



Gemeindevertretung Glasin

Drucksachen-Nr.:

GVG/2023/021

Beratungsfolge:	Termin	Status	TOP-Nr.	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeindevertretung Glasin	22.11.2023	öffentlich	7.	8	0	1

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7
"Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf"

Sachverhalt:

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die Erweiterung des sozialtherapeutischen Betreuungszentrums des DRK in Poischendorf.

Für die Umsetzung dieser Ziele wird im Wesentlichen ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“ festgesetzt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden im Zeitraum Mai/Juni 2022 die frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung durchgeführt. Aus dieser Beteiligung ergeben sich folgende Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplanes:

- Festsetzung einer Grünfläche parallel zum Teplitzer Bach (Gewässer 2. Ordnung),
- Verzicht auf die Baugrenze im Bereich des vorhandenen Gebäudes, da ein Abriss vorgesehen ist.
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe für die Neubebauung von 13,50 m auf maximal 12,0 m,
- Reduzierung der Grundflächenzahl für Hauptnutzungen von 0,4 auf 0,3 mit der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis 0,6,
- Anpassung der Baugrenze zur Berücksichtigung der Belange des Immissions- und Naturschutzes,
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung,
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Kennzeichnung der vorhandenen, westlichen Zufahrt als Feuerwehrezufahrt.

Gemäß den Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt nach dem Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf) die Beschlussfassung des Entwurfes und anschließende Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Der Beschluss dokumentiert den Willen der Gemeinde und die Zustimmung zur Planung.

Beschluss:

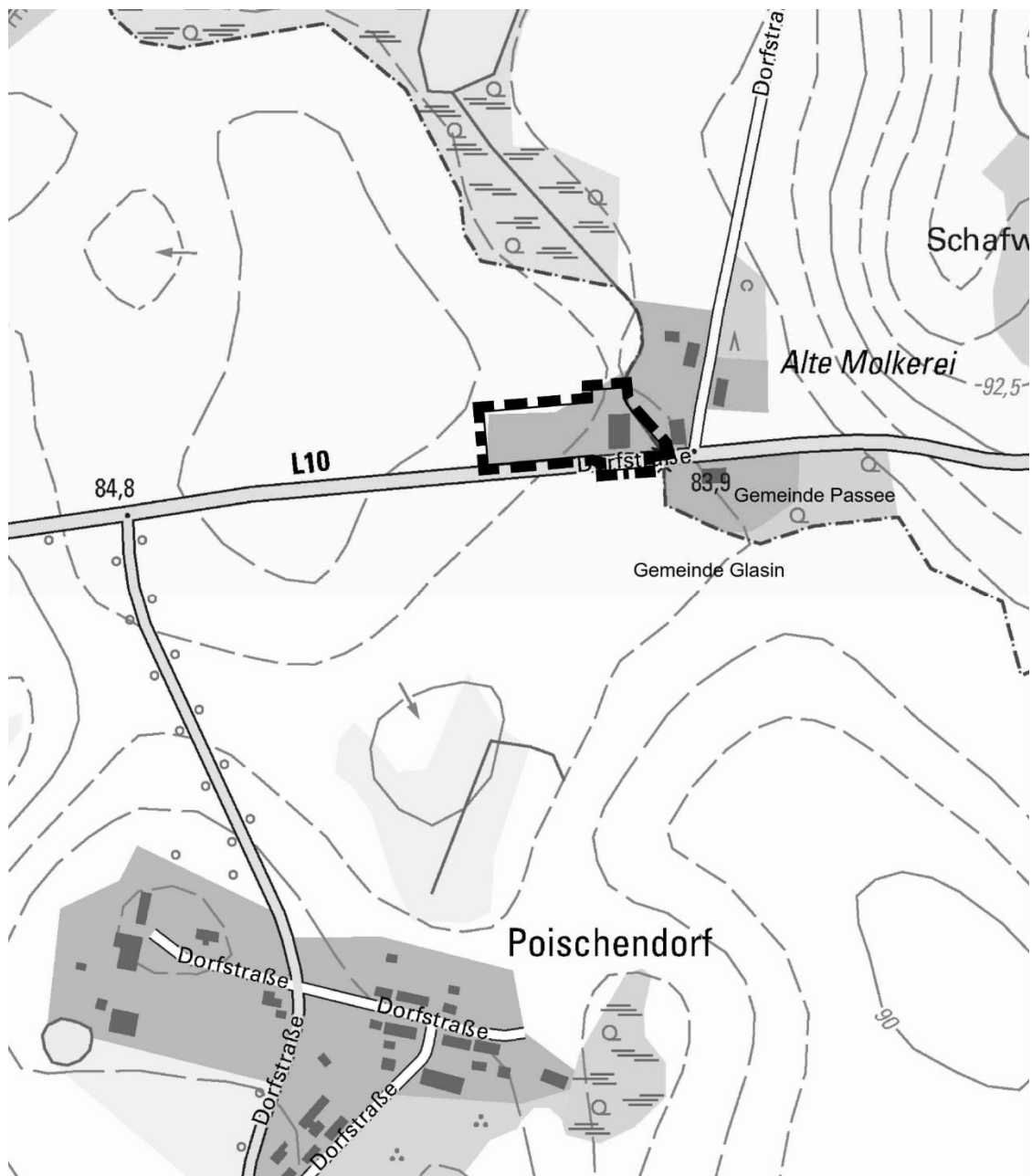
1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glasin billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 und den Entwurf der Begründung dazu (siehe Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Mit dem Entwurf einschließlich der Begründung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch Bereitstellung im Internet und durch öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Glasin ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage:

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 vom 09.11.2023 und Entwurf der Begründung dazu.

Ute Marx
Bürgermeisterin



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE GLASIN

über den Bebauungsplan Nr. 7

„Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“

gelegen auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei in Poischendorf,
begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen,
im Osten durch Bebauung (Gemeinde Passee) und
im Süden durch die Dorfstraße (Landesstraße L 10)

Entwurf

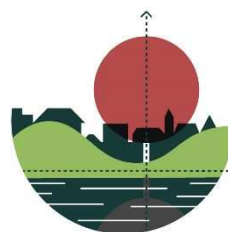
Begründung

Bearbeitungsstand 09.11.2023

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht, Raumordnung und Planverfahren	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	10
4. Immissionsschutz	12
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	16
6. Sonstiges	16
Teil 2 – Umweltbericht	17
1. Einleitung	17
1.1 Allgemein	17
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes	17
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	22
1.4 Wirkungen der Planung	22
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	23
2.1 Fachgesetze	23
2.2 Fachplanungen	23
2.3 Schutzgebiete	24
2.4 Schutzobjekte	25
2.4.1 Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V	25
2.4.2 Gesetzlich geschützte Alleen oder Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V	26
2.4.3 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V	26
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	27
3.2 Schutzgut Mensch	27
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	28
3.4 Schutzgut Boden	34
3.4.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz	34
3.4.2 Methodik	34
3.4.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung	34
3.4.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	36

3.5	Schutzgut Wasser	37
3.5.1	Grundwasser	37
3.5.2	Oberflächenwasser	38
3.6	Schutzgut Fläche	40
3.7	Schutzgut Klima und Luft	40
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
3.9	Schutzgut Landschaftsbild	41
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	42
3.11	Störfälle	42
3.12	Abfall	42
3.13	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	42
3.14	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	42
4.	Alternative Planungen	43
4.1	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	43
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
5.	Eingriffsregelung	43
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik	43
5.2	Bestandsbewertung	43
5.3	Eingriffsbilanzierung	44
5.4	Ausgleichsbilanzierung	46
6.	Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen	47
7.	Verwendete technische Verfahren und weitere Hinweise	47
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
9.	Quellen	49
	Anlage	49



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

In der Sitzung der Gemeindevertretung Glasin am 18.05.2021 wurde dem Antrag des DRK-Landesverbandes M-V e.V. zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des sozialtherapeutischen Betreuungszentrums in Poischendorf zugestimmt. Am Standort soll eine Kapazitätsaufstockung sowohl für die stationäre Betreuung als auch für die ambulante Tagesstätte erfolgen.

In Poischendorf wird im Bereich der Alten Molkerei, nördlich der Dorfstraße (Landesstraße L10), ein sozialtherapeutisches Zentrum durch die DRK Soziale Betreuungs gGmbH betrieben. Am genutzten Standort ist beabsichtigt, die Aufnahmekapazitäten für Bewohner inklusive der erforderlichen Therapieräume zu erhöhen. Es sind Um- und/oder Neubauten geplant. Für eine Neubebauung sollen Flächen westlich des bestehenden Gebäudes genutzt werden. Die Flächen sind aktuell dem Außenbereich zuzuordnen, daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher die planungsrechtliche Regelung innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes und ALKIS (© GeoBasis DE/M-V 2022)

Die Gemeinde Glasin liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, östlich und in einer Entfernung von etwa 22 km zur Hansestadt Wismar.

Das etwa 0,7 ha große Plangebiet liegt auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei in Poischendorf. Es umfasst die Flurstücke 37/6, 37/7, 38/1, 38/2 und 39 (teilw., L 10) der Flur 1 in der Gemarkung Poischendorf. Es wird begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch Bebauung in Tüzen Ausbau (Gemeinde Passee) und im Süden durch die Dorfstraße (Landesstraße L 10).

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht, Raumordnung und Planverfahren

Die Gemeinde Glasin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der am 08.03.1999 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 17.04.1999 wirksam wurde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glasin stellen sich die Flächen des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar und werden somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 4. Änderung geändert.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand: Oktober 2021, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Gemeinde Glasin sind im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg** (RREP WM) aus dem Jahr 2011 verankert. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Glasin liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und soll als Wirtschafts- und Siedlungsstandort gestärkt werden (Programmsatz 3.1.1 (4) RREP WM), so dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten kann. Durch die Nähe zur Bundesautobahn A20 (2 km vom Hauptort) bieten sich für die Gemeinde gute Entwicklungschancen.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Programmsatz 3.1.4 (1) RREP WM), in dem sich das Gemeindegebiet befindet, soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Der vorliegende Plan schränkt diesen Grundsatz nicht ein, da im Wesentlichen keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind. Nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend, werden die Bodenkarte mit 53 angegeben; eine Überplanung dieser Flächen erfolgt mit der Planung nicht.

Der Osten und Süden der Gemeinde Glasin werden zudem teilweise als Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Im Süden befinden sich des Weiteren der Naturpark „Sternberger Seenland“, das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ und das FFH-Gebiet „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“.

Die Verdichtung bereits bebauter und genutzter Bereiche hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Dem kommt die Planung nach. Der derzeit genutzte Standort des sozialtherapeutischen Betreuungszentrums soll erweitert werden. Gemäß Programmsatz 6.3.1 (2) RREP WM sollen die vorhandenen Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen bedarfsgerecht erhalten und ausgebaut werden. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden sozialtherapeutischen Betreuungszentrums wird diesem Programmsatz Rechnung getragen. Nach der erfolgten Untersuchung von alternativen Standorten durch den Betreiber des sozialtherapeutischen Zentrums, u.a. von Gebäuden in Grevesmühlen und Groß Strömkendorf, bleibt es für die Erweiterung bei dem hier betrachteten, bereits genutzten Standort. Für den Betreiber hat sich dieser Standort in den letzten Jahren bewährt und soll daher erweitert werden. Im Gemeindegebiet von Glasin selbst sind keine anderen für die vorgesehene Nutzung geeignete Flächen vorhanden.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 14.06.2022 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Gemeinde Glasin ist gut an das großräumige Straßennetz angeschlossen. Die Bundesautobahn A20 quert das Gemeindegebiet und die Anschlussstelle „Neukloster/Glasin“ liegt nur etwa zwei Kilometer vom Hauptort Glasin entfernt. Weiterhin ist die Gemeinde über die Landesstraßen L101 und L10 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Grundzentrum Neukloster liegt etwa sieben Kilometer entfernt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden im Zeitraum Mai/Juni 2022 die frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aus der Behördenbeteiligung ergeben sich folgende Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplanes:

- Festsetzung einer Grünfläche parallel zum Teplitzer Bach (Gewässer 2. Ordnung),
- Verzicht der Baugrenze im Bereich des vorhandenen Gebäudes, da ein Abriss vorgesehen ist.
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe für die Neubebauung von 13,50 m auf maximal 12,0 m,
- Reduzierung der Grundflächenzahl für Hauptnutzungen von 0,4 auf 0,3 mit der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis 0,6,
- Anpassung der Baugrenze zur Berücksichtigung der Belange des Immissions- und Naturschutzes,
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm auf der Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung,
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Kennzeichnung der vorhandenen, westlichen Zufahrt als Feuerwehrezufahrt.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Norden der eigentlichen Ortslage von Poischendorf, nördlich der Landesstraße L10 (Dorfstraße). Es bezieht sich auf Flächen der ehemaligen Molkerei.

Umgeben ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Osten grenzen Wohngrundstücke der Ortslage Tüzen Ausbau. Nördlich, in einer Entfernung von etwa 100 m, befindet sich eine Niederungsfläche (Langes Moor nördlich Prischendorf).

Das Bestandsgebäude wurde nach mehreren Umbauten in den 1990er Jahren als Pension bzw. kleines Hotel genutzt. Heute beherbergt das Gebäude mit dem weitläufigen Gelände ein sozialtherapeutisches Betreuungszentrum.

Die östliche Grenze bildet ein wasserführender Graben („Teplitzer Bach“, Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Hellbach - Conventer Niederung“).



Foto 1: L10 und Hauptgebäude



Foto 2: rechts: Kastanien, links: Druckstation Tüzen



Foto 3: Gartenflächen nördlich des Hauptgebäudes



Foto 4: Blick von Nordwesten über die Rasenfläche

Die baulichen Anlagen konzentrieren sich auf das östliche Plangebiet. Die bestehende Zufahrt bindet an die Dorfstraße (Landesstraße L 10) an. Daran schließt sich eine Parkplatzfläche südlich des Hauptgebäudes an. Das Hauptgebäude besteht aus einem dreigeschossigen Gebäudeteil mit eingeschossigem Anbau. Rückwärtig des Hauptgebäudes liegen Terrassen sowie eine Rasenfläche mit einigen Obstgehölzen. Nördlich umrahmen hier Gehölze, wie Weiden, Erlen sowie Nadelgehölze, das Gebiet. Westlich des Anbaus befinden sich Nebenanlagen, wie Schuppen, Lagerflächen, Stellflächen für Müllbehälter. Eine Fläche wird gärtnerisch genutzt.

Südwestlich des Hauptgebäudes prägen drei große Kastanien die Grundstücksfläche und das Orts-/Landschaftsbild. Westlich davon liegen diverse Schächte und eine Geländevertiefung sowie ein Gebäude (Druckstation Tüzen) des Zweckverbandes Wismar.

Die westlichen Plangebietsflächen dienten früher als Parkplatz. Die Betonsteinbefestigungen wurden zurückgebaut und eine Rasenfläche mit kleinen Obstgehölzen angelegt. In den Randbereichen befinden sich verschiedene Gehölze, wie Weiden, Fichten sowie im nördlichen Bereich eine Thujahecke, die die Grenze zum angrenzenden freien Landschaftsraum bilden. Daran grenzen landwirtschaftliche Flächen, die in sehr geringen Teilen auch das Plangebiet betreffen, an.

Nördlich der befestigten Fahrbahn der Dorfstraße (Landesstraße L 10) verläuft ein Graben. Im westlichen Bereich ist eine weitere Zufahrt zum Grundstück mit Anbindung an die Dorfstraße (Landesstraße L 10) vorhanden. Südlich der Fahrbahn, außerhalb des Plangebietes, steht eine Linde.

Die Geländehöhen liegen südlich des Hauptgebäudes bei rund 83,50 m und nördlich bei rund 82,70 m. Westlich des dreigeschossigen Gebäudeteils neigt sich das Gelände auf etwa 82,30 m. In Richtung Nordwesten steigt das Geländeniveau dann auf rund 84,90 m.

Direkt am Plangebiet liegen Haltestellen zur Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das sozialtherapeutische Betreuungszentrum in Poischendorf soll erweitert werden. Am Standort ist eine Kapazitätsaufstockung sowohl für die stationäre Betreuung als auch für die ambulante Tagesstätte vorgesehen. Die Höhe der Aufnahmekapazität richtet sich nach der Bedarfsermittlung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Geländes geschaffen. Es ist vorgesehen das bestehende Gebäude abzureißen. Mit einer Neubebauung ist auch eine Neugestaltung der Freiflächen und damit eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität vorgesehen. Der Bereich, der derzeit vom Bestandsgebäude überdeckt ist, soll künftig für Nebenanlagen, wie Stellplätze für Mitarbeiter usw. genutzt werden. Von Hauptnutzungen soll dieser Bereich freigehalten werden.

Die verkehrliche Haupteinschließung ist weiterhin im Bereich der bestehenden Anbindung an die Dorfstraße (Landesstraße L 10) im Osten des Plangebietes vorgesehen. Änderungen am Zufahrtsbereich im Vergleich zum Bestand sind nicht geplant. Die bestehende Zufahrt im westlichen Bereich dient nur als Feuerwehzufahrt.

Die festgesetzten Grünflächen und unversiegelten Baugebietsflächen dienen u.a. als Freizeit- und Erholungsflächen. Die ortbildprägenden Kastanien sowie geschützte Einzelbäume werden im Bestand erhalten.

Die Grünfläche im Osten des Gebietes berücksichtigt eine 5,0 m Abstand zum Teplitzer Bach und zum benachbarten Wohngrundstück, die Flächen sollen von einer Bauung freigehalten und einer Grüngestaltung zugeführt werden.

Der vorhandene Graben, der parallel der Dorfstraße (Landesstraße L 10) verläuft, liegt ebenfalls innerhalb einer Grünfläche und ist zu erhalten.

Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Feuerwehzufahrt im westlichen Plangebiet sollen zum Schutz des Bodens in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) hergestellt werden.

Mit der geplanten Heckenanpflanzung und damit der Ergänzung der bestehenden Gehölze im westlichen und nördlichen Plangebiet erfolgt die Einbindung in den freien Landschaftsraum und eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Plangebietes, die für eine Bebauung vorgesehen sind, werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“ festgesetzt. Es dient zur stationären Betreuung in Wohngruppen sowie als ambulante Tagesstätte. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude,
- Wohngebäude als Unterkunftsgebäude des Betreuungszentrums,
- Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind.

Der festgesetzte Nutzungsrahmen ermöglicht die Neubebauung mit Gebäuden, z.B. für Wohn- und Therapieräume, sowie die Nutzung der Freiflächen, u.a. zum Aufenthalt, für eine gärtnerische Nutzung, zum Parken (insbesondere für Mitarbeiter) und für weitere Nebenanlagen, wie Schuppen, Lagerflächen o.ä.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen den allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude sowie Nr. 2 Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke). Die Gemeinde setzt jedoch ein Sonstiges Sondergebiet fest, um hier die bestehende Nutzung als soziale und gesundheitliche Einrichtung festzuschreiben und andere in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen auszuschließen. Damit fügen sich diese zulässigen Nutzungen in die Bestandnutzungen auch der Umgebung ein. Es handelt sich um Nutzungen gleichen Schutzanspruches.

Die festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche schafft einen Rahmen für eine Neubebauung, um im Zuge der Objektplanung einen Gestaltungsspielraum, z.B. auch für eine lockere Gebäudeanordnung, zu erhalten. Des Weiteren werden Abstände zum Großbaumbestand bzw. zu den Anlagen des Zweckverbandes Wismar berücksichtigt. Die Baugrenze liegt in einem Mindestabstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante (anbaufreie Zone an der Dorfstraße (Landesstraße L 10)).

Für das Bestandsgebäude wird keine Baugrenze festgesetzt, es besteht Bestandsschutz. Derzeit ist der Rückbau des Gebäudes beabsichtigt. Die Flächen sollen künftig für Nebennutzungen, wie Stellplätze für Pkws genutzt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt und schafft damit einen Entwicklungsspielraum für die Hauptnutzungen. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, da durch die vorgesehene Nutzung ein höherer Bedarf an gestalteten Nebenflächen, wie z.B. Stellplätze für Pkw, Aufenthaltsbereiche, Abstellräume, Kleinkläranlage u.ä., besteht.

Es gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Auch diese Festsetzungen schaffen einen Gestaltungsspielraum für die Objektplanung.

Neben den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrün“ dienen auch die unversiegelten Flächen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes als Freiflächen, für eine gärtnerische Nutzung oder als Aufenthaltsbereiche.

Für die Neubebauung wird die Gebäudehöhe mit maximal 12,0 m bestimmt. Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der Oberkante des Gebäudes (einschließlich Attika). Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe von 83,0 m ü.NHN, die die mittlere Geländehöhe im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche darstellt.

Festsetzungen zu Dachformen werden nicht aufgenommen. Damit entsteht ein flexibler Gestaltungsspielraum, der in dieser Lage durch die Gemeinde gewollt ist.

Grundsätzlich werden die Festsetzungen zum Maß der Nutzung großzügig getroffen, da Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes aufgrund der vorhandenen und zu ergänzenden umrahmenden Begründung nicht gesehen werden.

Das Flurstück mit der Druckstation Tüzen ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Zuwegung zu dieser technischen Anlage ist ausgehend von der vorhandenen Zufahrt über das Sonstige Sondergebiet zu gewährleisten. Im Bebauungsplan werden Geh- und Fahrrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar festgesetzt, die künftig grundbuchlich zu sichern sind.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte Anlagen oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Orts-/Landschaftsbild einfügen.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mindestens alle 10 m Fassadenlänge durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder farblich oder in der Materialwahl unterschiedlich zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 8 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Eine Gliederung der Fassaden trägt zur positiven Gestaltung des Orts-/Landschaftsbildes bei, da Fassaden von Gebäuden, die im vorliegenden Fall auch über 50 m Länge aufweisen können, entsprechend optisch gegliedert werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbuchstaben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch weiterhin über die bestehende Zufahrt mit Anbindung an die Landesstraße L 10 (Dorfstraße) im östlichen Bereich des Plangebietes. Der Einfahrtbereich ist im Plan festgesetzt. Es handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr, z.B. für Mitarbeiter und Anlieferungen. Die bestehende westliche Zufahrt dient als Feuerwehrezufahrt, dies ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Erreichbarkeit der Druckstation Tüzen ist über den Bereich des Sonstigen Sondergebietes zu gewährleisten. Hierfür sind in der Planzeichnung Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes unterzubringen.

Der Flurstücksbereich der Dorfstraße (Landestraße L 10) ist Bestandteil des Bebauungsplanes, da über die Dorfstraße die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt. Bauliche Änderungen in diesen Bereich sind nicht vorgesehen.

Haltestellen, und damit ein Anbindepunkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 beträgt rund 0,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung		Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet		4.230
Grünfläche, privat		2.185
Erholungsgrün	975 m ²	
Straßenbegleitgrün	310 m ²	
Hecke	570 m ²	
Grabenbegleitgrün	330 m ²	
Straßenverkehrsfläche		355
Versorgungsfläche		165
Plangebiet, Gesamtfläche		6.935

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen in der angrenzenden öffentlichen Straße. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Der Zweckverband Wismar hat mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes grundsätzlich gesichert ist. Das vorhandene Gebäude verfügt über einen Trinkwasseranschluss (d50/d40 PE), der an die bestehende Versorgungsleitung (d 125 PE), die entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 37/7 verläuft, angebunden ist. In Abhängigkeit von der geplanten Bebauung und dem erhöhten Wasserbedarf, ist diese Anschlussleitung ggf. in einer größeren Dimension zu ersetzen oder umzuverlegen. Eine weitere Versorgungsleitung (150 PVC) quert die Grünfläche westlich der Druckstation Tüzen. Die Leitungsverläufe sind informativ in der Planzeichnung dargestellt.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Im Plangebiet, auf dem Flurstück 38/2, befindet sich die Trinkwasserdruckstation Tüzen, eine technische Anlage des Zweckverbandes Wismar. Die Zuwegung zu Druckstation ist über Geh- und Fahrrechte zugunsten des Zweckverbandes Wismar innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (über die Flurstücke 37/1 und 38/1, Flur 1, Gemarkung Poischendorf) zu sichern.

In der Gemeinde Glasin erfolgt die Sicherung der Löschwasserversorgung über Hydranten. Dazu bestehen für einige Hydranten zwischen der Gemeinde Glasin und dem Zweckverband Wismar vertragliche Vereinbarungen zur Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken. Innerhalb des Plangebietes, an der Druckstation Tüzen innerhalb des Plangebietes, ist ein Vertrags-Unterflurhydrant mit einer Leistung von 48 m³ pro Stunde vorhanden.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit der bebaubarer Flächen ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten, dass, insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen sind. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Glasin wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Für die Ortslage Poischendorf wurde der Zweckverband Wismar von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Das anfallende häusliche Abwasser ist über eine Kleinkläranlage zu reinigen. Die Herstellung dieser Anlagen obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Mit einer Erweiterung des Betreuungszentrums ist die Reinigungsleistung der bestehenden Kläranlage anzupassen bzw. eine neue Kläranlage zu errichten. In diesem Zusammenhang ist die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen bzw. eine neue Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen. Eine rechtlich gesicherte Abwassererschließung ist Voraussetzung für die Erweiterung dieses sozialtherapeutischen Zentrums.

Für das Plangebiet wurde „Geotechnischer Untersuchungsbericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse“ seitens des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim und Morgner PartGmbH, Gägelow, den 17.11.2021 erarbeitet.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser lassen sich für das Plangebiet folgende grundsätzliche Aussagen aus der o.g. Untersuchung entnehmen:

„[...] Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in den Tiefpunkten in sandigen Bereichen möglich. Die erforderliche Sickerstrecke (< 1,00 m) ist jedoch zu gering. Der ange-troffene Geschiebelehm bzw. -Mergel besitzt erfahrungsgemäß eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f = 10^{-8}$ m/s bis 10^{-9} m/s und gilt als Wasserstauer. Eine Versickerung von Regenwasser ist daher im Sinne der DWA-A 138 am geplanten Standort nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist in die Regenentwässerung oder Vorflut zu leiten. [...]“

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit in die Vorflut eingeleitet. Das Entwässerungskonzept zur Ableitung des künftigen, zusätzlichen Niederschlagswassers ist durch den Bauherrn vor Satzungsbeschluss zu erarbeiten. Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung

von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die im öffentlichen Straßenraum vorhanden sind.

Haupttelefonkabel sind südlich der Dorfstraße (Landesstraße L 10) verlegt, davon abzweigend führen Hausanschlussleitungen zum Bestandsgebäude sowie zur Druckstation des Zweckverbandes.

Die neuen Anschlussleitungen sind entsprechend herzustellen.

Die zentrale Gasversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an der öffentlichen Dorfstraße (Landesstraße L10) bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom Plangebiet ausgelösten Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet und die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Es erfolgt eine Betrachtung des Verkehrslärms, der durch die Dorfstraße (Landesstraße L 10) und durch die Nutzungen im Plangebiet entsteht.

Es sind im Plangebiet keine gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. geplant. Es ist daher nur der Verkehrslärm zu betrachten.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg führt in ihrer Stellungnahme aus: „[...] Die maßgebliche Norm für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005. Die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes wurde nachvollziehbar mit einem allgemeinen Wohngebiet verglichen. Die

maßgeblichen Orientierungswerte betragen tags 55dB(A) und nachts 45dB(A). Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Außenwerte. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. [...] Schädliche Umwelteinwirkungen liegen nicht vor, soweit die Grenzwerte der 16. BImSchV [für allgemeine Wohngebiete: tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)] für die jeweiligen Gebiete nicht überschritten werden.

Über dieser „einfach-rechtlichen“ Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen beginnt der verfassungsrechtlich kritische Bereich mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (der im konkreten Fall klar unterschritten wird). [...]

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens richtet sich demnach nicht nach den Regelungen der DIN 4109, sondern nach den einschlägigen Richtlinien/Verordnungen (16.BImSchV, 18.BIm-SchV, DIN 18005, TA Lärm), die den Außenlärmpegel zu Grunde legen. Die Definition der gesunden Wohnbedingungen im immissionsschutzrechtlichen Sinne ist immer an den Außenlärmpegel geknüpft, solange nicht die Lärmübertragung innerhalb von Gebäuden betrachtet wird.

Von gesunden Wohnbedingungen kann bei allen Wohnräumen dann nicht ausgegangen werden, wenn deren Beurteilungspegel Außen über den Grenzwerten der 16.BImSchV liegt. [...]

Ziel gemäß der Aussagen der unteren Immissionsschutzbehörde ist es, durch aktive Lärmschutzmaßnahmen die maßgeblichen Außenwerte unter die Grenzwerte der 16.BImSchV als Maß der schädlichen Umwelteinwirkungen zu bringen. Innerhalb des Bereiches zwischen den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Grenzwerten der 16.BImSchV hingegen sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zulässig.

Mögliche Immissionen, die durch Verkehr auf der Landesstraße L10 entstehen, wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung, erarbeitet durch ALN Akustik Labor Nord GmbH, Kiel, den 19.09.2023 geprüft.

„[...] An der bestehenden Bebauung im Osten des Plangebietes treten im straßennahen Bereich Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) am Tage und 52 dB(A) in der Nacht auf. Damit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um 4 dB am Tag und 7 dB in der Nacht überschritten. Der Tages-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [...] für Allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) wird erreicht, jedoch nicht überschritten. In der Nacht wird der nächtliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [...] für Allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) um bis zu 3 dB überschritten. Auf den unbebauten Flächen im straßennahen Bereich an der östlichen Baugrenze treten maximale Beurteilungspegel von 56 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht auf. Damit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um 1 dB am Tag und 4 dB in der Nacht überschritten. Der Tages-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [12] für Allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) wird um 3 dB unterschritten. In der Nacht wird der nächtliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [...] für Allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) erreicht, jedoch nicht überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen notwendig. An der bestehenden Bebauung werden nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [...] um bis zu 3 dB überschritten. Bei einer baulichen Änderung innerhalb dieses Bereiches ist zu beachten, dass keine Räume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden, vorgesehen werden dürfen. [...]

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wurden gutachterlich Schallschutzmaßnahmen geprüft.

„[...] Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Überschreitungen im Plangebiet sind auf die L 10 zurück zu führen. Vor diesem Hintergrund sind aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände entlang der

genannten Straßen zu prüfen. Für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte entlang der L 10 wäre eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von rund 7,5 m über Straßenniveau auf die volle Länge des Geltungsbereiches entlang der Landesstraße erforderlich.

Im Zuge der Abwägung sind dem Nutzen der Maßnahme die entstehenden Kosten sowie städtebauliche Gesichtspunkte gegenüber zu stellen. Eine Umsetzung der Maßnahmen hätte eine Verschließung der Einfahrt zur Folge. Aus diesen Gesichtspunkten sind aktive Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich nicht umsetzbar. [...]"

Zum einen ist die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der gesamten Länge parallel der Dorfstraße (Landesstraße L 10) wegen der erforderlichen Ein- und Ausfahrt auf das Gelände nicht möglich. Zum anderen ist die Errichtung einer derart hohen Wand städtebaulich nicht vertretbar, da es dadurch zu einer Verschattung der Freiflächen des Grundstückes und der Gebäude und damit zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität kommen würde.

„[...] Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen

Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude sind die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafräume, Büroräume o. ä.) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Innerhalb des in Anlage 4.3 [des Gutachtens „Grün“] gekennzeichneten Bereiches sind bei der Errichtung und Änderung der Gebäude keine für zum Schlafen genutzte Räume vorzusehen. [...]"

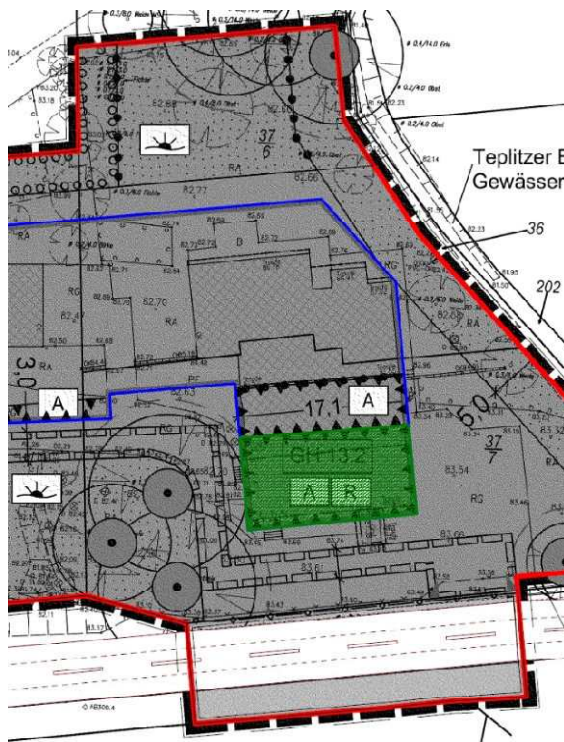


Abbildung 2: Auszug aus Anlage 4.3 (ALN, Lübeck 19.09.2023) - Ausschluss vom zum Schlafen genutzten Räumen im Grün gekennzeichneten Bereich

„[...] Regelungen zu schützenswerten Freibereichen

In den Bereichen mit Überschreitungen von 55 dB(A) tags durch Verkehrslärmeinwirkungen (vgl. Anlage 2.1) [des Gutachtens] sind ungeschützte schützenswerte Freibereiche (Balkone, Terrassen) zu vermeiden.

[...] Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 [...] werden passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Bei der Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Regelungen der DIN 4109 zu beachten.

[...] Lüftungskonzept für Schlafräume

Für zum Schlafen genutzte Räume sind in Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $L_r > 49 \text{ dB(A)}$ schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der erforderliche Mindestluftwechsel während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Für Fassadenbereiche mit nächtlichen Beurteilungspegeln $L_r \leq 50 \text{ dB(A)}$ ist aus schalltechnischer Sicht eine nächtliche Lüftung über Fenster in Spaltlüftungsstellung entsprechend VDI 2719 [...] möglich.

[...] Ermittlung maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

[...] Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ist in der Anlage 3 [des Gutachtens] dargestellt. Dieser wurden unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung, d. h. ohne die vorhandenen und geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets ermittelt. Somit sind die maximal innerhalb des Plangebiets auftretenden Außenlärmpegel dargestellt. [...]"



Abbildung 3: Auszug aus Anlage 2.1 (ALN, Lübeck 19.09.2023) – Beurteilungspegel tags



Abbildung 4: Auszug aus Anlage 3 (ALN, Lübeck 19.09.2023) - Maßgeblichen Außenlärmpegel

Die gutachterlichen Festsetzungsvorschläge für den Bereich der Neubebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Mit der Realisierung dieser Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm gewahrt werden.

Mit der Umsetzung der Planungsziele ist von einer geringfügigen Erhöhung des Mitarbeiter- und Zulieferverkehrs auszugehen. Es sind jedoch dadurch keine Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu erwarten.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen auf Ackerflächen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, ausgenommen das nachrichtlich übernommene Flurstück der Landesstraße L10, befinden sich im privaten Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vom privaten Eigentümer übernommen. Die Sicherung dazu erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemein

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 (6) Nr. 7 und 2 (4) BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Begehungen des Plangebietes erfolgten im März 2022.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Lage und Geländemorphologie

Der etwa 0,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Poischendorf zugehörig zu der Gemeinde Glasin im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Das Gebiet wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch Wohnbebauung in Form eines Wohngebietes der Ortslage Tüzen Ausbau, welche zu der Gemeinde Passee gehört und im Süden durch die Dorfstraße, der Landesstraße L10, begrenzt.

Die Gemeinde Glasin grenzt im Osten direkt an den Landkreis Rostock und liegt in einem Endmoränengebiet, das sich von der Ostseeküste bei Kühlungsborn bis in das Gebiet der oberen Warnow erstreckt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geländes des Sozialtherapeutischen Zentrums Poischendorf, welches ursprünglich als Molkerei und nach mehreren Umbauten als Pension, sowie kleines Hotel genutzt wurde. Zurzeit wird die Einrichtung von etwa 20 Personen in Form einer Wohngruppe bewohnt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Hauptgebäude mit Anbau sowie die Flächen, die Teil des Außengeländes des Sozialtherapeutischen Zentrums sind. Die Freiflächen im Bestand werden vorwiegend als Garten und Aufenthaltsbereiche in Form von Beeten und Grünflächen von den Bewohnern der Wohngruppe beansprucht.

Das Gelände ist von Westen nach Osten hin leicht abschüssig mit Höhen von 85 m im Nordwesten und 82 m über NHN im südöstlichen Plangebiet.

Bestand der Biotoptypen

Als Anlage zum Umweltbericht ist der Bestandsplan der Biotoptypen beigelegt.

Das Plangebiet umfasst das Hauptgebäude mit Anbau sowie Flächen, die den Außenanlagen des Sozialtherapeutischen Betreuungszentrums zugehörig sind.

Das genutzte Gelände weist eine große Grünfläche mit artenarmen Zierrasen im westlichen Bereich des Geländes auf, die zum Biotoptyp Hausgarten (PGZ) zugeordnet werden kann. Angrenzend befindet sich eine versiegelte Fläche mit Anschluss an den Parkplatz (OVP) westlich und südlich des Gebäudes gelegen. Des Weiteren befindet sich eine kleinere Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes zugehörig des Hausgartens (PGZ), hinter dem Gebäude des Sozialtherapeutischen Zentrums gelegen. Die Grünfläche im westlichen Bereich wird umrahmt durch Siedlungsgehölz heimischer Arten wie Weiden und Kiefern, sowie nichtheimischer Gehölzarten, wie Fichten und im nördlichen Bereich der Grünfläche eine Thuja-Hecke (PHW). An die Thuja-Hecke anschließend und innerhalb dieser befinden sich mehrstämmige Kopfweiden. Die Thuja-Hecke wird hier zum Hausgarten und zum Grundstück dazugezählt, da die Hecke als Bestandteil des Hausgartens, das Grundstück zur offenen Landschaft abgrenzt. Somit zählen die Weiden innerhalb der Thuja-Hecke noch zum Hausgarten und sind demnach nicht gesetzlich geschützt. Die Weiden außerhalb vom Hausgarten zählen zu den gesetzlich geschützten Bäumen nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (§18 NatSchAG M-V). Erläuterungen hierzu folgen im Kapitel 2.4.1. Alte Rosskastanien begrenzen die Grünfläche im südöstlichen Bereich, zum Gebäude. Des Weiteren befinden sich ein versiegelter Müllplatz mit Schuppen im Plangebiet (OVP), teilweise Brombeergebüsch als nichtheimisches Siedlungsgebüsch kartiert (PHY), Anpflanzbeete eines Nutzgartens (PGN), Obstbäume auf den Grünflächen, sowie ein wasserführender Graben (FGN als Begrenzung zum östlich gelegenen Grundstück) mit teilweise vorgelagerten Siedlungsgebüsch heimischer Gehölze (PHX). Angrenzend an den Graben innerhalb und außerhalb nordöstlich des Plangebietes befinden sich Erlen und Weiden. Des Weiteren befinden sich versiegelte Terrassenflächen im nördlichen Bereich des Anbaus des Betreuungszentrums. Im Norden sowie Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an, im Süden an die Landesstraße L10 (OVL).

Vorhandene Einzelbäume sind in der nachfolgenden Tabelle sowie im Bestandsplan der Biotoptypen aufgenommen.

Tabelle 2: Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes mit Schutzstatus und voraussichtlicher Betroffenheit durch die Planung

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in m	Kronen-durchmesser in m	Schutz-status	Anzahl Bäume Ersatz-pflanzungen	Betroffenheit B-Plan
1	Rosskastanie	1,3	4,1	16	/	/	Zum Erhalt festgesetzt, innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“; außerhalb Baugrenze, ggf. Beeinträchtigung Wurzelbereich
2	Rosskastanie	0,6	1,88	12	/	/	Zum Erhalt festgesetzt, innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“; außerhalb Baugrenze
3	Rosskastanie	1,3	4,1	16	/	/	Zum Erhalt festgesetzt, innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“; außerhalb Baugrenze, ggf.

							Beeinträchtigung Wurzelbereich
4a	Weide	0,2	0,63	8	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
4b	Weide	0,2	0,63	8	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
4c	Weide	0,2	0,63	8	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
4d	Weide	0,2	0,63	8	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
4e	Weide	0,2	0,63	8	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
4f	Weide	0,2	0,63	8	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
4g	Weide	0,2	0,63	8	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
4h	Weide	0,2	0,63	8	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
5	Obstbaum (Kirsche)	0,4	1,26	8	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
6	Birke	0,2	0,63	4	/	1:1	Innerhalb SO und Baugrenze, entfallend
7a	Fichte	0,3	0,94	6	/	/	Innerhalb SO und Grünfläche „Hecke“, angrenzend Baugrenze
7b	Fichte	0,3	0,94	6	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“, außerhalb Baugrenze
7c	Fichte	0,1	0,31	2	/	/	Außerhalb Geltungsbereich
7d	Fichte	0,1	0,31	2	/	/	Außerhalb Geltungsbereich
7e	Fichte	0,1	0,31	2	/	/	Außerhalb Geltungsbereich
7f	Fichte	0,1	0,31	3	/	/	Außerhalb Geltungsbereich
7g	Fichte	0,1	0,31	3	/	/	Außerhalb Geltungsbereich

7h	Fichte	0,1	0,31	3	/	/	Außerhalb Geltungsbereich
8	Linde	0,6	1,88	10	§ 18	/	Außerhalb Geltungsbereich
9a	Weide	0,32	1,0	6	§ 18	/	Innerhalb Grünfläche „Straßenbegleitgrün“
9b	Weide	0,32	1,0	6	§ 18	/	Innerhalb Grünfläche „Straßenbegleitgrün“
9c	Weide	0,2	0,63	6	/	/	Innerhalb Grünfläche „Straßenbegleitgrün“
10a	Fichte	0,2	0,63	6	/	/	Innerhalb Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ und „Hecke“, außerhalb Baugrenze
10b	Kiefer	0,32	1,00	6	§ 18	/	Innerhalb Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ und „Hecke“, außerhalb Baugrenze
10c	Kiefer	0,20	0,63	4	/	/	Innerhalb Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ und „Hecke“, außerhalb Baugrenze
10d	Kiefer	0,32	0,94	6	§ 18	/	Innerhalb Grünfläche „Straßenbegleitgrün“, außerhalb Baugrenze
10e	Kiefer	0,32	0,94	6	§ 18	/	Innerhalb Grünfläche „Straßenbegleitgrün“, außerhalb Baugrenze
11a	Weide	0,2	0,63	8	/	1:1	Innerhalb SO, entfallend
11b	Weide	0,2	0,63	8	/	/	Teilweise SO sowie teilweise innerhalb Grünfläche „Hecke“, an Baugrenze angrenzend
11c	Weide	0,2	0,63	6	/	/	Innerhalb Grünfläche „Hecke“
12a	Mehrstämmige Weiden	0,35	1,10	12	§ 18	/	Innerhalb SO und teilweise Grünfläche „Hecke“, angrenzend Baugrenze
12 b	Mehrstämmige Weiden	0,4	1,26	10	§ 18	/	Innerhalb SO und teilweise Grünfläche „Hecke“, angrenzend Baugrenze
12 c	Mehrstämmige Weiden	0,4	1,26	10	/	1:1	Innerhalb SO und teilweise Grünfläche „Hecke“, angrenzend Baugrenze, entfallend
12 d	Mehrstämmige Weiden	0,5	1,57	12	/	1:2	Innerhalb SO und teilweise Grünfläche „Hecke“,

							angrenzend Bau- grenze, entfallend
13 a	Kopf- Weide	0,35	1,10	6	/	1:1	Innerhalb SO und Baugrenze, entfal- lend
13 b	Kopf- Weide	0,35	1,10	5	/	1:1	Innerhalb SO und Baugrenze, entfal- lend
13 c	Kopf- Weide	0,2	0,63	6	/	1:1	Innerhalb SO und Baugrenze, entfal- lend
14a	Obstbaum	0,06	0,19	1	/	/	Innerhalb SO und Baugrenze, sowie Grünfläche „Erho- lungsgrün“, entfal- lend
14b	Obstbaum	0,06	0,19	1	/	/	Innerhalb SO und Baugrenze, sowie Grünfläche „Erho- lungsgrün“, entfal- lend
14c	Obstbaum	0,06	0,19	1	/	/	Innerhalb SO und Baugrenze, sowie Grünfläche „Erho- lungsgrün“, entfal- lend
14d	Obstbaum	0,06	0,19	1	/	/	Innerhalb SO und Baugrenze, sowie Grünfläche „Erho- lungsgrün“, entfal- lend
14e	Obstbaum	0,06	0,19	1	/	/	Innerhalb SO und Baugrenze, sowie Grünfläche „Erho- lungsgrün“, entfal- lend
14f	Obstbaum	0,06	0,19	1	/	/	Innerhalb SO und Baugrenze, sowie Grünfläche „Erho- lungsgrün“, entfal- lend
15	Obstbaum	0,1	0,31	1		/	Innerhalb SO, an- grenzend an Bau- grenze, entfallend
16	Erle	0,4	1,26	14	§ 18	/	Innerhalb Grünflä- che „Erholungs- grün“, zum Erhalt festgesetzt
17a	Weide	0,32	1,0	8	§ 18	/	Außerhalb Geltungs- bereich
17b	Weide	0,32	1,0	14	§ 18	/	Außerhalb Geltungs- bereich
17c	Weide	0,32	1,0	14	§ 18	/	Außerhalb Geltungs- bereich
17d	Weide	0,32	1,0	14	§ 18	/	Außerhalb Geltungs- bereich
18a	Obstbaum	0,2	0,63	4	/	/	Innerhalb Grünflä- che „Erholungsgrün“
18b	Obstbaum	0,2	0,63	4	/	/	Innerhalb Grünflä- che „Erholungsgrün“

18c	Obstbaum	0,2	0,63	4	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“
18d	Obstbaum	0,2	0,63	4	/	/	Innerhalb Grünfläche „Erholungsgrün“
19	Trauerweide	0,2	0,63	6	/	/	Innerhalb SO, angrenzend Baugrenze
20	Weide	0,3	0,94	6	/	/	Innerhalb SO, außerhalb Baugrenze
21	Birke	0,4	1,26	8	§ 18	/	Zum Erhalt festgesetzt, innerhalb SO, außerhalb Baugrenze

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Sozialtherapeutischen Betreuungszentrum zu schaffen. In Poischendorf wird im Bereich der Alten Molkerei, nördlich der Dorfstraße (Landesstraße L10), ein sozialtherapeutisches Zentrum durch die DRK „Soziale Betreuungs- gGmbH“ betrieben. Am genutzten Standort ist beabsichtigt, die Aufnahmekapazitäten für Bewohner inklusive der dafür erforderlichen Therapieräume zu erhöhen. Für eine Neubebauung sollen Flächen westlich des bestehenden Gebäudes genutzt werden. Diese Flächen sind aktuell dem Außenbereich zuzuordnen, daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Ziel des Bebauungsplanes ist daher die planungsrechtliche Regelung innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“. Erhaltenswürdige Gehölzgruppen werden zum Erhalt festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung soll ausgehend von der Dorfstraße L10 über die bereits bestehende Zufahrt auf das Gelände erfolgen. Die Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge muss gewährleistet werden. Ein westlich gelegene, vorhandene Zufahrt soll als Feuerwehrezufahrt dienen. Pkw-Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes, voraussichtlich im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage vorgesehen.

Ausführliche Informationen zum Planungsinhalt und Planungszielen sind im städtebaulichen Teil 1 der Begründung enthalten.

1.4 Wirkungen der Planung

Folgende umweltrelevante Wirkungen sind mit der Planung zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen: Temporär kann es bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu baubedingten Wirkungen in Form von visuellen Störwirkungen und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen. Bei der Bauaufreimung (Beseitigung der Vegetation, Verdichtung und Veränderung der Bodenoberfläche) ist ein Verlust von Habitaten der vorkommenden Arten nicht auszuschließen. Potentiell möglich ist zudem eine Tötung von Tieren durch Kollisionen. Des Weiteren erfolgt eine baubedingte Flächeninanspruchnahme zur Lagerung von Baumaterial und -maschinen.

Anlagebedingte Wirkungen: Durch die Versiegelung von Flächen und die Beseitigung von Gehölzen zur Errichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen kommt es zu Habitatverlusten potentiell vorkommender Arten. Eine Fragmentierung von Lebensräumen ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Betriebsbedingte Wirkungen: Bedingt durch den Betrieb der geplanten Nutzung können akustische und visuelle Störwirkungen durch beispielsweise Beleuchtung auftreten. Es ist nur

mit einer geringen Verkehrszunahme (Anlieferungen, Rettungsfahrzeuge) zu rechnen. Insgesamt ist nicht mit einer signifikanten Steigerung der ohnehin vorhandenen betriebsbedingten Wirkungen des jetzigen Betriebes des Betreuungszentrums zu rechnen.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, den jeweiligen Schutzgütern zugeordnet, dargestellt.

Tabelle 3: Gesetzliche Grundlagen für die Schutzgutprüfung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), ▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), ▪ FFH-Richtlinie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG, ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG, ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL), ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG, ▪ BImSchV ▪ Bundes-Klimaschutzgesetz (BKSG)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP WM (Stand: September 2008) werden folgende Aussagen für das Plangebiet und die planungsrelevante Umgebung getroffen:

- Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone 3: Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte (681818) in der Großlandschaft 30 Warnow- Recknitz- Gebiet der Landschaftseinheit und des Naturraumes Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz. Das Rückland der Seenplatte ist eine wellige bis teils kuppige Moränenlandschaft, die durch nach Süden bis Südwesten verlaufende Becken und Täler strukturiert wird.
- Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers: mittlere bis sehr hohe Schutzwürdigkeit.
- Landschaftsbild „Landschaft um Tüzen“ wird mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet.
- Besondere Arten und Lebensräume: nördlich in einer Entfernung von 65 m befinden sich stark entwässerte degradierte Moorflächen (siehe M3 GLRP WM, Karte I Analyse der Arten und Lebensräume) umgeben von naturnahen Wäldern (W1 GLRP WM, Karte I Analyse der Arten und Lebensräume).

- Das Plangebiet liegt nach dem GLRP WM, Karte IV (Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung) angrenzend an Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur im Rahmen der Ziele der Raumentwicklung sowie der Anforderungen an die Raumordnung. Das angrenzende Gebiet wird mit einer hohen Funktionsbewertung für mögliche Vorbehaltsgebiete zur Freiraumsicherung für Naturschutz und Landschaftspflege verzeichnet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Biotopverbunden.

Aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ergeben sich demnach naturschutzfachliche Zielvorgaben, die zu berücksichtigen wären. Hier ist das Landschaftsbild mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit zu beachten sowie die Schutzwürdigkeit der Böden. Es sind im Zuge von Baumaßnahmen diese an die gegebenen Bedingungen anzupassen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Glasin

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Glasin, der am 08.03.1999 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 17.04.1999 wirksam wurde, sowie der seit 2017 durch die 3. Änderung wirksam ist, weist für den Bereich des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft aus. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2.3 Schutzgebiete

Natura 2000 - Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten. Das europäische Vogelschutzgebiet „Kariner Land“ (DE 2036-401) liegt rund 640 m südöstlich vom Plangebiet entfernt (siehe Geodatenportal M-V).

Das Vogelschutzgebiet (VSG) ist landschaftlich geprägt von kuppiger Endmoräne, strukturreicher Landschaft mit vielen Kleingewässern, Zwischenmooren, Hecken und Laubwäldern. Schutzerfordernisse sind unter anderem die Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen, die Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern sowie Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Ganserastplätzen (GLRP MM). Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen innerhalb des VSG unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen (Vogelarten und Habitate laut Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011) führen können. Erhaltungsziel ist es, durch die Erhaltung und Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der Zielarten des Gebietes erhalten oder wiederhergestellt wird (§ 3 Natura 2000-LVO M-V). Zwischen Vogelschutzgebiet und Plangebiet befinden sich als Wirkungsbarrieren die Ortslage Tüzen Ausbau, sowie kleinere Waldstücke.

Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet sind keine mittelbaren anlagen-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, die geeignet sind, die Schutzerfordernisse des Vogelschutzgebietes zu beeinträchtigen.

Auch aufgrund der Größe und Art des Vorhabens sind keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten.



Abbildung 5: Darstellung Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Geodatenportal M-V); Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2022

2.4 Schutzobjekte

2.4.1 Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume (siehe Baumtabelle Kap. 1.2 im Umweltbericht). Dazu zählen, mit wenigen Ausnahmen Einzelbäume, die gemessen auf einer Höhe von 1,30 m einen Stammumfang von mindestens 1,0 m aufweisen. Vom Schutz ausgenommen, sind beispielsweise Obstbäume sowie Bäume innerhalb von Hausgärten. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V unterliegen in Hausgärten lediglich Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen dem gesetzlichen Schutz.

Der Baumbestand wurde im Jahr 2021 vom Vermessungsbüro Siwek vermessen sowie durch eine zusätzliche Begehung vom Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar vermessen und bestätigt und ist im Bestandsplan der Biotoptypen einschließlich laufender Nummerierung vermerkt. Im Bebauungsplan werden geschützte Einzelbäume gekennzeichnet.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich einige Weidengruppen, sowie Weidengebüsch, welche als Siedlungsgehölz einsortiert werden können. Da sie sich im Hausgarten befinden, werden sie nicht als gesetzlich geschützt zugeordnet. Außerhalb vom Hausgarten im Bereich des Plangebietes befindet sich eine geschützte Linde (Nr. 8) an der Landesstraße (L10).

Der westliche Teil umfasst einige gesetzlich geschützte Kiefern (Nr. 10b, 10d, 10e), die erhalten bleiben.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich mehrstämmige geschützte Weiden (Nr. 12a und 12b), die erhalten bleiben. Die Weiden mit der Nummerierung 12c und 12d entfallen auf Grund der Planungen. Des Weiteren befinden sich in der Thuja-Hecke 3 Kopfweiden

(Nr. 13a, 13b, 13c), die entfallen. Im vorderen Bereich im südöstlichen Teil des Plangebietes angrenzend an den vorhandenen Parkplatz befinden sich 3 alte sehr große Rosskastanien (Nr. 1-3), die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Sowie eine Birke (Nr. 21), die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Auch wenn die Baugrenze mit einem 1,5 m Abstand von der Kronentraufe angeordnet wird, ist nicht auszuschließen, dass je nach Anordnung des Gebäudes und des Erschließungsweges der Wurzelbereich der Bäume in der äußeren Zone des Wurzelbereiches beeinträchtigt werden könnte. Der Abstand zwischen Baum und Baugrenze wird so groß wie es, auch im städtebaulichen Sinne, möglich ist, gewählt.

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet können zudem ein Siedlungsgehölz aus gesetzlich geschützten Weiden ausgewiesen werden, sowie eine gesetzlich geschützte Erle im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die noch jungen Obstbäume auf der Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes könnten bei Beeinträchtigung in die vorgesehene Anpflanzfläche „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hecke“ im Gehölzgürtel um das Plangebiet herum umgepflanzt werden und so ggf. erhalten werden.

Während der Bautätigkeiten sind für die zum Erhalt festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen zu treffen: Es sind am äußeren Rand des Wurzelbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) 2,0 m hohe Bauzäune zu stellen, so dass eine Befahrung des Wurzelbereiches sowie Ablagerungen von Baumaterial innerhalb des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden können.

Die versiegelte Fläche an den Kastanien (Nr. 1, 2 und 3 in der Baumtabelle) wird als Erschließungsweg genutzt und es sollten hier besondere Schutzmaßnahmen in Form von Baumschutz durchgeführt werden. Sollte demnach ein baulicher Eingriff im Wurzelbereich vorgesehen werden, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Bei Erfordernis sind weitere Schutzmaßnahmen, wie z.B. Wurzelvorhang mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu realisieren.

Der Ausgleich der entfallenden Bäume wird im Kapitel Eingriffsregelung bilanziert und erläutert.

2.4.2 Gesetzlich geschützte Alleen oder Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Im Plangebiet sind keine geschützten Alleen oder Baumreihen vorhanden.

2.4.3 Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen führen, unzulässig.

Innerhalb des 200 m – Wirkraumes des künftigen Sonstigen Sondergebietes befinden sich in nördlicher sowie in südlicher Richtung gesetzlich geschützte Biotop. Gemäß Biotopverzeichnis M-V sind folgende Biotop vermerkt:

- NWM21133 Langes Moor nördlich Prischendorf, naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Erlen- und Birkenbruch nasser eutropher Standorte, offene Wasserfläche naturnaher, nährstoffreicher Seen, Größe 13,23 ha
- NWM23321 Naturnahes Feldgehölz, Baumgruppe; Esche, Größe 0,48 ha

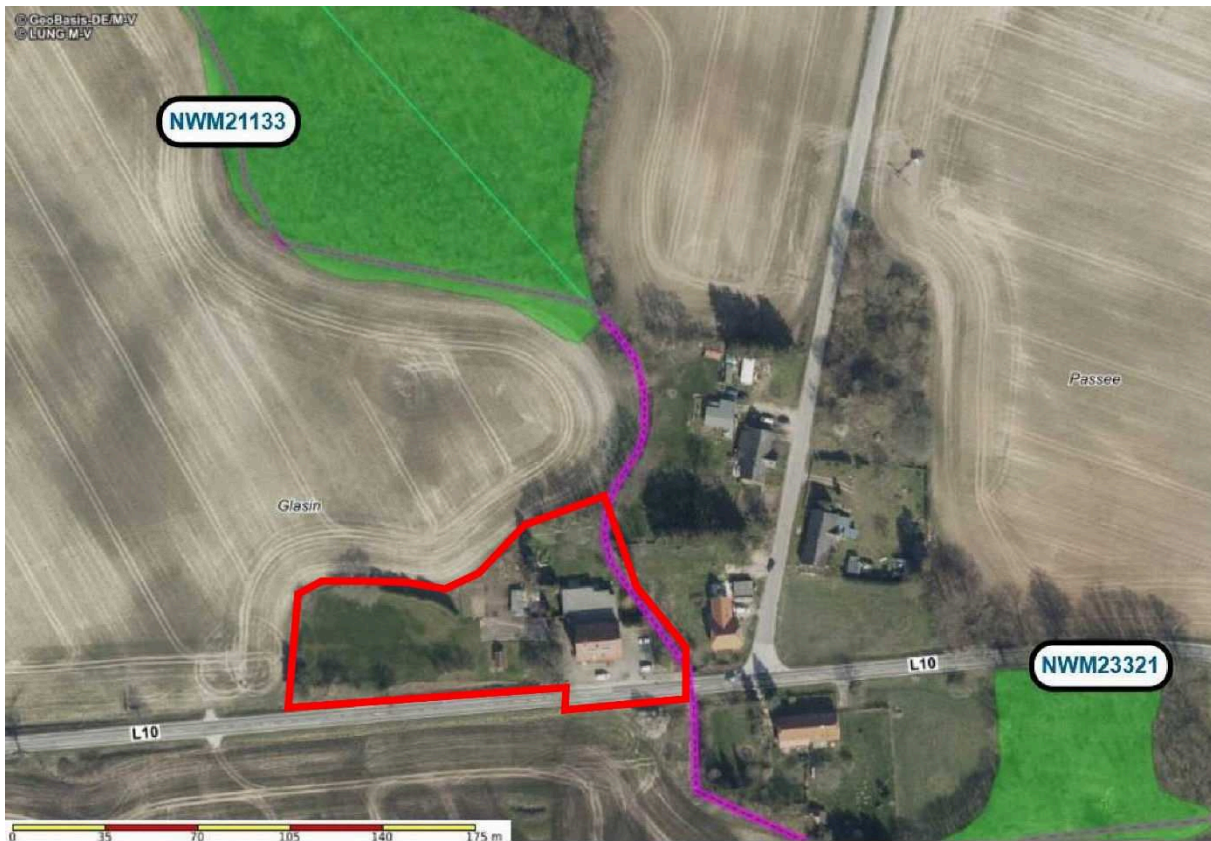


Abbildung 6: Darstellung geschützter Biotope im Umfeld von 200 m des Plangebietes (Geodatenportal M-V); Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2022

Durch die Planung sind keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen der geschützten Biotope zu erwarten. Das Gebäude soll in einem Bereich errichtet werden, der bereits im Siedlungszusammenhang steht. Die zu erwartenden betriebsbedingten Wirkungen sind vergleichbar mit den Umweltwirkungen, die bereits durch den bestehenden Betrieb des vorhandenen Betreuungszentrums entstehen. Es sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder zunehmende Störwirkungen durch die Planung auf die geschützten Biotope zu erwarten.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Bestand

Im Bestand dient das Plangebiet der Beherbergung einer Wohngruppe des Sozialtherapeutischen Betreuungszentrums und der Naherholung durch den vorhandenen Hausgarten sowie den Grünflächen. Wander-, Feld-, Rad- oder Landwege sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schall- oder Schadstoffquellen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes, die sich im aktuellen Bestand negativ auf die Wohn- und Erholungsnutzung auswirken, sind nicht bekannt.

Lärm: Durch die Planung ist von einer Steigerung des Anliegerverkehrs auszugehen, die als nicht-signifikant eingestuft werden kann. Andere Arten von Verkehr werden nicht erzeugt. In einer Schalltechnischen Untersuchung wurden mögliche Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Dorfstraße (Landesstraße L10) überprüft und erforderliche, passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Weiteres kann dem städtebaulichen Teil der Begründung entnommen werden.

Naherholung: Das Plangebiet wird hauptsächlich durch gemeinschaftliche Garten- und Aufenthaltsflächen des Betreuungszentrums eingenommen, die während des Therapieaufenthalts eine Bedeutung als Treffpunkt oder Naherholungsraum für die Patienten haben. Dementsprechend hat das Plangebiet keinerlei Bedeutung für die öffentliche Naherholung.

Planung und Bewertung

Durch das ausgewiesene Baufeld auf der bisher genutzten Grünfläche, wird es teilweise zu einer Verringerung der Aufenthaltsqualität und der Freizeitmöglichkeiten auf dem Gelände kommen und geplante Ausgleichsmaßnahmen müssen wahrgenommen werden.

Die vorherrschenden gesunden Wohnbedingungen werden nicht beeinträchtigt. Der Hausgarten wird erhalten und als Erholungsgrün im Bebauungsplan festgesetzt, Grünflächen werden dagegen verkleinert. Innerhalb des Geltungsbereiches können neue Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden insgesamt ausreichend gesunde Arbeits- und Wohnbedingungen gewährleistet. Die Wohnnutzung wird erhalten und durch die Planung weiterentwickelt.

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das geplante Vorhaben mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Grundlage der Artenschutzrechtlichen Untersuchung bilden die nachfolgend aufgeführten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019,
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch § 12 Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018,
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,

- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL), zuletzt geändert am 13. Mai 2013.

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben mit Ausweisung von einer Baufläche für das Betreuungszentrum ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,

(Tötungsverbot)

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag, durchgeführt durch das Gutachterbüro „Bürogemeinschaft Umwelt und Planung“ mit Stand Januar 2023, sowie Begehungen im März 2022. Als Ergänzung dienen vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Siedlungsnutzung in der Umgebung anthropogen beeinflusst.

Das Plangebiet umfasst einen Hausgarten mit Therapiezentrum. Die Fläche grenzt an Wohnbebauung im östlichen Bereich der Ortslage Tüzen Ausbau sowie an die Landesstraße L10 an und ist des Weiteren ausschließlich von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen der Kulturlandschaft umgeben.

Der Hausgarten nimmt eine Nutzgartenfläche mit Beeten, sowie eine Ziergartenfläche insbesondere durch Zierrasenflächen erkennbar ein. Auf dem Gelände befinden sich einige Gehölze wie Fichten, Kiefern, Weiden, Obstbäumen und Birken sowie Thuja-Hecken und Zierbeete. Die Gebäude werden voraussichtlich beseitigt.

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich angrenzend ein Bachlauf „Teplitzer Bach“, ein Gewässer 2. Ordnung, der keine geeigneten Habitatbedingungen für die prüfrelevanten Fische und Rundmäuler, Weichtiere sowie Libellen bietet. Demnach entfällt von vornherein die Betrachtung der genannten Arten auf Grund fehlender Habitate.

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen, nach den vorhandenen Biotoptypen eine potenzielle Bedeutung für Brutvögel sowie Fledermäuse, die dementsprechend ausführlich untersucht wurden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) orientiert. Alle weiteren Artengruppen sind im Zuge der Relevanzprüfung auszuschließen.

Brutvögel:

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Südlich vom Plangebiet befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet „Kariner Land“ (DE 2036-401) in ca. 600 m Entfernung.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde 2022 eine Brutvogelkartierung durchgeführt in Anlehnung an die Revierkartierung nach Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005) mit fünf Tageserfassungen und einer Nachterfassung in der Zeit von Mitte März 2022 bis Mitte Juli 2022 mit mindestens jeweils einwöchigem Abstand. Eine Karte zur Brutvogelerfassung liegt dem vorhandenen AFB bei.

Die Kartierungen erfolgten durch Verhören der artspezifischen Gesänge, über Sichtbeobachtungen, Revieranzeigen, Fütterung usw.

Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert.

Im Plangebiet konnten im Jahr 2022 insgesamt 17 Brutvogelarten nachgewiesen werden, die überwiegend das Plangebiet als Teil des Nahrungsreviers zur Brutzeit nutzen. 5 Arten konnten als brütend nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um ubiquitäre Arten des Siedlungsraumes wie Amsel, Buchfink, Blaumeise, Bachstelze und Haussperling.

Die Brutreviere befinden sich überwiegend im Bereich des dichteren Strauch- und Baumbestandes insbesondere in den Nadelgehölzen im Nordosten sowie im Strauchgürtel im östlichen Randbereich des Plangebietes entlang des Grabens. Im westlichen Bereich des Plangebietes liegen geeignete Nistmöglichkeiten im Bereich der dichten Nadelgehölze. Die große Zierrasenfläche wird überwiegend als Nahrungshabitat genutzt. Im Bereich des Nutzgartens am Schuppen können Brutnachweise von Amsel und Bachstelze nachgewiesen werden. An den Haupthäusern konnten 2 Nachweise von Haussperlingen erbracht werden. Auch hier sind im Zuge von Gebäudeabrissen die Gebäude erneut zu untersuchen.

Die Strauch- und Baumbestände im Nordosten sowie im Bereich des Grabens im östlichen Bereich des Plangebietes bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich das Nahrungshabitat der westlichen Grünfläche geht verloren. Die Nadelgehölze als potenzielle Brutstätte und

Nahrungshabitat im südwestlichen Bereich sowie nordöstlichen Bereich des Plangebietes bleiben erhalten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel sollten die Arbeiten der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Der Gebäudebestand ist vor dem Abbruch noch einmal zu untersuchen und zu bewerten.

Als Ausgleich wird eine umlaufende Anpflanzung einer Siedlungshecke um das Plangebiet im nördlichen sowie nordwestlichen Bereich festgesetzt. Es werden insbesondere Vogelnahungsgehölze mit Beeren als Nahrungsquelle angepflanzt.

Um des Weiteren die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Nischenbrüter (Amsel, Bachstelze Und Haussperling) im räumlichen Zusammenhang zu sichern, sind hierzu im räumlichen Umfeld eingriffsnah acht unterschiedliche Nisthilfen für Nischenbrüter am Gehölz- und Gebäudebestand anzubringen. Die dauerhafte Pflege und Instandhaltung sind zu sichern.

Säugetiere: Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine Begutachtung des Plangebietes in Form von Kartierungen vorkommender Fledermäuse, ihrer Jagdlinien und vorhandener Quartiersstrukturen. Es erfolgten 12 Begehungen von Februar bis Oktober 2022.

Es werden keine Winterquartiere im Untersuchungsgebiet angenommen. 2 potenzielle Sommer-/ Zwischenquartiere der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) werden durch regelmäßiges Anfliegen am Gebäudebestand vermutet. Des Weiteren werden einige Tiere in der Nachbarschaft am Gebäudebestand beobachtet.

Des Weiteren können geeignete Baumhöhlen im Baumbestand im Nordöstlichen Bereich vorkommen. Der Baumbestand bleibt erhalten.

Eine gelegentliche Nutzung der Bäume auf dem Plangebiet als Tagesversteck ist nicht gänzlich auszuschließen, aber artenschutzrechtlich nicht relevant.

Auf Grund der Erfassungen ist ein sehr geringes Konfliktrisiko zu erwarten. Es wurden insgesamt nur sehr wenige Arten in geringen bis sehr geringen Aktivitäten nachgewiesen. Dennoch sind Maßnahmen notwendig, um mögliche Gefährdungen auszuschließen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Gebäudebestände kurzfristig als kleinere Sommerquartiere oder Tagesverstecke dienen können. Winterquartiere konnten nicht nachgewiesen werden.

Vor einem Gebäudeabbruch oder Fällungen sowie Gebäudesanierungen sind durch geeignetes fachlich qualifiziertes Personal diese zu kontrollieren.

Die Bauarbeiten sind nicht als Durchlaufbetrieb vorzusehen, Nachtarbeiten sind zu vermeiden.

Um eine Beeinträchtigung von potentiellen Fledermausvorkommen zu vermeiden, ist ein Abriss der Gebäude im Zeitraum 01. Februar bis 30. November außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse vorzunehmen. Hier ist eine getrennte Baufeldfreimachung zu den Gehölzen zu beachten. Wenn Gehölz- und Gebäudebestand zusammen entfernt werden sollen, ist der Zeitraum 01. Oktober bis 30. November zu nennen. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass der Gebäudebestand innerhalb der Winterruhe, keine Arten aufweist und somit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Baubedingte Störungen können somit bei dieser nachtaktiven Artengruppe ausgeschlossen werden und wirken sich nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen, wie fledermausfreundlichem Lichtmanagement zu vermeiden. Im Bereich des geplanten Sondergebietes ist eine ausschließlich bedarfsgerechte Beleuchtung ohne Anstrahlen der Gehölzstrukturen vorzusehen. Gebäude- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich auf den Boden zu richten, das Anstrahlen von Grünstrukturen ist zu vermeiden.

Durch die geplante Hecke kann das Nahrungsangebot für Fledermäuse verbessert und im Zusammenwirken mit dem fledermausfreundlichen Lichtmanagement die Entwicklung wertvoller Jagdhabitate gefördert werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse):

Weitere in Mecklenburg- Vorpommern potentiell vorkommende und planungsrelevante Säugetierarten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen. Es befinden sich keine weiteren größeren Fließgewässer in der Nähe des Plangebietes, die als potenzielle Wanderkorridore genutzt werden könnten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Reptilien:

Es kommen keine potenziellen Habitate für Reptilien im Plangebiet vor.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

Für die Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Amphibien:

Im eigentlichen Plangeltungsbereich befinden sich keine Gewässer, die eine maßgebliche Bedeutung für Amphibien haben könnten.

Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

Für die Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Tag- und Nachtfalter:

Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Falterarten besiedeln vorrangig Fließgewässer bzw. extensive Grünlandbereiche oder Trockenlebensräume, die im Plangebiet oder daran angrenzend nicht vorkommen. Ein potenzielles Habitat stellt der angrenzende Bach nicht dar.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Pflanzen:

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sowie der eutrophen Bedingungen im Boden sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Für die Fledermäuse sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Vor einem Gebäudeabbruch oder Fällungen sowie Gebäudesanierungen sind durch geeignetes fachlich qualifiziertes Personal diese zu kontrollieren.

Die Bauarbeiten sind nicht als Durchlaufbetrieb vorzusehen, Nachtarbeiten sind zu vermeiden.

Eine Tötung von Tieren wird durch eine Bauzeitenregelung mit dem Erschließungsbeginn im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung verhindert.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen, wie fledermausfreundlichem Lichtmanagement zu vermeiden. Im Bereich des geplanten Sondergebietes ist eine ausschließlich bedarfsgerechte Beleuchtung ohne Anstrahlen der Gehölzstrukturen vorzusehen. Gebäude- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich auf den Boden zu richten, das Anstrahlen von Grünstrukturen ist zu vermeiden. Die Bauarbeiten sind nicht als Durchlaufbetrieb vorzusehen, Nachtarbeiten sind zu vermeiden.

Durch die geplante Hecke kann das Nahrungsangebot für Fledermäuse verbessert und im Zusammenwirken mit dem fledermausfreundlichen Lichtmanagement die Entwicklung wertvoller Jagdhabitats gefördert werden.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen und die Beseitigung der Gehölze im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Der Gebäudebestand ist vor dem Abbruch durch eine fachkundige Person noch einmal zu untersuchen, zu bewerten und der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Als Ausgleich wird eine umlaufende Anpflanzung an Siedlungshecke um das Plangebiet im nördlichen sowie nordwestlichen Bereich angepflanzt. Es werden insbesondere Vogelnahrungsgehölze mit Beeren als Nahrungsquelle angepflanzt.

Um des Weiteren die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Nischenbrüter (Amsel, Bachstelze Und Haussperling) im räumlichen Zusammenhang zu sichern, sind hierzu im räumlichen Umfeld eingriffsnah acht unterschiedliche Nisthilfen für Nischenbrüter am Gehölz- und Gebäudebestand anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Osten zu orientieren und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die jährliche Pflege und Instandhaltung sind dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Amphibien/Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im BauGB ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Für das Plangebiet wurde ein „Geotechnischer Untersuchungsbericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse“ seitens des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim und Morgner PartGmbH, Gägelow, den 17.11.2021 erarbeitet.

Ein Landschaftsplan liegt für das Gemeindegebiet nicht vor.

Es werden die Ziele aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB bzw. Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

3.4.2 Methodik

Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verfügbaren Daten genutzt. Des Weiteren werden die Ergebnisse des Geotechnischen Untersuchungsberichts über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse seitens des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim und Morgner PartGmbH, Gägelow von 2021 verwendet.

Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich an dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Peter et al. 2009).

3.4.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Gemäß Geodatenportal M-V werden im Plangebiet als Bodentyp Lehme und Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, mehr als 40% hydromorph angegeben.

Es können die an das Plangebiet angrenzenden vorkommenden Böden als stark sandige Lehme bis lehmige Schluffe beschrieben werden.

Nach der Bodenübersichtskarte des Geodatenportals M-V befinden sich im und um das Plangebiet herum die Bodengesellschaften: Niedermoor/- Erdniedermoor- (Erdfen)/- Mulmniedermoor- (Mulm) Böden; Niedermoortorf über Mudden oder mineralische Sedimente, mit Grundwassereinfluß, nach Degradierung auch Stauwassereinfluß sowie Lehm-/ Sand- Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley); Gebiete der Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestaucht), mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, kupig bis hügelig, heterogen und steinig (siehe Geodatenportal M-V Bodenübersichtskarte).

Die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens kann zunächst als mittelmäßig gut eingestuft werden. Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wird mit einer mittleren Leistungsfähigkeit zunächst bewertet. Wenn es sich um schwerdurchlässigen Geschiebelehm

handelt, ist zusätzlich mit einem Aufstau von Sickerwasser und einer zeitweisen oberflächennahen Schichtenwasserausbildung zu rechnen.

Gemäß Bodenfunktionsbewertung des LUNG wird den Böden im Plangebiet eine geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet, da sich das Plangebiet im Bereich von Gebäude- und Verkehrsflächen befindet. Außerhalb angrenzend an das Plangebiet kann gemäß der Bodenfunktionsbewertung der Boden mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit beschrieben werden.

Nach Aussagen des Geotechnischen Untersuchungsbericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim und Morgner PartGmbH wurden zur Beurteilung des anstehenden Baugrundes sechs Rammkernsondierungen mit einer max. Teufe von -4,00 m niedergebracht und Bodenproben entnommen. Im Plangebiet befinden sich innerhalb der ersten Bodenschicht Mutterbodenauffüllungen in der zweiten Schicht stehen Auffüllungen aus tonigen, stark sandigen und teils kiesigen Schluffen mit humosen Anteilen an sowie in der darauffolgenden Bodenschicht steht als gewachsener Baugrund schluffiger Feinsand an. Dieser geht in einer Teufe von -1,35 m unter Gelände in grobsandigen und kiesigen Mittelsand über. Als gewachsener Baugrund steht bei allen Sondierungen (unterhalb der Schicht 3) Geschiebelehm an. Dieser geht in Teufen von -1,20 m bis -2,40 m in Geschiebemergel über.

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenteilfunktionen

Natürliche Bodenfunktionen		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Lebensraumfunktion	Lebensgrundlage des Menschen	Der Boden ist Grundlage für die Gartennutzung, womit auch die Naherholungsfunktion für den Menschen verknüpft ist. Es wird eine hohe Bedeutung abgeleitet.
	Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Im Bereich von Wegen und Terrassen: keine Bedeutung; im Bereich von Beeten und Rasen: mittlere Bedeutung und im Bereich von Gehölzen: hohe Bedeutung. Insgesamt wird eine mittlere bis hohe Bedeutung abgeleitet.
	Lebensraum für Bodenorganismen	Im Bereich des Gartens, sowie der Grünfläche wird je nach Bewuchs und Pflege eine mittlere bis hohe Bedeutung abgeleitet.
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Da im Plangebiet bindige Mineralböden dominieren und sich Niederschlagswasser teilweise anstaut, hat der Boden eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Gemäß Bodenfunktionsbewertung weist der Boden teilweise eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Detaillierte Analysen zum Nährstoffhaushalt wurden bisher nicht durchgeführt.
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	Es befinden sich moorigen oder anmoorigen Böden in der Nähe vom Plangebiet, die als Speicher organischer Stoffe herhalten können.
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Mittlere Bedeutung
	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	

	Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	
	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	Aufgrund des bindigen Bodens ist die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet bzgl. der Filtrierung nicht sorbierbarer Stoffe hoch, auch in Bezug auf die Retention.
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		Es sind bisher keine natur- oder kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope und Pedogenesen im Plangebiet bekannt.

3.4.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wirken unterschiedliche Faktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

Wirkfaktoren Bodenabtrag und Bodenauftrag

Grundsätzlich wird in der Planung angestrebt, den Eingriff in das Gelände auf ein Minimum zu reduzieren.

Es ist davon auszugehen, dass im Gefüge der Bodenorganismen durch den Bodenauf- und -abtrag durch die bindigen Lehm Böden Störungen hervorgerufen werden, die nur langfristig erst wieder durch Regenerationsprozesse ausgeglichen werden können. Es wird insgesamt eine mittlere Erheblichkeit abgeleitet.

Versiegelung

Durch das Vorhaben dürfen 2.691 m² an Boden im Sonstigen Sondergebiet versiegelt werden. Davon sind teilweise bereits Flächen versiegelt. In diesen Bereichen verliert der Boden seine Funktion als Lebensraum, seine Funktion im Naturhaushalt und seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Da Bodenteilfunktionen mittlerer bis hoher Bedeutung betroffen sind, es sich jedoch um einen vergleichsweise geringen Flächenumfang handelt, wird der Eingriff durch den Wirkfaktor Versiegelung insgesamt mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

Verdichtung

Verdichtung beeinträchtigt alle Bodenteilfunktionen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Da nach Beendigung der Bauarbeiten zwar die baubedingte Verdichtung zurückgenommen wird, es sich jedoch um bindige Geschiebemergelböden handelt, ist hierbei von einer langfristigen Beeinträchtigung auszugehen. Die Erheblichkeit wird als hoch eingestuft.

Stoffeinträge

Mit Stoffeinträgen ist nicht zu rechnen.

Grundwasserstandsänderungen

Grundwasserstandsänderungen sind im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten.

3.4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Siehe Kap. 4.1 im Umweltbericht

3.4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen tragen zu einer Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bei:

Maßnahmen zur Reduzierung der Bebauungsdichte und Versiegelung:

1.940 m² Grünfläche des Plangebietes bleiben erhalten und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Gehölzgruppe sowie Einzelbäume werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt, damit sind auch die hiesigen Bodenbereiche vor Einwirkungen geschützt. Während der Bauphase sind Grünflächenbereiche zu schützen und nicht mit schwerem Gerät oder als Lagerplatz zu nutzen. Durch stark bindige Böden, sind Verdichtungen schwer zurückzunehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen

Nicht notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückgenommen. Grünflächen sind zu schützen und nicht zu befahren. Somit kann die Störung innerhalb der Grünflächen, die zu erhalten sind, minimiert werden. Im Zuge des Schutzes von Wurzelschutzbereichen werden die Grünbereiche der Bäume von Bauzäunen abgeschirmt und ebenfalls der Boden geschützt.

Allgemeine Maßnahmen zum Bodenerhalt bzw. zur Bodenaufwertung

Es wird eine umlaufende Siedlungshecke im Plangebiet festgesetzt, die eine Versiegelung sowie Verdichtung von Boden durch das Bauvorhaben verhindert und den Boden in seinen Bodenfunktionen erhält.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Kap. 5. im Umweltbericht). Hierbei werden der Funktionsverlust sowie die Beeinträchtigung durch die Versiegelung berücksichtigt.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Grundwasser

Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_WA_3_16 mit dem Wasserkörpernamen Radebach. Das dazugehörige Fließgewässer WABB-1600 wird hierbei gesondert bewertet.

Das gesamte Gebiet liegt im Einzugsgebiet der Flussgebietseinheit Warnow-Peene und ist somit hinsichtlich der Wasserrahmen-Richtlinien (WRRL) zu betrachten, da die Warnow in der Trinkwasserschutzzone 2 liegt. Das Plangebiet selbst liegt jedoch außerhalb von Wasserschutzzonen. Das Plangebiet liegt im Bereich mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit der Grund- und Oberflächengewässer.

Der Grundwasserkörper WP_WA_3_16 Radebach befindet sich in einem nicht guten chemischen Zustand, der mengenmäßige Zustand kann dagegen als gut bewertet werden. Der

Hauptstoffeinträger ist hier die Landwirtschaft mit Stoffeinträgen von Chemikalien wie Nitrat, Matolachlor NOA, Matolachlor-SA, Phosphat und Nicosulfuron. Maßnahmen die zu einer Verbesserung der Zustände führen sollen, nach der WRRL, werden im Maßnahmenkatalog des StALU aufgeführt. Es handelt sich hierbei um konzeptionelle Maßnahmen mit der Nummer WP_WA_3_16_M1 bis WP_WA_3_16_M6, wie Informations- und Fortbildungsmaßnahmen oder Studien und Gutachten. Die Zielerreichung des chemischen Zustands bis 2027 des Fließgewässers in seinen ursprünglichen chemischen Zustand zu bringen, ist gefährdet, mengenmäßig wird es als nicht gefährdet angesehen. Die Maßnahmen für das Fließgewässer WABB-1600 werden hier getrennt behandelt und können dem Maßnahmenkatalog des Fließgewässersteckbriefes mit den Nummern WABB-1600_M01, WABB-1600_M_10, WABB-1600_M_11 entnommen werden.

Wie im Kap. 3.4 beschrieben, handelt es sich um stark sandige Lehme im Plangebiet und demnach ist die Versickerungsfähigkeit als mittelmäßig bis schlecht einzustufen. Somit liegt die Grundwasserneubildungsrate bei mittelmäßig bis gering.

3.5.2 Oberflächenwasser

Bestand

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich der „Teplitzer Bach“, ein Gewässer 2. Ordnung, der anschließend in den See bei Tüzen mündet, gelegen im Brandmoor, ein gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „NWM21133 Langes Moor nördlich Prischendorf“. Des Weiteren befindet sich der Kiessee bei Tüzen in ca. 700 m Entfernung vom Planungsgebiet, sowie die Quelle bei Poischendorf und der Bach aus Bäbelin, sowie ein Fließgewässer 2. Ordnung in ca. 850 m Entfernung mit der Gewässerbezeichnung NMKZ-0300 Panzower Bach. Der kiesgeprägte Tieflandbach führt einen ökologischen Zustand, der als mäßig bezeichnet wird. Der chemische Zustand dagegen wird als nicht gut bewertet und in der Gesamtbewertung wird die Zielsetzungen der WRRL bis 2027 nicht erreicht. Insbesondere das Einleiten von Nährstoffen durch die Landwirtschaft und kommunales Abwasser, durch die morphologische veränderte Durchgängigkeit des Gewässers auf Grund von Dämmen, Schleusen, Kanälen etc. sowie durch atmosphärische Depositionen chemischer Stoffe, wie Quecksilber und seine Stoffe, sowie Pentabromdiphenylether haben das Gewässer stark beeinflusst. Bereits durchgeführte Maßnahmen wie der Neubau und die Erweiterung von Kleinkläranlagen in Alt Poorstorf, Clausdorf, Garvensdorf, Kirch Mulsow, Tüzen und Zarfzow sollen dem Ziel der WRRL wieder näherkommen. Laufende Maßnahmen bis 2027, sowie bis 2033 sollen der weitere Ausbau kommunaler Kläranlagen zur Reduzierung der Stickstoffeinträge sein, sowie deren Optimierung der Betriebsweise, Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen, Initiieren/ Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen, Vitalisierung des Gewässers (u.a. Sohle, Varianz, Substrat) innerhalb des vorhandenen Profils, Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (OW), Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Drainagen aus der Landwirtschaft, Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge, sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge aus der Landwirtschaft, Verbesserung von Habitaten im Gewässerentwicklungskorridor einschließlich der Auenentwicklung sowie Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung).



Abbildung 7: Darstellung der Einzugsgebiete des Oberflächenwassers im Plangebiet (Geodatenportal M-V); Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2022

Planung und Bewertung

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL).

Eingriff in Ufer- Gewässerkorridore

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Entwicklungskorridoren. Durch das Bauvorhaben werden keine direkten Eingriffe in Ufer- und Gewässerkorridore vorgenommen.

Beeinträchtigungen der ökologischen, chemischen Zustände sowie der Bewirtschaftung des Gewässers und deren Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben der WRRL

Baubedingt: Es werden keine signifikanten Auswirkungen auf das Grundwasser und anstehende Oberflächengewässer durch das Bauvorhaben erwartet.

Anlagebedingt: Es werden keine signifikanten Auswirkungen auf das Grundwasser und anstehende Oberflächengewässer durch das Bauvorhaben erwartet.

Betriebsbedingt: Es werden keine signifikanten Auswirkungen auf das Grundwasser und anstehende Oberflächengewässer durch das Bauvorhaben erwartet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Glasin wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Für die Ortslage Poischendorf wurde der Zweckverband Wismar von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Das anfallende häusliche Abwasser ist über eine Kleinkläranlage zu reinigen.

Mit einer Erweiterung des Betreuungszentrums ist die Reinigungsleistung der bestehenden Kläranlage anzupassen bzw. eine neue Kläranlage zu errichten. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis ist anzupassen bzw. eine neue Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen.

Nach dem geotechnischen Bericht ist der Boden nicht geeignet Niederschlagswasser zu versickern. Es handelt sich um dichte Geschiebelehm- sowie Geschiebemergelböden. Für das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. Für die Gartenbewässerung sollte das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

Weiteres ist dem städtebaulichen Teil der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, durch die Planung, wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6.930 m² von der 1.940 m² als Grünfläche auszumachen ist, die hauptsächlich für die Gartennutzung und als Naherholungsfläche des Betreuungszentrums beansprucht wird. In geringem Umfang sind auch gehölzbestandene Flächen betroffen.

Planung und Bewertung

Gemäß Festsetzungen ist eine Versiegelung von bis zu 2.691 m² möglich. Die dafür in Anspruch genommene Gartenfläche befindet sich im Siedlungszusammenhang mit der umgebenden Bebauung. Dadurch besteht eine anthropogene Vorbelastung.

Aufgrund des vergleichsweisen geringen Umfangs wird der Flächenverbrauch mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

3.7 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftszone 3 Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte, die dem Binnenplanarklima zuzuordnen ist. Die jährlichen Niederschlagshöhen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm. Das Plangebiet liegt in einem niederschlagsreichen Gebiet.

Vorbelastungen in Form von Schadstoffemissionen in der Luft oder siedlungstypische Lufterwärmung sind hier nicht gegeben, zum einen aufgrund der kleinräumigen Siedlungsfläche und zum anderen da landwirtschaftliche Großbetriebe oder vergleichbar in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

Das Plangebiet selbst hat eine geringfügige Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Nur kleinklimatisch ist der nördlich angrenzende Gehölzbestand im Bereich als hochwertiges Siedlungsgehölz mit Weiden und Erlen in Richtung der gesetzlich geschützten Biotope „Langes Moor nördlich Poischendorf“ mit naturnahen Bruch-, Sumpf- und Auwäldern, Erlen- und Birkenbruch nasser eutropher Standorte, offenen Wasserflächen naturnaher, nährstoffreicher Seen, sowie das südöstlich gelegene Naturnahe Feldgehölz, Baumgruppe; Esche, und der an das Plangebiet entlang laufende wasserführende Graben „Teplitzer Bach“ bedeutsam.

Planung und Bewertung

Infolge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen werden neue und zusätzliche wärmeerzeugende Oberflächen geschaffen.

Aufgrund der Vorbelastung der Flächen werden die Umweltauswirkungen auf das lokale Kleinklima mit einer mittleren bis geringen Erheblichkeit bewertet.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Vorkommen von besonderen Kultur- oder Sachgütern ist im Plangebiet bisher nicht bekannt.

3.9 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich insgesamt nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für Westmecklenburg in dem Landschaftsbild „Landschaft um Tüzen“ mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit. Die Morphologie des Landschaftsraumes ist im Bereich des Plangebietes flachwellig mit Höhenunterschieden von bis zu 3,0 m von Westen nach Osten. Das gesamte Plangebiet im westlichen Teil ist eingerahmt von überwiegend einheimischen Gehölzen wie Weiden. Innerhalb des südlichen Plangebietes befindet sich als landschaftsbildprägendes Element eine Baumgruppe aus großen alten Rosskastanien.

Der im Geltungsbereich liegende Nutzgarten ist für das Landschaftsbild weniger bedeutsam, da er sich im rückwärtigen Bereich der Gebäudeanlage befindet. Hier sind als landschaftstypisches Gartenelement die Obstbäume zu nennen, sowie die angelegten Beete.

Der Gehölzgürtel im nördlichen Bereich, überwiegend aus Weiden bestehend, übernimmt eine Abschirmfunktion zwischen offenem Landschaftsraum und Siedlung. Mehrere Erlen entlang des wasserführenden Grabens übernehmen eine Abschirmungsfunktion im nordöstlichen Bereich, zum angrenzenden bebauten Grundstück östlich vom Geltungsbereich. Die Grünfläche im westlichen Bereich sowie der angrenzende Gehölzgürtel grenzen das Plangebiet von der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ab.

Planung und Bewertung

Das Baufeld wird auf einer Grünfläche in einem Bereich angeordnet, welches als Erholungsgrün und Garten dient und somit für das Landschaftsbild eine Rolle spielt. Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung im Anschluss an diese Fläche kann die Bedeutung für das Landschaftsbild als mittelmäßig eingeschätzt werden. Es wird eine Rasenfläche angrenzend an die Baufläche als Erholungsgrün zum Erhalt, sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hecke festgesetzt. Eine Thuja-Hecke nicht-heimischer Herkunft wird durch heimische Arten ersetzt und führt so zu einer Aufwertung für die Artenvielfalt. Der Wegeausbau zugunsten der Zugänglichkeit des Baufeldes könnte sich mit den Wurzelbereichen der Rosskastanien überschneiden. Hier sind Schutzmaßnahmen zu treffen, damit der Eingriff so gering wie möglich bleibt und ein Erhalt der Bäume gewährleistet wird.

Die Ausweisung des Baufeldes sorgt insgesamt für eine bauliche Verdichtung im Siedlungsraum. Der Gehölzgürtel im westlichen Bereich wird durch geplante Anpflanzungen einer zweireihigen Hecke aus heimischen Arten verdichtet, um die abschirmende Wirkung weiterhin aufrecht zu erhalten. Der vorhandene Gehölzbestand ist in die geplante Hecke einzubeziehen. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird mit einer insgesamt mittleren Erheblichkeit bewertet.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Bestand

Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.

Planung und Bewertung

Die bauliche Verdichtung führt zu einem Verlust von Naherholungsfläche und natürlichem Boden, was sich wiederum auf die Leistungsfähigkeit der Bodenteilfunktionen und die Verfügbarkeit von Frei- und Lebensräumen von Tieren und Naherholungsräumen der Bewohner des Betreuungszentrums auswirkt. So hängen die Umweltauswirkungen, die das Vorhaben auf die Schutzgüter hat, miteinander zusammen.

Indirekte Auswirkungen, die darüber hinaus durch Wechselwirkungen der Schutzgüter zusätzlich entstehen, werden nicht erwartet. Diesbezüglich ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes keine Störfallbetriebe vorhanden. Von der Planung selbst sind keine Gefahren zu erwarten.

3.12 Abfall

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung werden nach den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Teil 1 der Begründung beschrieben. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.13 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Planungen bekannt. Eine Kumulierung von Umweltauswirkungen kann von daher ausgeschlossen werden.

3.14 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen
Mensch	Mittel
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Mittel
Boden	Mittel
Fläche	Mittel
Luft und Klima	Mittel
Wasser	Mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine
Landschaftsbild	Mittel
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	Gering

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die festgestellten Umweltauswirkungen bilanziert und durch voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen.

4. Alternative Planungen

4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen weiterhin als Grünflächen der Naherholung im Privatbereich genutzt.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Betreuungszentrums stellt der Geltungsbereich den einzig möglichen Standort für die Erweiterung der Gebäude und damit für die Erweiterung des Betreuungsangebotes dar.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) des LUNG erstellt.

5.2 Bestandsbewertung

Ausgehend von der Bestandsbeschreibung im Kap. 1.2 im Umweltbericht sind die Biotoptypen zu bewerten, um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10, die Durchschnittswerte darstellen, vergeben.

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes, die von einem Eingriff in Natur und Landschaft betroffen sind

Biototyp-Nr.	Code M-V	Biototyp Bezeichnung	Biotopwert	Fläche gesamt in m ²
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	1	664
13.8.3	PGN	Nutzgarten	1	332
13.8.4	PGZ	Ziergarten	1	2.169
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	1	126
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	1	214
		Summe:		3.505

5.3 Eingriffsbilanzierung

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich in der Wirkzone des Siedlungsgebietes von Tüzen Ausbau der Gemeinde Pässe bzw. des bereits vorhandenen Betreuungszentrums. Dementsprechend ist für Teilflächen ein Lagefaktor von 0,75 zu veranschlagen.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--------------------------------------	---	------------	---	---

In der Eingriffsbilanzierung wird die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung nur für Biototypen bilanziert, die tatsächlich von der Planung betroffen sind und eine Veränderung erfahren. Bereits versiegelte Flächen können keinen Verlust erfahren und werden nicht berücksichtigt. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes sowie im Bereich der geplanten Siedlungshecke können sich Biototypen verändern und werden somit bilanziert. Die Grünbereiche, die auf Grund der Planungen nicht berührt werden, werden nicht bilanziert. Einen Eingriff erfahren die Biototypen Lehm- bzw. Tonacker (ACL), Nutzgarten (PGN), Ziergarten (PGZ), Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) und Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW), die für das künftige Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sozialtherapeutischen Betreuungszentrum“, sowie für die Heckenanpflanzung bestimmt sind.

Tabelle 6: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Flächenverbrauch in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	644	1	0,75	498
Ziergarten (PGZ)	2.169	1	0,75	1.627
Nutzgarten (PGN)	332	1	0,75	249
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	126	1	0,75	95
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)	214	1	0,75	161
Summe:	3.505			2.629

Versiegelung

Die festgesetzte GRZ von 0,3 gibt den zu erwartenden Versiegelungsgrad vor. Zu berücksichtigen sind die zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeiten zugunsten von Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6. Demnach ergibt sich eine zu berücksichtigende GRZ von 0,6. Hieraus ergeben sich Flächenanteile von möglichen 2.691 m² zu versiegelnder Fläche. Davon sind bereits 1.352 m² versiegelt. Demnach werden nur noch 1.339 m² Fläche zur Vollversiegelung nach der GRZ von 0,6 zur Verfügung stehen. Nach der HzE (2018) wird dieser Flächenanteil auf Grund möglicher Vollversiegelung mit dem Faktor 0,5 multipliziert, um den Zuschlag des Eingriffsflächenäquivalenten für die Vollversiegelung zu erhalten.

Tabelle 7: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Zu versiegelnde Fläche auf Grund von GRZ: SO-Gebiet	Flächenverbrauch in m ²	Bereits versiegelter Flächenanteil	Zur Verfügung stehender Flächenanteil für Vollversiegelung	Zuschlag für Vollversiegelung nach HzE 2018	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung in m ² EFÄ
4.485 x 0,6	2.691	1.352	1.339	0,5	670

Mittelbare Beeinträchtigung von wertgebenden Biotopen

Eine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Umfeld des Vorhabens wird durch vorhandene Störquellen nicht gesehen.

Multifunktionaler Gesamteingriff

Tabelle 8: Übersicht Eingriff gesamt (Multifunktionaler Gesamteingriff)

Art der Beeinträchtigung	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m ²
Biotopbeseitigung bzw.-veränderung	2.629
Versiegelung	670
Mittelbare Beeinträchtigung	0
Summe EFÄ m²	3.299

Es ist somit der Gesamteingriff von **3.299 m²** Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

5.4 Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsbilanz Bäume

Voraussichtlich entfallen die Bäume Nr. 6 (StU. 0,63 cm), Nr. 11a (StU. 0,63 cm), Nr. 12c (StU. 1,26 cm), Nr. 12d (StU. 1,57 cm), Nr. 13a (StU. 1,10 cm), Nr. 13b (StU. 1,10 cm), Nr. 13c (StU. 0,63 cm) sowie Nr. 15 (StU. 0,31 cm), Nr. 14a- Nr. 14f (StU. 0,19 cm); (Baumnummerierungen nach Baumtabelle im Kap. 1.2 im Umweltbericht). Es handelt sich bei den aufgeführten Bäumen, um Bäume die durch den Bau von Außenanlagen im Wurzelbereich geschädigt werden können oder durch die Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen. Wenn ein Totalverlust in Ansatz gebracht wird, sind als Ausgleich Ersatzbäume nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V innerhalb des Plangebietes zu pflanzen.

In der Folge von bisher 14 betroffenen Einzelbäumen müssen auf Grund des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern 8 Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen als Hochstamm (Mindestqualität StU 18-20 cm) erfolgen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen und mit einem Dreibock zu sichern. Der Abstand untereinander und zu Gebäudefassaden sollte mindestens 4,0 m betragen. Es sind folgende Baumarten im Plangebiet zu verwenden:

Pflanzenliste 2:

Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Holländische Ulme	(<i>Ulmus hollandica</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)

Es sind folgende Vorgaben aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung einzuhalten.

Pflanzvorgaben:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung,
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen,
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe,
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag),
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe,
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m,
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen,
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz.

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall,
- Bäume bei Bedarf wässern im 1. bis 5. Standjahr,
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung,

- Verankerung der Bäume und Schutzeinrichtungen nach dem 5. Standjahr entfernen,
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit von 3.299 m² EFÄ ist durch externe Kompensationsmaßnahmen, z.B. durch ein geeignetes Ökokonto innerhalb der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte, auszugleichen. Die Festlegung des Ökokonto erfolgt im Planverfahren spätestens zum Satzungsbeschluss.

6. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Tabelle 9: Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Nr. der Festsetzung (siehe Teil B - Text)	Begründung
3.1	Die Festsetzung dient dem Schutz vorhandener Bäume. Die Bäume bilden einen naturnahen Übergang zur offenen Landschaft, gliedern und lockern den Gebäudebestand auf und erhöhen den Naherholungswert.
3.2	Die Festsetzung zielt darauf ab, den naturnahen Zustand möglichst zu erhalten sowie Erholungs- und Freizeitflächen zu schaffen.
3.3	Die festgesetzte Fläche dient dazu, die jetzige Nutzung und Instandhaltung des Grabens sowie die vorhandene Begrünung entlang der Straße zu erhalten.
3.4	Die Festsetzung dient der Begrünung und der Freihaltung und somit der Zugänglichkeit des Grabens.
3.5	Die festgesetzte Heckenanpflanzung dient zur Auflockerung der künftigen baulichen Verdichtung, sowie als Abschirmung zum Umland und schafft einen neuen Lebensraum.
3.6	Die Festsetzung dient dem Ausgleich der entfallenden Bäume. Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen als Schattenspende, Luftbefeuchter, CO ₂ - und Feinstaub-Binder, wodurch Umweltauswirkungen auf das Lokalklima minimiert werden. Im Bereich ihres Standortes werten sie die Bodenfunktionen auf. Bäume sind Nahrungs- und Lebensraum für Tiere.
3.7	Die Festsetzung trägt zu einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser bei und trägt somit positiv zum Wasserkreislauf und die damit zusammenhängenden Funktionen bei.
3.8	Die Festsetzung dient der Vermeidung von Umweltverschmutzungen sowie beabsichtigt die Wiederherstellung von Bodenfunktionen.

7. Verwendete technische Verfahren und weitere Hinweise

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen und Flächennutzungsplan der Gemeinde, gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Kap. 9. im Umweltbericht) verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bewertet, eine Biotoptypenkartierung, eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine weiteren Schwierigkeiten aufgetreten.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften werden turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Glasin, Ortslage Poischendorf wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet naturschutzfachliche Entwicklungsziele benannt. Das Plangebiet liegt nach dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan WM angrenzend an Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur. Das Gebiet um das Plangebiet herum soll für mögliche Vorbehaltsgebiete zur Freiraumsicherung für Naturschutz und Landschaftspflege dienen.

Die Biotopkartierung hat ergeben, dass von der Planung überwiegend Biotoptypen mit einer geringeren Bedeutung betroffen sind. Eine Ausnahme bilden die gesetzlich geschützten Bäume im Plangebiet. Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu einem Eingriff in Wurzelbereiche, sowie zu Fällungen von lediglich nicht geschützten Bäumen kommen. Die entfallenden Bäume werden in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es erfolgen im Plangebiet Ausgleichspflanzungen nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V. Die gesetzlich geschützten Bäume bleiben erhalten.

Es werden insgesamt einige vorhandenen landschaftsbildprägende Gehölzbestände wie u.a. alte Rosskastanien im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt und damit die ökologische Funktionsfähigkeit weiterhin gewährleistet.

Die Festlegung einer Grundflächenzahl und die Festsetzung von Grünflächen, sowie Anpflanzflächen minimieren die Beeinträchtigungen des Bodens.

Unter Einhaltung der im Plan aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für u.a. Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden. Artenschutzmaßnahmen wie ein geeignetes Lichtmanagement für Fledermäuse sowie das Anbringen von Nisthilfen am Gehölz- und Gebäudebestand für Nischenbrüter der Artengruppe Brutvögel im räumlichen Umfeld fördern den Bestand der vorkommenden Populationen. Des Weiteren ist eine Heckenanpflanzung um das Plangebiet herum festgesetzt, welche das Nahrungsangebot für Fledermäuse sowie für vorkommende Vogelarten verbessert und die Entwicklung wertvoller Jagdhabitate fördert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung bilanziert.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über ein geeignetes Ökokonto innerhalb der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

9. Quellen

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

GLRP MM/R: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, Stand April 2007

GLRP WM: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Stand September 2008

Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern: www.gaia-mv.de

LUNG 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Peter et al. 2009: Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL), zuletzt geändert am 13. Mai. 2013.

Glasin, den

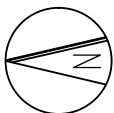
Die Bürgermeisterin

Anlage

Satzung der Gemeinde Glasin
über den Bebauungsplan Nr. 7
„Sozialtherapeutisches Betreuungs-
zentrum in Poischendorf“

Bestandsplan der Biotoptypen

Maßstab 1:1750



Biotoptypenkartierung

Code Biotoptyp

PGZ Ziergarten

PGN Nutzgarten

PHX Siedlungsgebläsch aus heimischen Gehölzarten

PHY Siedlungsgebläsch aus nichtheimischen Gehölzarten

RHK Ruderaler Kriechrasen

FGN Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung

PHW Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölz

ACL Lehm- bzw. Tonacker

OVL StraÙe

OVP Parkplatz, versiegelte Freifläche

Gebäude

Einzelbaum mit Kronentraufe

Plangeltungsbereich

gesetzlich geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V

Baum im Bestand ohne Schutzstatus

Nummerierung gemäß Baumlisle im Umweltbericht

Nummerierung gemäß Baumlisle im Umweltbericht

gesetzlich geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V

Baum im Bestand ohne Schutzstatus

Nummerierung gemäß Baumlisle im Umweltbericht

Nummerierung gemäß Baumlisle im Umweltbericht

gesetzlich geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V

Baum im Bestand ohne Schutzstatus

Nummerierung gemäß Baumlisle im Umweltbericht

Nummerierung gemäß Baumlisle im Umweltbericht

Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar,

Stand: Oktober 2021, digitale topographische Karte

im Maßstab 1:10.000,

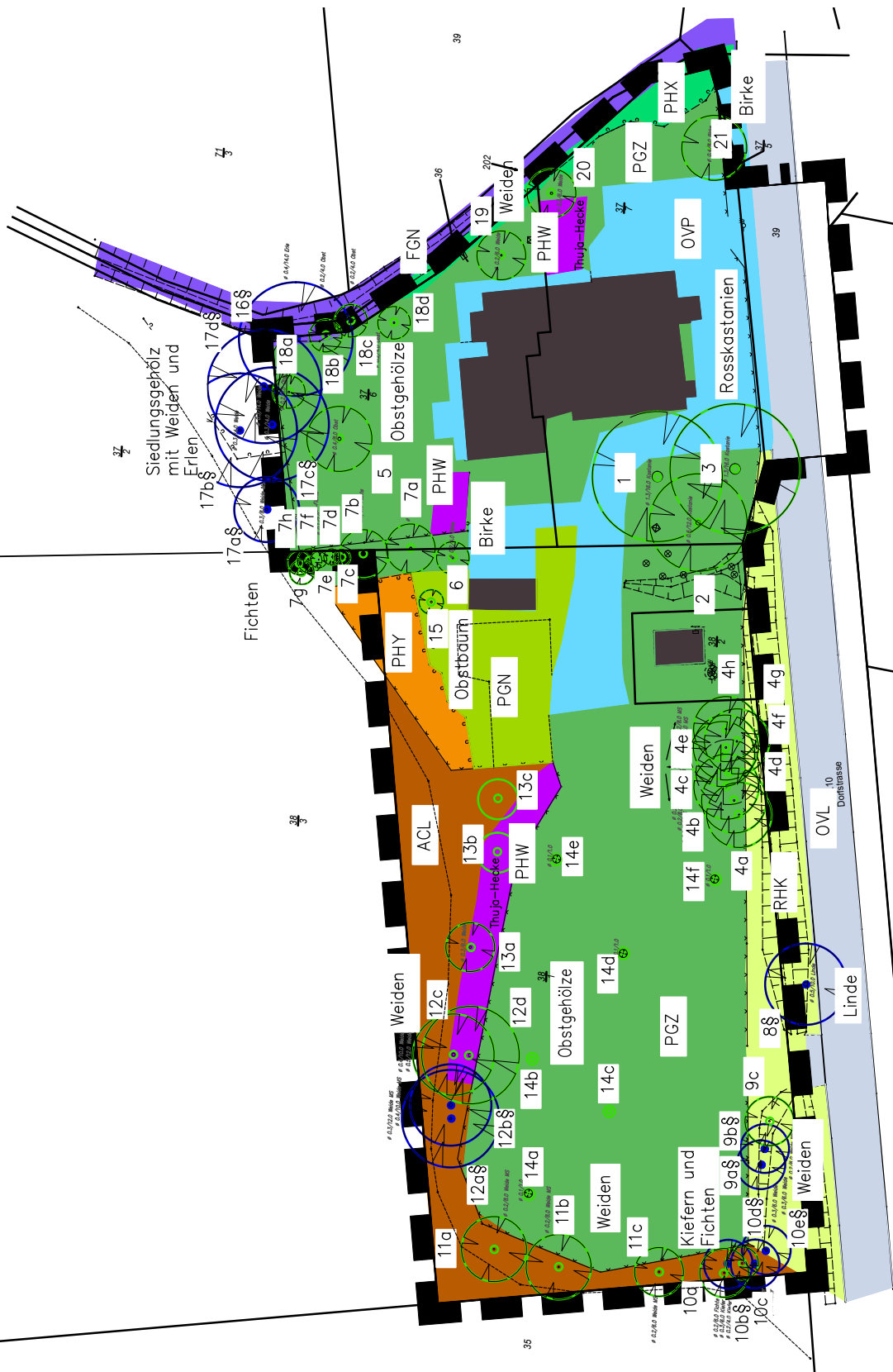
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern,

© GeoBasis DE/M-V 2021, eigene Erhebungen

Bearbeitung:

Stadt- und Regionalplanung, Wismar

Bearbeitungsdatum: 28.09.2023

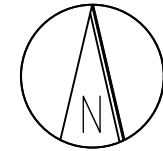


Teil A - Planzeichnung

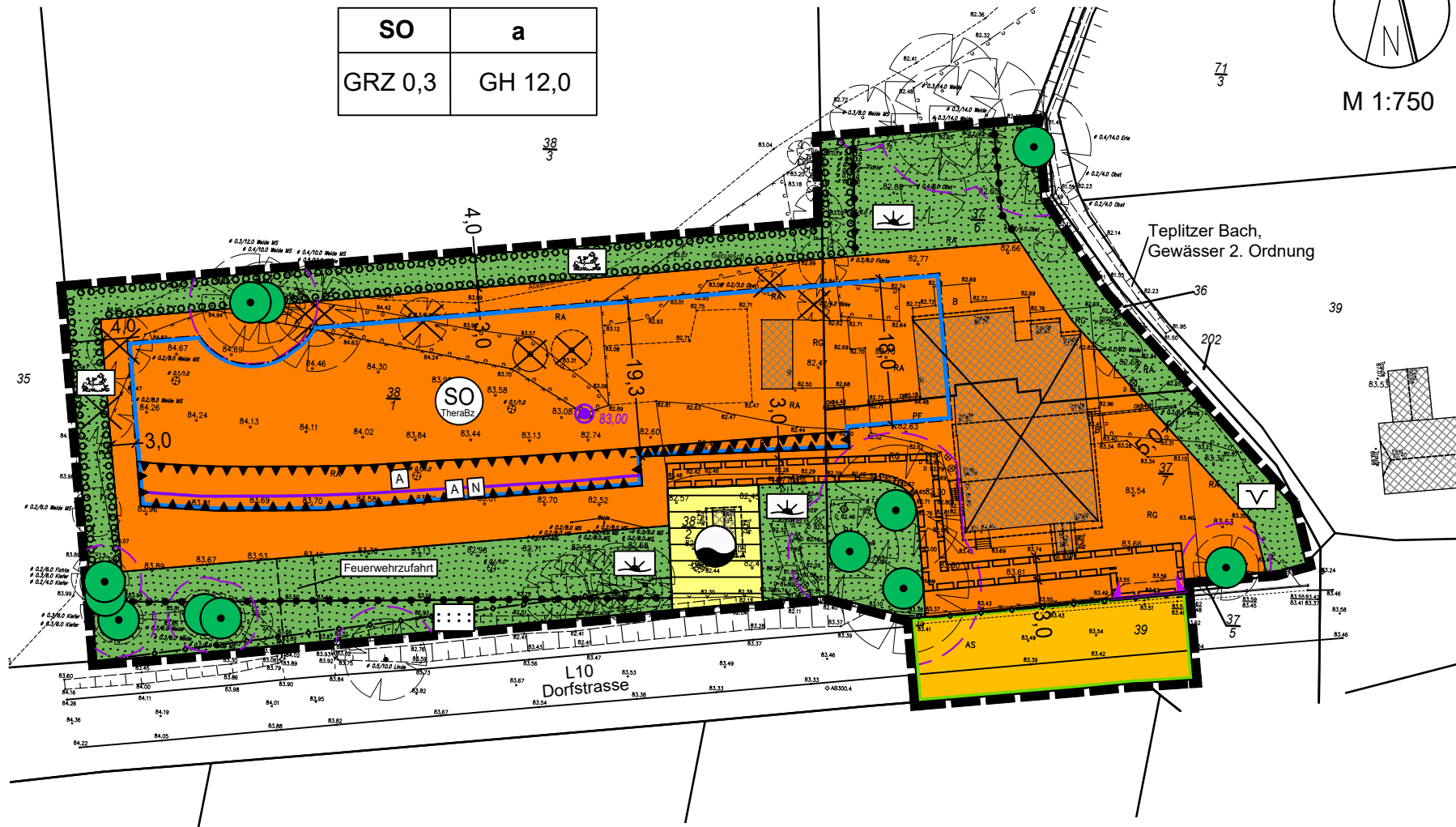
Nutzungsschablone

SO	a
GRZ 0,3	GH 12,0

$\frac{38}{3}$



M 1:750



SATZUNG DER GEMEINDE GLASIN über den Bebauungsplan Nr. 7 „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum in Poischendorf“

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.11.2023



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Löbsche Straße 25
23906 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 und 18 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum“ dient zur stationären Betreuung in Wohngruppen sowie als ambulante Tagesstätte. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude,
 - Wohngebäude als Unterakunftsgebäude des Betreuungszentrums,
 - Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind.
- 1.2 Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der Oberkante des Gebäudes (einschließlich Attika). Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe von 83,0 m ü.NHN.

2. Zulässige Grundfläche und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 19 Abs. 4, 22 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb Sonstigen Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Für das Sonstige Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

3. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher, sowie sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920, fachgerecht zu schützen. Das schließt den Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) mit ein. Beschädigte oder abgegangene Gehölze durch die Baumaßnahmen sind an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. Sollte ein baulicher Eingriff im Wurzelbereich vorgesehen werden, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Bei Erfordernis sind weitere Schutzmaßnahmen, z.B. Wurzelvorhang, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu realisieren.
- 3.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrün“ ist als Rasenfläche zu erhalten und zu pflegen.
- 3.3 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist der vorhandene Graben zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig.
- 3.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenbegleitgrün“ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Freiflächen sind als Rasenflächen mit Gehölzen oder Stauden zu erhalten bzw. zu entwickeln.
- 3.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen eine zweireihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander muss 1,0 bis 1,2 m betragen. Der vorhandene Gehölzbestand ist in die Hecke einzubeziehen.

Pflanzenliste 1:

Es sind folgende Sträucher in der Mindestqualität 125/150 cm zu verwenden:

Feldahorn	(Acer campestre)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)

- 3.6 Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 8 standortheimische Bäume als Ausgleichspflanzungen in der Mindestqualität StU. 16-18 cm, 3 xv. als Hochstamm anzupflanzen mit einem Dreibock zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand untereinander und zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen. Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag), unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe.

Pflanzenliste 2:

Es sind folgende Bäume als Folge der Kompensation der gerodeten Bäume im Plangebiet zu verwenden:
mit einer Mindestqualität Hochstamm/ StU 16-18 cm, 3 xv.

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Holländische Ulme	(Ulmus hollandica)
Silber-Weide	(Salix alba)
Feldahorn	(Acer campestre)
Esche	(Fraxinus excelsior)

- 3.7 Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Feuerwehrezufahrt sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.
- 3.8 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Zum ausreichenden Schutz gegenüber Verkehrslärm sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer), Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen

Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die im Beiplan maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

- 4.2 Zum ausreichenden Schutz gegenüber Verkehrslärm im Nachtzeitraum sind für zum Schlafen genutzte Räume innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „N“ schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, sofern der erforderliche Mindestluftwechsel während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt wird. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,ges}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018 entsprechen.
- 4.3 Zum ausreichenden Schutz gegenüber Verkehrslärm sind innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „A“ Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Balkone, Wintergärten) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 55 dB(A) tags eingehalten sind. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von $L_r \leq 55$ dB(A) eingehalten ist.
- 4.4 Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A),
- gemindert werden.
- 4.5 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter den Punkten 4.1, 4.2 und 4.3 abgewichen werden.
- 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**
- 5.1 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte Anlagen oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

- 5.2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind mindestens alle 10 m Fassadenlänge durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder farblich oder in der Materialwahl unterschiedlich zu gestalten. Fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 8 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen.
- 5.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbuchstaben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 5.4 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Beiplan (maßgeblicher Außenlärmpegel)
i.V.m. Punkt 4.1 im Teil B-Text



Hinweise

Um Beeinträchtigungen von gehölzbrütenden Vogelarten zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung sowie Schnittmaßnahmen an Gehölzen auf den Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar des Folgejahres gemäß § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Um die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Nischenbrüter (Amsel, Bachstelze und Haussperling) im räumlichen Zusammenhang zu sichern, sind im räumlichen Umfeld eingriffsnah acht Nisthilfen für Nischenbrüter am Gehölz- und Gebäudebestand anzubringen. Die dauerhafte Pflege und Instandhaltung sind zu sichern.

Um eine Beeinträchtigung von potentiellen Fledermausvorkommen zu vermeiden, ist ein Abriss der Gebäude im Zeitraum 01. Februar bis 30. November außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse vorzunehmen. Hier ist eine getrennte Baufeldfreimachung zu den Gehölzen zu beachten. Wenn Gehölz- und Gebäudebestand zusammen entfernt werden sollen, ist der Zeitraum 01. Oktober bis 30. November zu nennen. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass der Gebäudebestand innerhalb der Winterruhe keine Arten aufweist und somit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Zum Schutz der potentiellen Fledermausvorkommen ist im Plangebiet eine ausschließlich bedarfsgerechte Beleuchtung ohne Anstrahlen der Gehölzstrukturen vorzusehen. Gebäude- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich auf den Boden zu richten, das Anstrahlen von Grünstrukturen ist zu vermeiden.

Während der Bautätigkeiten sind für die zum Erhalt festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen zu treffen: Am äußeren Rand des Wurzelbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) sind 2,0 m hohe Bauzäune zu stellen, so dass eine Befahrung des Wurzelbereiches sowie Ablagerungen von Baumaterial innerhalb des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden können. Im Bereich der Rosskastanien (Nr. 1, 2 und 3 der Baumliste im Umweltbericht) ist der Bauzaun entlang der Rasenkante aufzustellen, da der Wurzelbereich unter versiegelter Fläche vorzufinden sein wird.

In der Folge von notwendigen Rodungen von Einzelbäumen sind Ersatzbäume nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V zu pflanzen.

Das mit den naturschutzfachlichen Eingriffen verbundene Kompensationserfordernis ist durch ein Ökokonto innerhalb der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ auszugleichen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen

ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.


Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 / Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Sozialtherapeutisches Betreuungszentrum

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ


GH

Grundflächenzahl

Gebäudehöhe als Höchstmaß in m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)




a



abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)





Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

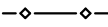
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung






Wasserversorgung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Trinkwasser, unterirdisch (ungefähre Lage)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche, privat



Erholungsgrün

Straßenbegleitgrün

Hecke

Grabenbegleitgrün






Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)



Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



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



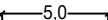





Maßnahmen i.V.m. Punkt 4.2 und 4.3 im Teil B-Text

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Geländehöhe in m über NHN (DHHN 2016)

Bezugspunkt für Höhenangaben in m über NHN (DHHN 2016)

Bemaßung in m

vorhandener Baum mit Kronentraufe und Wurzelschutzbereich

künftig fortfallend