

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2022/MC/052
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 27.04.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr R. Jennerjahn
<b>Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe" der Stadt Malchin</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	09.05.2022	Bauausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	24.05.2022	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	22.06.2022	Stadtvertretung der Stadt Malchin

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung Malchin billigt den vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und beschließt diesen öffentlich auszulegen sowie die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich die Planung berühren kann, zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsarbeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet ([www.malchin.de](http://www.malchin.de)) einzustellen.

### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 Kommunalverfassung M-V  
§§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtvertretung Malchin hat mit Beschluss 2019/MC/052 vom 08.05.2019 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin eingeleitet. Der Vorentwurf wurde mit Beschluss vom 07.07.2021 (2021/MC/069) gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.07.2021 bis zum 27.08.2021. Die Planung wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

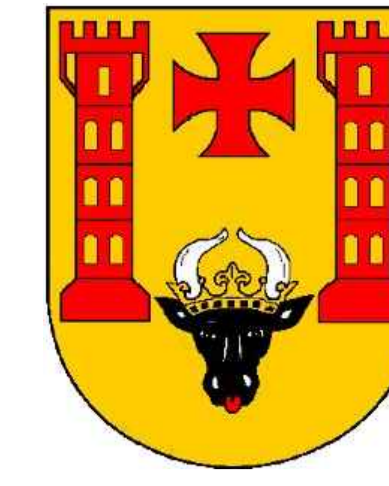
Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Planverfahrens sowie der Erschließung obliegt der Grothkopp GbR, Schratweg 6, 17139 Malchin. Zwischen der Stadt Malchin und der Grothkopp GbR wurde diesbezüglich ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **Anlagen:**

Planzeichnung  
Begründung mit Umweltbericht

# Entwurf zur Satzung der Stadt Malchin über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe"

für das Gebiet im Zentrum der Ortslage Salem, nördlich begrenzt durch den Dorfplatz und südlich begrenzt durch eine Bungalowsiedlung, Flur 1, Flurstücke 24/2, 35/17, 35/18, 25/11 (tw) und 23/2 (tw) der Gemarkung Salem.



## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht am 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### I. Planzeichnerische Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**0,4** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**TH 4,5** Traufhöhe 4,5 siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

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

**o** offene Bauweise  
 - - - - - Baulinie  
 - - - - - Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßengrenzlinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt, Wendeeinrichtung als einseitiger Wendehammer gemäß RAST.  
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
 Abfall

#### 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5(2)4 und (4), §(1)13 und (6)BauGB 9)

— Telekommunikation oberirdisch

#### 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen  
 öffentliche Grünflächen

#### 8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 7)

Erhaltung von Bäumen  
 Erhaltung von Sträuchern  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung Schutzgebiet, hier: gesetzlich geschütztes Biotop  
 Bodendenkmale, Einhaltung § 11 DSchG M-V  
 \*Fundplätze Salem Nr. 2 - Siedlung aus jüngerer Slawenzeit + Fundstreuzungen\*  
 \*Fundplätze Salem Nr. 6 - Fundstreuzungen aus Frühmittelalter + Neolithikum\*

## III. Planzeichen ohne Normcharakter

**1. Katasterliche Grundlagen**  
 Flurstück  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 vermarkter Grenzpunkt  
 nicht vermarkter Grenzpunkt  
 Zuordnungspfeil  
 Flur  
 Flurnummer  
 Flurgrenze  
 Gemarkung Malchin - Gemarkungsname

## 2. Sonstige Kennzeichnungen

Höhenpunkt in m über NNH  
 vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt  
 vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt

## III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

vorhandene Wohnbebauung  
 vorhandene Nebengebäude  
 vorhandener Strauch  
 vorhandener Baum

## IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Baualandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1082)
- die Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908)
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)

## V. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom November 2019.

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB, § 86 LBAuO M-V

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

- Allgemeines Wohngebiet -

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Baugesetzbuch dem Wohnen.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Wohnen" stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, wie z. Bsp. Geräteräume, Gartenlauben, Einrichtungen für Abfallbehälter
- Stellplätze und Carports, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese direkt mit einer Wohnung verbunden sind (Pension).

- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungstätten,
- sonstige Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt gleichfalls für Garagen und Carports.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze können zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

#### 3. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 LBAuO M-V

- Traufhöhen: Als Traufhöhen gilt die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über der Oberkante der an das Grundstück grenzenden Erschließungsstraße. Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt eine maximale Traufhöhe von 2,70 m.

## II. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V und § 84 LBAuO M-V)

#### 1. Für die im Geltungsbereich der Satzung innerhalb der festgesetzten Wohngebiete zu errichtenden Hauptgebäude gelten folgende Festsetzungen:

- Dach
- 1.1.1. Es sind nur Hauptgebäude mit Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- bzw. Satteldächern zulässig. Nebengebäude sind von dieser Regelung nicht betroffen.

## 2. Ordnungswidrigkeiten:

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1.1 und 1.2 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt.
- Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB

- Eingriffskompensation** der zu erwartende Eingriff in Höhe von 1.325 KfA/m<sup>2</sup> (M 1) FAQ wird innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Maßnahme	Pflanzliste:	
M1 Heckenpflanzung Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.	Strauchpflanzungen (0,75 Stck/m <sup>2</sup> )	25%
	- Schlehe (Prunus spinosa)	20%
	- Ein- und Zweig. Weißdorn (Crataegus spec.)	15%
	- Strauchhasel (Corylus avellana)	10%
	- Hundsrose (Rosa canina)	10%
	- Brombeere (Rubus fruticosus)	10%
	- Kornelkirsche (Cornus Mas L.)	10%
	- Gew. Schneeball (Viburnum opulus)	5%

- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste). Die Heckenpflanzung ist als freiwachsende Hecke zu pflanzen, Mindestreihenzahl 2,0 und Mindestbreite 5,0 m.

Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, 3-triebige Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (SIU 14/16 cm) mit Dreibeckschutz. Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m

Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss

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

#### 1.3. Gesetzlicher Gehölzschutz

Für das Fällen von Bäumen ist ein gesonderter Antrag zu stellen und wird erst zulässig, wenn der Baufortschritt die Fällung notwendig macht. Hierzu wird ein gesonderter Bescheid der unteren Naturschutzbehörde erlassen. Kompensation nach Baumschutzkompensationserlass M-V mit Pflanzqualität: einheimischer Baum, Stammdurchmesser 16/18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen, Dreibeck

## IV. Textliche Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich Teile von Bodendenkmalen und deren Umgebung.

HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI FUNDEN:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenreste, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtwege und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfallene Gruben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
 Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.  
 Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

## Verfahrensvermerke

- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Malchin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am ..... beschlossen.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Die Planungsanzeige gemäß § 17 LPlG MV und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am .....

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am ..... durchgeführt worden.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Malchin dem "Malchiner Generalanzeiger" am ..... veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Malchin am Kummerower See unter der Internetadresse <http://www.amt-malchin-am-kummerower-see.de>.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:

Mo. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr  
 Di. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 17.30 Uhr  
 Mi. geschlossen  
 Do. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 15.30 Uhr  
 Fr. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr

im Amt Malchin am Kummerower See, Bauamt, Am Markt 1, 17139 Malchin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Malchin dem "Malchiner Generalanzeiger" am ..... veröffentlicht worden.  
 Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Malchin unter der Internetadresse <http://www.amt-malchin-am-kummerower-see.de>.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am ..... mitgeteilt worden.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

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

Demmin, den ..... - Siegel - Dipl.-Ing. H. Weinert  
 öffentlich bestellter  
 Vermessungsingenieur

- Der Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe" wurde durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... AZ: ..... bekannt gemacht.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgesetzt.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Malchin dem "Malchiner Generalanzeiger" am ..... bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

## Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



## Vorentwurf zur Satzung der Stadt Malchin über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe"

Stand: Mai 2022

Maßstab 1 : 500

BEARBEITET DURCH:  
**Ingenieurbüro Teetz**  
 Mühlensteich 7, 17109 Demmin  
 Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-teetz.de

**Stadt Malchin**  
**- Der Bürgermeister -**

***Entwurf***  
**Bebauungsplan Nr. 30**  
**„Salemer Höhe“**  
**der Stadt Malchin**

**Begründung**  
**Teil - I (allgemeiner Text)**

Stand: 22. April 2022

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz  
Mühlenteich 7  
17109 Demmin  
Tel. 03998/ 222047  
Mail: [info@ib-teetz.de](mailto:info@ib-teetz.de)

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
1.1	Erfordernis der Planung .....	2
1.2	Ziel der Planung .....	2
1.3	Verfahrensweg der Bauleitplanung .....	3
2	Städtebauliches Erfordernis.....	3
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
4	Planungsrechtliche Situation .....	5
4.1	Grundlagen .....	5
4.2	Übergeordnete Vorgaben .....	5
	<i>Bodenschutz/Altlasten</i> .....	5
	<i>Hochwasserschutz</i> .....	6
	<i>Denkmalschutz</i> .....	6
4.3	Städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	6
	<i>Flächennutzungsplan</i> .....	6
	<i>Landschaftsplan</i> .....	7
5	Bestandsituation .....	7
5.1	Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung .....	7
5.2	Verkehrerschließung .....	7
5.3	Ver- und Entsorgung .....	7
	<i>Trinkwasserversorgung</i> .....	8
	<i>Löschwasser/ Brandschutz</i> .....	8
	<i>Abwasserbeseitigung</i> .....	8
	<i>Niederschlagswasser</i> .....	8
	<i>Umgang mit wassergefährlichen Stoffen</i> .....	9
	<i>Energieversorgung</i> .....	9
	<i>Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft</i> .....	9
6	Immissionsschutz .....	9
7	Flächenbilanz .....	10

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Erfordernis der Planung**

Die Stadt Malchin verfügt über einen am 15. November 2017 durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigten und seit dem Dezember 2017 wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist bisher als eine 5.820 m<sup>2</sup> große Teilfläche für Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sowie als eine 2.910 m<sup>2</sup> große Teilfläche für Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Malchin hat am 08. Mai 2019 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin in der öffentlichen Stadtvertreterversammlung gefasst. Ziel der Bebauleitplanung ist es, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Um die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ soll im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet als vorrangige Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

### **1.2 Ziel der Planung**

Mit der angestrebten Bauleitplanung sollen die Zufahrt zu den, an das Plangebiet südlich angrenzenden Wochenendhausgrundstücken, die Nutzung der vorhandenen Nebengebäude als Garage nachhaltig gesichert und die Bebauung der ehemals vorhandenen Bauernstellen wieder ermöglicht werden.

Die geplanten Nutzungen sollen in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen fürs allgemeine Wohnen vorrangig dargestellt werden.

Das auszuweisende allgemeine Wohngebiete zeichnet sich dadurch aus, dass es gerade keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung zu den am Plangebiet angrenzenden Nutzungen hat.

Neben der Berücksichtigung der vorgenannten und allgemeinen Belange nach § 1 Abs. 2 BauGB wird mit der Planung insbesondere das Ziel der Entwicklung von Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse, sowie der Belange von Natur und Landschaft verfolgt.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planungsziele des im Parallelverfahren aufgestellten

Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ nach § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Abbildung 1: Planzeichnung Geltungsbereich

### 1.3 Verfahrensweg der Bauleitplanung

Mit der angestrebten Bauleitplanung werden die Grundzüge der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindebedarf nicht beeinträchtigt und auf einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter der Innenbereich der Ortslage Salem überplant.

Entsprechend diesen Voraussetzungen, wird der Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin in einem zweistufigen Aufstellungsverfahren aufgestellt.

## 2 Städtebauliches Erfordernis

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 24/2 ein verfallendes und leerstehendes Gebäude mit angrenzender, überwachsener befestigter Hoffläche. Auf dem benachbarten Flurstück 35/17 befand sich bis Ende März ein weiteres Gebäude, das auch auf eine frühere Nutzung der



35/14, 35/21 und 35/22 in der Flur 1,

Westen: östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 28, 30/2, 31/2 und 35/19 in der Flur 1.

Als Planungsgrundlage dient ein Lage- und Höhenplan, aufgestellt vom Vermessungsbüro Weinert, 17109 Demmin, mit Stand vom November 2019 und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Grundlagen**

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### **4.2 Übergeordnete Vorgaben**

#### *Bodenschutz/Altlasten*

Sofern während der Bauarbeiten Anzeichen für bisher noch unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten etc. auftreten, sind die entsprechenden bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung von ggf. belastetem Bodenaushub nach § 7 KrWG verpflichtet und unterliegt der Nachweispflicht nach § 15 KrWG.

Gleiches trifft auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr zu. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG in Verbindung mit § 2 AbfBodSchZV vom zuständigen StALU anzuordnen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf

dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders gedrungen.

Besondere Beachtung gilt der Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG sowie dem im § 1a Abs. 2 des BauGB verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sofern im Zuge der künftigen Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig gemäß §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes.

#### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

#### *Denkmalschutz*

Im Geltungsbereich befand sich das Bau-/ Einzeldenk „Hallenhaus Salem“. Vom derzeitigen Eigentümer wurde ein Antrag auf Abbruchgenehmigung bei der unteren Bauaufsicht gestellt. Die Genehmigung des Abbruches wurde durch den Landkreis im Februar 2022 erteilt. Somit erfolgte die Löschung der Eintragung des Denkmals aus der Denkmalliste und im März 2022 wurde das Gebäude dann endgültig zurückgebaut.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich Teile von Bodendenkmalen und deren Umgebung. Im nördlichen Bereich sind Fundstreuungen aus dem Frühmittelalter und Neolithikum (Fundplätze Salem Nr. 6) und im äußersten süd-östlichen Bereich Siedlungen und Fundstreuungen aus jüngerer Slawenzeit (Fundplätze Salem Nr. 2) bekannt und vorhanden.

Treten in diesen Bereichen während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage, so ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

### **4.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

#### *Flächennutzungsplan*

Die Stadt Malchin verfügt über einen am 15. November 2017 durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigten und seit dem 03. Dezember 2017 wirksamen Flächennutzungsplan. Seit dem

28. März 2021 ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Das Plangebiet zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohngebiet dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan mit der 2. Änderung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan angepasst.

### *Landschaftsplan*

Mit dem Flächennutzungsplan wurde für die Stadt Malchin ein Landschaftsplan entwickelt. Dieser Plan ist ebenfalls seit 2017 wirksam.

## **5 Bestandsituation**

### **5.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Die geodätischen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche liegen im gesamten Geltungsbereich zwischen ca. 6,2 m ü. NHN bis ca. 11,5 m ü. NHN.

Im Plangebiet befindet sich ein verfallendes und leerstehendes Gebäude mit angrenzenden, überwachsenen befestigten Hofflächen, sowie zwei als Garagen genutzte Nebengebäude.

Über das Plangebiet werden die südlich am Plangebiet angrenzenden Wochenendhausgrundstücke verkehrsmäßig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über zwei unbefestigte und unversiegelte Wege.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum unterliegen seit Jahren keiner nachhaltigen Nutzung.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die befestigte Stadtstraße von Neukalen über Salem nach Gorschendorf an. Für die geplante Nutzung entsteht keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist derzeit mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Diese führt vorrangig über den vorhandenen öffentlichen Weg an der nördlichen Vorhabengrenze.

Für die geplante Nutzung sind lediglich im Plangebiet ergänzende Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant.

### *Trinkwasserversorgung*

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Trinkwasserversorgungseinrichtungen im Plangebiet erweitert.

### *Löschwasser/ Brandschutz*

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sieht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Geschossigkeit bis 3 Vollgeschosse und einer Geschossflächenzahl bis 0,7 einen Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu ist eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Da die Bauweise der Häuser überwiegend in Beton oder Stein mit Ziegel- oder Betondachsteinen durchgeführt wird, und damit nach der Definition der DIN 4102 die Begriffe feuerbeständig/ feuerhemmend und Harte Bedachung zutreffen, ist der Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend.

Der Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h kann durch das Netz der vorhandenen Wasserversorgung gewährleistet werden. Für diese Löschwasserversorgung stehen Hydranten zur Verfügung. Im Geltungsbereich befindet sich im Norden eine Entnahmestelle und somit kann innerhalb eines Umkreises von 300 m Löschwasser für das Plangebiet bereitgestellt werden.

### *Abwasserbeseitigung*

Das durch die Nutzung des Plangebietes entstehende Abwasser wird in die örtliche Abwasserkanalisation abgeleitet.

### *Niederschlagswasser*

Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind aufgrund der bisherigen Nutzung und Bodenbeschaffenheit nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet ortsnah auf dem jeweiligen Flurstück zur genehmigungsfreien Versickerung zu bringen.

In einer Baugrunduntersuchung wurden im Dezember 2021 durch das Ingenieurbüro W. Seidler, 17036 Neubrandenburg überwiegend enggestufte Mittelsande bis schwach schluffige Sande mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,0 m festgestellt. Nach Auswertung der Sondierungen wurde eine Durchlässigkeit von  $k_f \leq 1,3 \times 10^{-4}$  bis  $3,0 \times 10^{-6}$  m/s ermittelt. Unter Berücksichtigung dieser Werte ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird innerhalb des Wohngebietes ortsnah (auf den Grundstücken) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf den Grundstücken ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen.

#### *Umgang mit wassergefährlichen Stoffen*

Für die im Zusammenhang mit der Lagerung errichteten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (JGS-Anlagen) sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 und 2, § 51 und der Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

#### *Energieversorgung*

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Energieversorgungseinrichtungen im Plangebiet erweitert.

#### *Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft*

Die durch die Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche entstehen Abfälle werden durch die kommunale Abfallentsorgung beseitigt.

## **6 Immissionsschutz**

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten.

Da die angrenzenden Nutzungen ebenfalls einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen und die angrenzenden Stadtstraßen lediglich die Erschließung der Anlieger dient, werden störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen nicht erwartet.

## 7 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin umfasst eine Fläche von 8.810 m<sup>2</sup> (100%).

Gesamtes Plangebiet	8.810 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet	3.740 m <sup>2</sup>	43 %
Straßenverkehrsfläche	1.450 m <sup>2</sup>	16 %
Private Grünfläche	3.620 m <sup>2</sup>	41 %

**Stadt Malchin**  
**- Der Bürgermeister -**

***Entwurf***  
**Bebauungsplan Nr. 30**  
**„Salemer Höhe“**  
**der Stadt Malchin**

**Begründung**  
**Teil - II Umweltbericht**

Stand: 24. April 2022

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz  
Mühlenteich 7  
17109 Demmin  
Tel. 03998/ 222047  
Mail: [info@ib-teetz.de](mailto:info@ib-teetz.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis .....	2
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass der Planung.....	4
1.2 Ziel und Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.3 Geltungsbereich des Bauleitplanung.....	6
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes .7	7
1.4.1 Zielaussagen der Fachgesetze und Fachvorgaben.....	7
1.4.2 Zielaussagender Fachpläne.....	10
1.4.2.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.....	10
1.4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.....	10
1.4.2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.....	11
1.4.2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan.....	11
1.4.3 Bauleitplanung.....	12
1.4.4 Sonstige Ziele des Umweltschutzes .....	12
2. Verfahren der Umweltprüfung .....	12
2.1 Untersuchungsstandards.....	12
2.2 Erfassungsmethodik – Biotope & lokale Vorkommen.....	12
3. Bestandsaufnahme und Wertungen des derzeitigen Umweltzustands.....	13
3.1 Biotope.....	13
3.2 Arten.....	13
3.2.1 Brutvogelarten .....	13
3.2.2 Arten .....	14
3.3 Klima / Luft.....	14
3.4 Wasser .....	14
3.5 Boden.....	14
3.6 Sonstige Sach- und Kulturgüter .....	15
3.7 Schutzgut – Mensch einschließlich Landschaftsbild.....	15
3.8 Nachbarschaft zu internationalen & nationalen Schutzgebieten.....	15
4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	17
4.1.1 Auswirkungen auf Biotope und Lebensräume.....	17
4.1.2 Auswirkung auf die Arten .....	18
4.1.3 Auswirkungen auf Klima und Luft.....	18
4.1.4 Auswirkungen auf Wasser .....	19
4.1.5 Auswirkungen auf den Boden.....	19
4.1.6 Auswirkungen aus sonstige Sach- und Kulturgüter .....	19
4.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – einschließlich dem Landschaftsbild .....	19
4.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete internationaler Bedeutung.....	20
4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	20

---

5. Eingriff-ausgleich-Bilanz gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung in MV .....	21
5.1 Kurzbeschreibung des eingriffsrelevanten Vorhabens .....	21
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	22
a) geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V	
b) Internationale und nationale Schutzgebiete	
5.2.1 Ermittlung des Biotopwertes .....	25
a) Bebauung	
b) Grünstreifen - Sträucher	
c) Weiterer Eingriff in den Naturhaushalt	
5.2.2 Ermittlung des Lagefaktors .....	26
5.2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung .....	27
5.2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung .....	27
5.2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung .....	29
5.2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs .....	29
5.2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf .....	30
5.2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs .....	30
6. Bewertung von befristeten Eingriffen .....	30
7. Kompensationsmaßnahmen .....	30
8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung (Umweltmonitoring) .....	30
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	31
10. Zitierte Literatur .....	32

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin ist der Anlass für eine Erstellung eines Umweltberichtes Geltungsbereich gegeben. Mit dieser Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Malchin damit im Sinne ihrer kommunalen Planungshoheit ein allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Salem auszuweisen und somit den Siedlungsbereich des Ortsteiles nachzuverdichten. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und der erforderlichen Anstoßwirkung wird eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der zur Stadt Malchin gehörende Ortsteil Salem liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und somit im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Salem liegt am Westufer des Kummerower Sees und ca. 8 km nördlich von Malchin.

Die Landschaft und Umgebung von Salem sind überwiegend von einer land- und auch teilweise forstwirtschaftlichen Nutzung geprägt. So sind aber neben Wiesen und Weiden, Ackerflächen sowie kleinere Laub- und Mischwälder auch Sümpfe und teilweise kleinere Industrieflächen vorhanden.

Umliegende Städte sind Malchin, Neukalen, Dargun, Teterow und Demmin.

Südöstlich grenzt an den Ortsteil das Naturschutzgebiet „*Peenetal von Salem bis Jarmen*“. Vom Osten bis zum Süden wird Salem vom Naturpark „*Flusslandschaft Peenetal*“ und daran angrenzend bis zum Westen vom Naturpark „*Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See*“ umschlossen. Die Flächen der beiden v.g. Naturparke sind als Landschaftsschutzgebiet „*Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See*“ festgesetzt. Des Weiteren befinden sich einige Natura 2000-Gebiete in der Umgebung, die an Salem angrenzen (s. Kap. 3.8).

Die Infrastruktur um und an den Ortsteil Salem ist gut ausgebaut. Es besteht durch die Kreisstraße MSE 40 eine Anbindung an die Landesstraße L 20. Über mehrere regionalen und überregionalen Straßen ist Salem mit allen umliegenden Mittelzentren verbunden. Auch auf dem Wasserweg sind über den Kummerower See und im weiteren Verlauf der Peene die Städte Malchin und Demmin zu erreichen.

Mit Inkrafttreten der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen (Plan-UP-RL) am 21. Juli 2001 müssen raumplanerische und bauleitplanerische Pläne als zusätzliche Begründung einen Umweltbericht enthalten. Diese Verpflichtung wurde im BauGB umgesetzt.

Ziel bei der Bearbeitung einer Umweltprüfung auf der Ebene eines Bebauungsplans ist, dass im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sichergestellt wird, dass Umwelterwägungen schon bei der Ausarbeitung von solchen Plänen einbezogen werden und nicht erst oder nur in der Eingriff-Ausgleich-Bilanz abgearbeitet werden (Haaren, 2004; Jessel, 2007).

Wesentliches Kernelement der Umweltprüfung ist die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts, in dem der planungsintegrierte Prüfprozess dokumentiert ist (s. Bönsel, 2003).

Im Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, welche bei Durchführungen des Bebauungsplans auf die Umwelt entstehen, sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der wesentlichen Zwecke des Bebauungsplans zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird gemäß den Kriterien der Anlage 1 und 2 des BauGB erstellt. Er enthält die Angaben, die vernünftigerweise verlangt werden können, und berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und die aktuellen Prüfmethode (Herbert, 2003), Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans sowie das Ausmaß von bestimmten Aspekten der Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf die Umwelt (die Schutzgüter).

In der Wirkungsprognose werden die einzelnen erheblichen Effekte auf die Umweltaspekte ermittelt. Die Ermittlung der Umweltauswirkungen erfolgt differenziert für die einzelnen Festlegungen der hohen Umweltschutzziele. Zum Abschluss der Wirkungsprognose erfolgt eine variantenbezogene Bewertung der Auswirkungen, soweit dies notwendig ist (s. Haaren, 2004). Bei der Wirkungsprognose fließen außerdem die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren ein.

## **1.2 Ziel und Maß der baulichen Nutzung**

Die Stadt Malchin verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhen“ das Ziel, unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Klimaschutzes sowie des Landschaftsbildes, das Planungsgebiet als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festzusetzen. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, die der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen, sowie die für die Erschließung notwendigen Infrastrukturanlagen.

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Malchin das Ziel der Ausbildung eines qualitativ hochwertigen Stadtrandes mit der Sicherung wichtiger Grünstrukturen.

Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Stadtbildes soll sich die bauliche Nutzung grundsätzlich auf die bestehende Bauweise (Einfamilienhäuser) beschränken und die Baudichte nur geringfügig ausweiten. Dabei sind grundsätzlich alle Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung zu berücksichtigen.

## **1.3 Geltungsbereich des Bauleitplanung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Malchin liegt im Ortsteil Salem im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha (8.810 m<sup>2</sup>) und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: südliche Asphaltkante der Zufahrt zum Plangebiet von der öffentlichen Stadtstraße,
- Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 23/2 in der Flur 1,
- Süden: nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 24/8, 24/23, 24/19, 24,30, 35/11 bis 35/14, 35/21 und 35/22 in der Flur 1,
- Westen: östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 28, 30/2, 31/2 und 35/19 in der Flur 1.

Als Planungsgrundlage dient ein Lage- und Höhenplan, aufgestellt vom Vermessungsbüro Weinert, 17109 Demmin, mit Stand vom November 2019 und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30



## 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

### 1.4.1 Zielaussagen der Fachgesetze und Fachvorgaben

In der nachfolgenden Tabelle sind relevante Fachgesetze mit ihren Zielaussagen und allgemeinen Grundsätzen zu den anschließend betrachteten Schutzgütern dargestellt.

Schutzgut	Quelle	Grundsätze
<i>Mensch</i>	Baugesetzbuch (BauGB)	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, baukulturelle Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 4).
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> auf Dauer gesichert sind (§ 1 Abs. 1).
	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) einschl. Verordnungen	Schutz für Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugen der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 1).
	Technische Anleitung (TA) Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	Technische Anleitung (TA) Luft	Diese technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
	DIN 18005	Zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen sind ausreichende Abstände einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss durch andere Maßnahmen für angemessenen Schallschutz gesorgt werden.
<i>Tiere und Pflanzen</i>	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dass die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> auf Dauer gesichert sind (§ 1 Abs. 1).

Schutzgut	Quelle	Grundsätze
<i>Tiere und Pflanzen</i>	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6).
	Technische Anleitung (TA) Luft	Diese technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
<i>Boden</i>	Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2).
	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Das BBodSchG fordert die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, das Abwehren schädlicher Bodenveränderungen, die Sanierung der Böden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1).
<i>Wasser</i>	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1).
	Bewirtschaftungsplan Wasserahmenrichtlinie	Der Bewirtschaftungsplan für das Einzugsgebiet enthält eine Zusammenfassung derjenigen Maßnahmen nach Artikel 11, die als erforderlich angesehen werden, um die Wasserkörper bis zum Ablauf der verlängerten Frist schrittweise in den geforderten Zustand zu überführen (Art. 4 Abs. 4 (d) WRRL).
	Technische Anleitung (TA) Luft	Diese technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
<i>Luft</i>	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h).
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (§ 1 Abs. 3 Nr. 4.)

Schutzgut	Quelle	Grundsätze
<i>Luft</i>	Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) einschl. Verordnungen	Schutz für Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugen der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 1).
	Technische Anleitung (TA) Luft	Diese technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
<i>Klima</i>	Baugesetzbuch (BauGB)	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 a Abs. 5) und Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (§ 1 Abs. 5).
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (§ 1 Abs. 3 Nr. 4.).
<i>Landschaft</i>	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 Abs. 1 Nr. 3).  Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere  1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,  2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen (§ 1 Abs. 4).  Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (§ 1 Abs. 5).
<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h).
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere  1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (§ 1 Abs. 4 Nr. 1).
	Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)	Denkmäler sind als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung ist hinzuwirken (§ 1).

#### 1.4.2 Zielaussagen der Fachpläne

In den nachfolgenden Kapiteln sind die Zielaussagen der einzelnen Fachpläne hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Stadt Malchin zusammenfassend dargestellt.

##### 1.4.2.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das „Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern“ des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern wurde 2016 herausgegeben. Gemäß den Vorgaben ist die Stadt Malchin, insbesondere der Ortsteil Salem als Ländlicher Gestaltungsraum eingestuft (s. Kap. 3.3.1, LEP M-V, 2016), d.h. Malchin gehört zu einem der insgesamt acht Landesteile Mecklenburg-Vorpommerns.

Die Stadt Malchin gilt als ländlicher Raum und versorgt die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs.

Ziel ist es, die ländlichen Gestaltungsräume so zu sichern und weiterzuentwickeln, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden und ihre typische Siedlungsstruktur und das kulturelle Erbe bewahren. Überdies soll der Strukturschwäche, die oft mit diesem Landesteil einhergeht, durch Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen (Information, Innovation und Kooperation) entgegengewirkt werden. Dazu gehört ebenso die nachhaltige Sicherung der Daseinsvorsorge.

In Bezug auf die Infrastruktur ist laut raumordnerischer Festlegung im LEP für zentrale Orte, zu denen die Stadt Malchin mit dem Ortsteil Salem zählt, u. a. vorgesehen, die verkehrsträgerübergreifende Erreichbarkeit in angemessener Zeit sicherzustellen (s. Kap. 5.1.1, LEP M-V, 2016).

##### 1.4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das „Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte“ wurde im Oktober 2011 vom Regionalen Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte herausgegeben. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg- Vorpommern auf regionaler Ebene und stellt somit das Bindeglied zwischen der Raumordnung auf Landesebene sowie der kommunalen Bauleitplanung dar.

##### 1.4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Dieser gutachtliche Fachplan des Naturschutzes wurde 1992 verfasst und im Zeitraum 1997 bis 2003 fortgeschrieben. Es stellt die Landschaftsplanung auf Landesebene als Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und bildet die Grundlage für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vorsorge für die Erholung in der Landschaft. Die dort festgelegten Anforderungen für den Bereich Siedlungswesen, Industrie und Gewerbe lauten:

- Verhinderung weiterer Zerschneidung, durch bauliche Entwicklung von Siedlung, Industrie und Gewerbe (Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen sowie Nutzung innerörtlicher Baulandreserven). Die Ausweisung neuer Bauflächen soll nach Möglichkeit im Anschluss an bereits überbaute Flächen erfolgen.
- Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Verringerung der Flächeninanspruchnahme von 129 ha pro Tag auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2020).
- Siedlungsbereiche sollen so entwickelt werden, dass das Verkehrsaufkommen so gering wie möglich gehalten wird (Erfüllung der Mobilitätsanforderungen durch ÖPNV).

#### 1.4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der „*Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte*“ wurde im Jahr 2011 vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern veröffentlicht und bildet eine Grundlage für die Beachtung naturschutzfachlicher Erfordernisse bei weiteren Planungen. Es werden die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Realisierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, durch die Darstellung von Qualitätszielen für die einzelnen Großlandschaften bzw. deren Teilflächen innerhalb der Planungsregion, bestimmt. Weiterhin werden aus den Qualitätszielen, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen abgeleitet. Diese müssen wiederum innerhalb von Landschaftsplänen, Grünordnungsplänen sowie Pflege- und Entwicklungsplänen für Schutzgebiete und spezielle Naturschutzplanungen sowie –projekten konkretisiert werden.

Folgende naturschutzfachliche Anforderungen sind im Rahmen des geplanten Bauvorhabens bei der Steuerung der Siedlungsentwicklung zu beachten:

- Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen an bebaute Ortslagen,
- Beachtung übergeordneter naturschutzfachlicher Konzepte bei der Ausweisung von Kompensationsflächen (Förderung der Einrichtung kommunaler Öko-Konten für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen),
- Minimierung des Flächenverbrauchs (beispielsweise durch flächensparendes Bauen),
- Schutz innerstädtischer Freiflächen und des Siedlungsumlandes,
- Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen bei Sanierungsarbeiten.

#### 1.4.3 Bauleitplanung

Nach § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Instrumente zur Umsetzung dieser Anforderungen sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.

#### 1.4.4 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Teile der Ortslage Salem und das Plangebiet grenzen an das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal“. Eine genauere Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsschutzgebiet wird im „Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung“ erfolgen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB zu berücksichtigende Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete werden in Kap. 4.1.8 dargestellt. Ist ein solches Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen durch das geplante Vorhaben erheblich beeinträchtigt, sind gemäß § 1 a Abs. 4 BauGB die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf die Zulässigkeit und Umsetzung des Eingriffs einzuhalten.

## 2 Verfahren der Umweltprüfung

### 2.1 Untersuchungsstandards

Die Zielsetzung der Untersuchung besteht darin, die von potenziellen Eingriffen betroffenen Arten der spezifischen Fauna und Flora innerhalb des definierten Untersuchungsraumes für den Bebauungsplan zu erfassen. Auf der Grundlage solcher Ergebnisse kann eine entsprechende fachliche Bewertung unter Einbeziehung der Vorbelastungen erfolgen. Die aktuellen Vorbelastungen des Untersuchungsgebiets werden bei der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes genannt. Die Biotope wurden demgemäß kartiert, die sonstigen abiotischen Schutzgüter aus vorhandenen Unterlagen zusammengetragen.

### 2.2 Erfassungsmethodik – Biotope & lokale Vorkommen

Die Vegetation – als Biotop und diesen kennzeichnenden Pflanzenarten – wurde durch eine spezielle Übersichtskartierung erhoben. Diese spezielle Kartierung des Planungsraumes erfolgte im Erfassungszeitraum April 2018. Die allgemeine Standardliteratur wurde für die Kartierung herangezogen (Berg et al., 2004; Fukarek, 1961; Fukarek & Henker, 2006; Rothmaler, 1995; Schmeil & Fitschen, 1993). Die Erfassung erfolgte flächenhaft. Die nach Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV) gesetzlich geschützten Biotope wurden aus dem Landeskataster entnommen und deren Ausdehnung überprüft.

Als Lokalpopulationen von Tierarten werden Individuen-Ansammlungen bzw. Individuenerhebungen bezeichnet, die während einer spezifischen Untersuchungszeit in einem lokalen Lebensraum nachgewiesen werden. Die Populationen einer Organismengruppe wie z.B. Fledermäuse und Vögel werden nämlich niemals vollständig vom Kartierer erfasst, da sich die Gesamtpopulationen über einen meistens viel größeren Raum als den Untersuchungsraum erstrecken (Mauersberger, 1984). Deshalb beziehen sich die Erfassungen auf die lokalen Vorkommen von spezifischen Arten. Die Avifauna wurde in einer Potenzialanalyse ermittelt. Weitere faunistische Datenerhebungen wurden nicht durchgeführt.

### **3 Bestandsaufnahme und Wertung des derzeitigen Umweltzustands**

#### **3.1 Biotop**

Gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern 2013 konnten Biotop im Plangebiet festgestellt werden.

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit nicht versiegelte Freifläche nicht intensiv bewirtschaftet und genutzt. Die vorhandenen Flächen werden durch die Eigentümer regelmäßig gemäht.

Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes ist auf der Böschung zwischen den Baufenstern das Biotop DEM03880, als naturnahes Feldgehölz, kartiert. Es besteht auf der Böschungsoberkante aus zwei Eschen, einigen Pflaumenbäumen, Pflaumensämlingen, Ahornaufschlag, Holunder und etwas Hartriegel.

Ferner sind im südlichen Baufenster ein Apfelbaum (Stammdurchmesser = 30 cm) und eine Weide (Stammdurchmesser = 20 cm) vorhanden.

#### **3.2 Arten**

##### *3.2.1 Brutvogelarten*

Wie zuvor in Kapitel 2.2 beschrieben, wurden vorkommende Brutvogelarten anhand einer Potenzialanalyse ermittelt, als Gilde aufgenommen und deren Beeinträchtigung bewertet.

Aufgrund der landschaftlichen Ausprägungen vor Ort, spielt die Fläche als Brutrevier eher eine untergeordnete Rolle. Die jüngeren Einzelbäume könnten theoretisch von Baumbrütern als Bruthabitat angenommen werden, wobei in der Umgebung ältere Bäume und Gebüsche aufgewachsen sind, die eine größere Krone aufweisen und besser als Brutplatz geeignet sind. Potenzielle Vogelarten sind Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) und Nebelkrähe (*Corvus corone cornix*).

##### *3.2.2 Arten*

Es konnten keine weiteren relevanten Vorkommen an geschützten Arten bis dato festgestellt werden.

#### **3.3 Klima/ Luft**

Die Stadt Malchin ist von einem warm-gemäßigtem Klima geprägt. Die Niederschlagsmengen sind innerhalb eines Jahres bei ca. 565 mm bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 9,3° C.

##### Vorbelastungen:

Vorbelastungen von Klima und Luft ergeben sich durch den Ausstoß von Schadstoffen des Ver-

kehrts und der Klein-Industrie in der Stadt Malchin, sind jedoch als sehr gering zu bewerten. Weitere Vorbelastungen liegen nicht vor.

### **3.4 Wasser**

Der Flurabstand des Grundwassers wird < 2 m eingestuft. Die Deckschichten sind mäßig geschützt, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt < 5m. Das Plangebiet grenzt an kein Hochwasserüberschwemmungsgebiet an.

#### Vorbelastungen:

Der natürliche Schutz des Grundwassers ist ein Maß für den durch die Grundwasserdeckschichten gegebenen Schutz des Grundwassers vor einem Eintrag von Schadstoffen in vertikaler Richtung, also von der Erdoberfläche her. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird von zahlreichen Faktoren beeinflusst, wie z.B. den geologischen Eigenschaften, den Bodeneigenschaften, der Sickerwasserrate und Sickergeschwindigkeit, dem pH-Wert des Sickerwassers, der Kationenaustauschkapazität sowie dem Flurabstand. Aufgrund des oben erwähnten mäßigen Grundwasserflurabstands ist der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gering, wodurch Verunreinigungen schneller in das Grundwasser gelangen können. Als bestehende Vorbelastung des Bodens sind keine bekannt.

### **3.5 Boden**

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist Sand-Braunerde bzw. Braunerde-Podsol sowie Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluss. Die tieferen Bodenschichten bestehen aus Torfen. Durch den sandigen Anteil des Bodens fließt Niederschlagswasser schneller ab. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Flusstalmoors der Peene. Das Relief ist eben bis kuppig.

#### Vorbelastungen:

Durch die vorhergehende Nutzung als Bauernhof ergeben sich auf der Freifläche Verdichtungen, die jedoch durch die sandige Struktur nicht zu irreversiblen Schäden führen können.

### **3.6 Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile von Bodendenkmalen und deren Umgebung. Im nördlichen Bereich sind Fundstreuungen aus dem Frühmittelalter und Neolithikum (Fundplätze Salem Nr. 6) und im äußersten süd-östlichen Bereich Siedlungen und Fundstreuungen aus jüngerer Slawenzeit (Fundplätze Salem Nr. 2) bekannt und vorhanden.

### 3.7 Schutzgut - Mensch einschließlich Landschaftsbild

Zur Stadt Malchin gehören mehrere umliegende Ortsteile. Die Stadt besitzt eine Gesamtfläche von 109,27 km<sup>2</sup> und eine Einwohnerzahl von ca. 7.341 Menschen.

Die Stadt ist als Grundzentrum Mecklenburg-Vorpommerns für die soziale und gesundheitliche Infrastruktur der umliegenden Orte zuständig. Die Nähe zur Peene und Kummerower See macht Malchin überdies beliebt für Wassertouristen und zusätzlich ziehen Radwege und andere Freizeitmöglichkeiten Touristen an.

Das Ortsbild ist von verschiedenen Baustilen geprägt. Zentrumsnah sind Mehrfamilienhäuser und öffentliche Gebäude vorherrschend und an den Randlagen lockert die Bebauung durch Einfamilienhäuser und Gärten auf.

Das Landschaftsbild der Stadt Malchin ist insgesamt urban sowie an den Randbereichen von den Flusstälern der Flüsse geprägt. Das Plangebiet befindet sich am Rand der urbanen Struktur. Das Landschaftsbild wird demzufolge nicht bewertet. Angrenzend entlang des Gewässerverlaufes von Peene geht die Landschaftsbildstruktur in die der Grünländer und Röhrichte über.

#### Vorbelastung:

Wesentliche Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich durch die Geräuschbelastungen der am Ortsteil Salem angrenzende Kreisstraße MSE 40 und der Landesstraße L 20.

### 3.8 Nachbarschaft zu internationalen & nationalen Schutzgebieten

Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 wird von den "Special Areas of Conservation" (SAC) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) zusammen mit den "Special Protected Areas" (SPA) der Vogelschutz-Richtlinie gebildet.

Die bereits gemeldeten NATURA 2000-Gebiete wurden zuletzt laut dem Kabinettsbeschluss der Landesregierung M-V vom 25.9.2007 ergänzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im 3 km-Radius in Nachbarschaft zu mehreren Natura 2000-Gebieten.

Aufgrund seines repräsentativen Vorkommens verschiedener FFH-Lebensraumtypen bzw. nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geschützte Vögel innerhalb eines großflächigen landschaftlichen Freiraums, erhielten die oben genannten Natura 2000-Gebiete ihren Schutzstatus. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden keine signifikanten Verschlechterungen für die Erhaltungsziele der Gebiete erwartet.

Weitere Schutzgebiete in der Nähe des Plangebiets sind das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“, der Naturpark „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ welche westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen und das Naturschutzgebiet „Peenetal von Salem bis Jarmen“ in ca. 0,8 km Entfernung.

Vorbelastung:

Diese ergeben sich aus den einzelnen Wirkfaktoren (Lärm- und Schadstoffemissionen, Stoffeinträge) der land- sowie forstwirtschaftlichen Nutzung und des Siedlungsbereichs, sind aber als sehr gering zu betrachten.

Im konkreten Plangebiet sind Vorbelastungen und negative Einflüsse gegenüber diesen Schutzgebieten nicht vorhanden. Die Fläche des geplanten Geltungsbereiches ist zu klein, um eine Wirkung auf diese großräumigen Schutzgebietskulissen zu entfalten.

**4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Nachfolgend wird eine Prognose gegeben, wie sich der Umweltzustand bei Umsetzung des bauleitplanerischen Vorhabens entwickeln wird.

Die Prüfung dieser Prognose orientiert sich am gegenwärtigen Wissensstand. Die Prüfung entspricht einer ökologischen Risikoanalyse (Abbildung 8). Die Empfindlichkeit der Einwirkungen auf das jeweilige Schutzgut wird stufenweise abgeschätzt und ebenfalls stufenweise die Einwirkungsintensität auf das jeweilige Schutzgut benannt. Daraus ergibt sich das ökologische Risiko für das jeweilige Schutzgut bei Umsetzung der Planung.

Die Vorbelastungen für die einzelnen Schutzgüter werden bei der Risikoanalyse berücksichtigt. Die Empfindlichkeit kann bei einer hohen Vorbelastung des Schutzgutes kaum noch gegeben sein oder gerade durch die Belastung sehr hoch werden. Diese Einschätzung hängt von den einzelnen Faktoren ab, die zu Vorbelastungen führten.

Bei der Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen insbesondere auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter werden die folgenden Prüfkriterien berücksichtigt.

Zu berücksichtigende Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	Prüfkriterien
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	Lärm, Licht, Gerüche, elektromagnetische Felder, Luftschadstoffe, Bioklima, Flächen-/Realnutzung, Grünversorgung, Darstellungen von Plänen des Immissions-schutzrechts
Tiere, Pflanzen, Biotope	Schutzgebiete und -objekte, Biotoptypen, seltene/gefährdete Tier- und Pflanzenarten/-gesellschaften, Darstellungen von Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG
Boden	Bodentypen, Bodenfunktionen, schützenswerte Böden, gefährdete Böden, Versiegelung, Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Innenentwicklung, Altlasten und Altablagerungen
Wasser	Oberflächengewässer, Grundwasser, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wassergewinnung, Entwässerung/Abwässer, Darstellungen von Plänen des Wasserrechts, WRRL

Luft	Immissionen, Emissionssituation, Luftaustausch, Bestmögliche Luftqualität, Gerüche, Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechts
Klima	Klimatope (Belastungs- und Ausgleichsräume), besondere Klimafunktionen wie Frischluftschneisen, Belüftungsbahnen usw., Emissionssituation klimaschädlicher Stoffe (Allg. Klimaschutz)
Landschaft	Schutzgebiete und -objekte, schützenswerte Landschaftsräume, Biotoptypen, Freiraumnutzungen, prägende und gliedernde Landschaftselemente, Sichtverbindungen, Darstellungen von Landschaftsplänen einschl. GOP/LBP/STÖB
Biologische Vielfalt	besondere Lebensraumverbünde/"Biotopverbund", landschafts-/regionaltypische Natur- und Kultur – Biotope, Pflanzengesellschaften (Phytozönose), Zoozönosen, lokal typische/seltene Arten, RL-Arten, nicht heimische/(Adventiv-) Organismen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmale, sonstige schützenswerte Objekte, Flächen-/Realnutzung, Erschütterungen, Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung, Stadt- und Ortsbild, Sichtachsen

#### 4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### 4.1.1 Auswirkungen auf Biotope und Lebensräume

Die Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan beschränkt sich auf das Biotop nicht- oder teilversiegelte Freifläche mit teilweiser Spontanvegetation. Auf der Fläche ist der Boden verdichtet.

Die Fläche des überbauten Bereichs umfasst 0,88 ha. Die davon teilversiegelte Fläche zur Errichtung der geplanten Einfamilienhäuser beträgt ca. 3.740 m<sup>2</sup> und die vollversiegelte Fläche beläuft sich auf ca. 1.700 m<sup>2</sup> im Bereich der Verkehrsfläche und den geplanten Einfahrten. Das geschützte Biotop bleibt bestehen.

Der dadurch entstehende Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung vollständig auszugleichen. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt gesondert.

##### 4.1.2 Auswirkungen auf die Arten

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Arten ergeben sich aus dem potenziellen Verlust von Lebensräumen für Bodenbrüter sowie durch Schallimmissionen und Störungen.

Durch eine bauzeitliche Regelung (s. Kap. 6.1) kann ein Schaden für potenziell dort vorkommende Brutvögel weitgehend vermieden werden. Die Errichtung der Bewegungs- und Gensungsflächen ruft keinen Totalverlust an potenziellen Lebensräumen hervor, da die Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Lediglich für bodenbrütende Vogelarten könnten Brutplätze verloren gehen.

In Bezug auf Wirkung von Lärm auf wildlebende Tiere liegen keine systematischen Analysen für die hier vorliegenden Verhältnisse vor. Nach allgemeinen Erkenntnissen ist die Reaktion von wildlebenden Tieren auf Geräusche mit Verhaltensänderungen bekannt. Das Ausmaß der Veränderung ist dabei von der Intensität der Wirkung abhängig, d.h. dass bei gleichmäßiger oder langsam steigender Lärmintensität die Reaktionen der vorkommenden Arten gering ausfällt und

im Umkehrschluss ein impulsartiges oder rhythmisches Geräusch intensive Auswirkungen verursacht.

Die Gesetzgebungen zu streng und besonders geschützten Arten (s. BArtSchVO, BNatSchG, FFH-RL und VSch-RL) geben zusätzliche Vorgaben. Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt für betroffene Arten in einer separaten Unterlage.

#### *4.1.3 Auswirkungen auf Klima und Luft*

Durch die Errichtung der Einfamilienhäuser sind keine nennenswerten Auswirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Potenzielle Zusatzbelastungen der Luftqualität, die durch die Ausweisung des Sonstiges Sondergebietes entstehen, führen zu keinen signifikanten Änderungen der Vorbelastungen durch den Ortsteil Salem.

Mit der Umsetzung der geplanten Vorhaben erfolgt eine Voll- bzw. Teilversiegelung der Ausgangsfläche. Damit einhergehende Auswirkungen auf das Regional- und Lokalklima sind aufgrund der geringen räumlichen Dimension des Plangebietes nicht zu erwarten.

Durch die Errichtung der Bebauung wird eine Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse, wie Temperatur- und Feuchteverteilung sowie Wind- und Strahlungsverhältnisse des Nahbereichs hervorgerufen. Diese Auswirkungen sind als gering einzustufen, da keine vollflächige Versiegelung der Fläche erfolgt und die Veränderungen sich auf das Wohngebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränkt.

#### *4.1.4 Auswirkungen auf das Wasser*

##### Grundwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben sich potenziell für die geplanten Bebauung im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen. Niederschläge versickern aufgrund der Teilversiegelung weniger in den Untergrund und fließen oberflächlicher ab. Es wird jedoch durch die geringe Größe der Vorhabensfläche nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf das Grundwasser ausgegangen.

Die Freisetzung von Schadstoffen in der Bauphase ist aufgrund des fortgeschrittenen Stands der Technik der Baumaschinen nicht zu erwarten.

##### Oberflächenwasser

Auswirkungen auf Oberflächenwasser sind aufgrund des kleinen Flächenanteils der geplanten Bebauung als gering einzustufen. Durch die Teilversiegelung kommt es zu einem oberflächlicheren Abfluss und einer geringeren Versickerung von Niederschlagswasser. Durch den geringen Versiegelungsanteil kommt es jedoch zu keiner erheblichen Auswirkung auf das Oberflächenwasser.

#### *4.1.5 Auswirkungen auf den Boden*

Auswirkungen auf den Boden ergeben sich für die geplanten Vorhaben im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen. Auf den Flächen der geplanten Befestigungen mit Betonpflastersteinen sowie der mit Schotter teilversiegelten Verkehrsflächen gehen die Ertrags-, Lebensraum- und Filterfunktion des Bodens im Bereich durch die Versiegelung teilweise verloren. Das natürliche Bodengefüge wird jedoch bei jedem Vorhaben, das in die Bodenschicht eingreift, nachhaltig verändert. Im Bereich der Vollversiegelung werden die Puffer- und Speicherfunktionen des betroffenen Schutzgutes leicht eingeschränkt und im Bereich der Teilversiegelung überwiegend erhalten. Es kommt zudem zu einer leicht verminderten Wasserspeicherfähigkeit auf der geschotterten Fläche, was bei der möglichen vorhandenen Schadstoffbelastung des Bodens jedoch als positiv zu sehen ist. Die Auswirkungen sind nicht erheblich.

Der Verlust dieser Funktion bzw. Fläche durch Versiegelung ist gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

#### *4.1.6 Auswirkungen auf sonstige Sach- und Kulturgüter*

Sonstige Sach- und Kulturgüter auf dem Plangebiet sind bis dato nicht bekannt.

#### *4.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch - einschließlich dem Landschaftsbild*

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die geplanten Vorhaben nicht zu prognostizieren. Derzeit aufkommende Emissionen von Schall, vorrangig durch die vorhandene Anliegerstraße werden durch den Neubau nicht signifikant erhöht.

##### Landschaftsbild

Eine Veränderung des Landschaftsbildes kann nicht durch die Errichtung der Häuser hervorgerufen werden, da es sich um niedrige Bauwerke handelt. Zudem ist das Landschaftsbild durch die urbane Prägung und der Nähe zum Wohngebiet bzw. Ortsgebiet Salem in der Stadt Malchin nicht von hohem Wert.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die nach HzE auszugleichen werden müsste, ist demnach nicht festzustellen.

#### *4.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete internationaler und nationaler Bedeutung*

Die internationalen und nationalen Schutzgebiete, die in der Umgebung liegen (s. Kap. 3.8), werden in ihren Zielsetzungen und Schutzbestimmungen bei Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Potenzielle Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, Lärm- und Schadstoffemissionen sind aufgrund der Dimensionen der Schutzgebiete im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 30 bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme (s. Kap. 6.1) auszuschließen. Das geplante Vorhaben wird durch seine Errichtung die bestehenden Wirkungen der Stadt Malchin auf die Schutzgebiete nicht signifikant verstärken oder gar überschreiten. Konflikte mit sonstigen Zielen der Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Die potenziellen Vorkommen von



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, sowie die der Wohnnutzung dienenden Nebengebäude geplant.

Für den maximalen Befestigungsgrad ist eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Für die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgestimmt, ausgewiesen und festgeschrieben.

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient als Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff ausreichend ausgeglichen ist. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 (gültig ab 01.06.2018), zurückgegriffen.

Voraussetzung für die Beurteilung eines Eingriffsverfahrens ist in jedem Fall die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen.

Gemäß dem LUNG M-V Kartenportal sind die betroffenen Flächen als bewirtschaftetes Ackerland, als Sand- bzw. Lehmacker ausgewiesen.

Die Baumreihen entlang der Erschließungsstraße sowie deren Seitenstreifen bleiben bestehen.

### *a) geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Feucht-, Gehölz- u. Gewässerbiotop)*

Auf den betroffenen und zu betrachteten Grundstücken befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

### *Wertung*

Die geplante Bebauung findet lediglich auf der nichtversiegelten Freifläche statt, so dass eine Gefährdung bzw. ein Eingriff in Naturschutzgüter nicht erfolgt und Biotope nicht durch eine Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung betroffen sind.

### *b) Internationale und nationale Schutzgebiete*

Entsprechend den Unterlagen aus dem Kartenportal Umwelt M-V kann festgestellt werden, dass keine nationalen und internationalen Schutzgebiete sowie Sonstige Schutzgebiete betroffen sind. Eine gesonderte Auseinandersetzung muss nicht erfolgen.

### 5.2.1 Ermittlung des Biotopwertes

#### a. *Bebauung*

Bei den ausgewiesenen Grundstücken handelt es sich um die Flurstücke 24/2 und 35/17 in der Flur 1 der Gemarkung Salem, die im Bereich der festgelegten Baugrenzen bis zu 40 % befestigt werden können. Bei der Straßenverkehrsfläche wird mit einem Befestigungsgrad von 80 % gerechnet. Die folgenden Flächengrößen werden als Grundlage für weitere Ermittlung des Biotopwertes herangezogen.

Flurstücke	Flurstücksgröße	Baufeld - Größe	Befestigungsgrad 40 %/ 80 %
24/2	2.665 m <sup>2</sup>	1.773 m <sup>2</sup>	709 m <sup>2</sup>
35/17	2.388 m <sup>2</sup>	1.967 m <sup>2</sup>	786 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		1.450 m <sup>2</sup>	1.305 m <sup>2</sup>
			<b>2.800 m<sup>2</sup></b>

Für den geplanten Eingriff wird eine zu betrachtende Gesamtfläche von 2.800 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Folgender Biotoptyp konnte für die Flurstücke nach eingehender Begutachtung festgelegt werden:

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Durchschnittlicher Biotopwert
13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1	(maßgebend) 1	<b>kein</b>

Die Freiflächen unterliegen einer intensiven Bewirtschaftungsform, die eine ausgebildete Entwicklung von charakteristischen Pflanzenarten nur begrenzt zulassen. Es kann festgestellt werden, dass es sich bei den vom Eingriff betroffenen Flächen um eine eher artenarme Gesellschaft handelt.

#### b. *Grünstreifen - Sträucher*

Vorhandene Grünstreifen verbleiben im Bestand und sollen durch weitere Pflanzungen neuen Lebensraum für Fauna-Flora-Arten schaffen.

c. Weiterer Eingriff in den Naturhaushalt

Bezüglich § 18 NatSchAG M-V - gesetzlich geschützte Bäume - ist festzustellen, dass keine Bäume gerodet werden und somit die bestehenden Baureihen insbesondere im kartierten Biotop bestehen bleiben.

5.2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die geplante Bebauung der Grundstücke grenzt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich der Ortslage Salem an. Die Entfernung der betroffenen Fläche (zu genehmigende Baugrenze) beträgt kleiner als 625 m.

Biotop-Typ/ Fläche	Abstand Störquellen	Lagefaktor
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	< 625 m	<b>1,00</b>

Es wird ein Korrekturfaktor von 1,00 angesetzt.

5.2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden, ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

(Modell zur Eingriffsregelung MV, Neufassung 2018 (gültig ab 01.06.2018))

Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup> des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung m <sup>2</sup> (EFÄ)
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	2.800 m <sup>2</sup>	keiner	1,00	2.800
<b>Gesamtsumme</b>				<b>2.800 m<sup>2</sup></b>

5.2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung

Es ist davon auszugehen, dass es zu keinen weiteren erheblichen und nachhaltigen Einwirkungen

gen (Lärmbelastung und Störungen) durch den Bau von Einfamilienhäusern kommt. Zusätzliche signifikante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### 5.2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Der vorliegende Eingriff ist neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen und zusätzlichen Kompensationsverpflichtungen. Aus diesem Grund wird biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,5 berücksichtigt, da die beiden Flurstücke mit einem Befestigungsgrad innerhalb der Baugrenzen von 40 % festgesetzt sind.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelte bzw. Überbauung 0,2/0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung in m <sup>2</sup> (EFÄ)
34/2 und 35/17 3.740 m <sup>2</sup>	0,5	<b>1.870</b>
Verkehrsfläche 1.450 m <sup>2</sup>	0,5	<b>725</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b><u>2.595 m<sup>2</sup></u></b>

### 5.2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Flurstück	Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m <sup>2</sup> (EFÄ)
24/2 u. 35/17	1.495	-	1.870	3.365
Verkehrsfl.	1.305	-	725	2.030
<b>Gesamtsumme</b>				<b><u>5.395</u></b>

Es wurde ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf von **5.395 m<sup>2</sup>** ermittelt.

### 5.2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Eine Entsieglung findet auf den beiden Flurstücken nicht statt. Des Weiteren liegt eine detaillierte Ausführung über die baulichen Anlagen noch nicht vor, inwiefern eine Grünbedachung > 200 m<sup>2</sup> zur Kompensationsminderung in Ansatz gebracht werden kann.

### 5.2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

- entfällt -

## 6. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen ist als unbefristeter Eingriff zu sehen, weil es sich um eine anlagen- und betriebsbedingte (dauerhafte) Eingriffswirkung handelt. Der Eingriffstyp Bauwerk wird deshalb als dauerhaft wirksamer Eingriff mit der Folge von Flächen bzw. Lebensraumverlusten behandelt.

## 7. Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Regel mit dem Eintritt der Beeinträchtigungen zu kompensieren. Eine andere Frist für die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen kann im Einzelfall in der Genehmigung des Vorhabens festgelegt werden.

Die erforderlichen flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Bodens können durch Ökokontomaßnahmen in der Stadt Malchin realisiert werden. Entsprechende Maßnahmen werden zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Malchin vertraglich geregelt.

## 8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung (Umweltmonitoring)

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind bei Durchführung des Plans (Vorhaben) zu überwachen. Monitoring (also Überwachung) braucht aber nur dort stattfinden, wo erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind oder nicht endgültig im Bericht abzuschätzen waren (Balla, 2005; Bunzel, 2005; Rößling, 2005).

Für sonstige Umweltüberwachungen kommen nach dem BNatSchG und NatSchAG M-V die zuständigen Fachbehörden auf, weshalb für die allgemeine Überwachung der Umwelt keine separaten Regelungen durch die Kommune zu treffen sind (s. Schültke et al., 2005).

Eine Bauüberwachung ist bei Umsetzung der Baumaßnahmen stets vorzusehen, um bei jeglichen Havarien oder sonstigen unerwarteten Umweltwirkungen in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden reagieren zu können. Eine entsprechende Bauüberwachung ist in den Ausschreibungsunterlagen zur Umsetzung des Vorhabens zu fordern. Im Zuge der Bauüberwachung sind alle genannten Maßnahmen im Kapitel „Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen“ zu überwachen und deren Umsetzung nachzuprüfen.

Die Umweltüberwachungen der übrigen nicht direkt betroffenen Schutzgüter wird von übergeordneten Behörden im Sinne des allgemeinen Umweltmonitorings wahrgenommen (s. Zahn, 2005). Für diese Schutzgüter wird keine direkte oder kumulative Beeinträchtigung angenommen, weshalb keine weiteren Monitoringkonzepte vorgeschlagen werden.

## 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Malchin plant mit dem Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der BauNVO. Besonders schützenswürdige Bestandteile von Natur und Landschaft werden von dieser Bauleitplanung nicht überplant.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der derzeitige Umweltzustand (ausgenommen Lärm-betrachtungen) erfasst. Eine Untersuchung über zu erwartenden Auswirkungen ggf. auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, Schutzgebiete, den Boden, das Wasser, die Luft, das Klima sowie Kultur- und Sachgüter wurde durchgeführt.

Planübergreifende **Umweltschutzziele** wie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen oder das Einrichten eines Europäischen ökologischen Netzes "NATURA 2000" werden durch die geplanten Vorhaben **nicht beeinträchtigt**.

Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Biotopstrukturen sowie den Boden ergeben sich durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Auswirkungen für das Landschaftsbild ergeben sich durch die geplanten Vorhaben nicht. Erhebliche bau-, anlage- oder handlungsbedingte Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter sind **nicht zu erwarten**.

Die Prüfung von Vorkommen von streng geschützten und besonders geschützten **Arten** wurde mittels artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durchgeführt. Unter Bezug auf die Ausführungen des BNatSchG hat der AFB ergeben, dass keine Habitats bzw. Biotop „geschützter Arten“ gemäß BNatSchG zerstört werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten bei Einhaltung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen **nicht** ein.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, um die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zu errei-

chen, liegen nicht vor. Eine Alternativenprüfung wurde nicht durchgeführt.

Erhebliche **Wechselwirkungen** gehen von dieser Bauleitplanung **nicht** aus, dazu sind die Flächenbeanspruchung und die dadurch hervorgerufenen Funktionsbeeinträchtigungen zu gering. Aus Sicht des Umwelt- und Artenschutzes handelt es sich bei dieser Variante um eine umweltverträgliche Planungsvariante.

## 10. Zitierte Literatur

- Ammermann, K. et al., 1998. Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in der Bauleitplanung. *Natur und Landschaft*, 4, 163-169.
- Baier, H. et al., 1999. Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 3, 1-164.
- Balance, 2015: Untersuchung des Wassers eines Vorfluters Prüfung von Einleitkriterien des Zweckverbandes (Ergebnisbericht), BALANCE Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH.
- Balla, S., 2005. Mögliche Ansätze der Überwachung im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung. UVP-Report, 19, 131-136.
- Berg, C., Dengler, J., Abdank, A., Isermann, M., 2004. Die Pflanzengesellschaften Mecklenburg-Vorpommerns und ihre Gefährdung. Textband. Weissdorn Verlag, Jena.
- Bibby, C.J., Burgess, N.D., Hill, D.A., 1995. Methoden der Feldornithologie. Radebeul.
- Bönsel, A., 2003. Die Umweltverträglichkeitsprüfung: Neuregelungen, Entwicklungstendenzen. *Umwelt- und Planungsrecht*, 23 296-298.
- Bunzel, A., 2005. Was bringt das Monitoring in der Bauleitplanung? UVP-Report, 19, 257-261.
- Fukarek, F., Henker, H., 2006. Flora von Mecklenburg-Vorpommern. Farn- und Blütenpflanzen. Weissdorn-Verlag, Jena.
- Gassner, E., 1995. Das Recht der Landschaft. Gesamtdarstellung für Bund und Länder. Neumann Verlag, Radebeul.
- Gellermann, M., Schreiber, M., 2007. Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. Springer Verlag, Berlin.
- Haaren, C.v., 2004. Landschaftsplanung. Ulmer Verlag Stuttgart.
- Herbert, M., 2003. Das Verhältnis von Strategischer Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege, 75, 76-79.
- Jessel, B., 2007. Die Zukunft der Eingriffsregelung im Kontext internationaler Richtlinien und Anforderungen. Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege, 80, 56-63.
- Mauersberger, G., 1984. Zur Anwendung des Terminus "Population". *Der Falke*, 31, 373-377.
- Peters, W., Siewert, W., Szaramowicz, M., 2002. Folgenbewältigung von Eingriffen im internationalen Vergleich. Endbericht zum F+E-Vorhaben: "Analyse von Arbeitsschritten zur Folgenbewältigung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild im europäischen und amerikani-

schen Ausland und Ableitung methodischer Verbesserungen bei der Anwendung und Umsetzung in der Praxis". BfN-Skripten, 82, 3-220.

- Pott, R., 1996. Biotoptypen. Schützenswerte Lebensräume Deutschlands und angrenzender Regionen. Ulmer Verlag, Stuttgart.
- Rößling, H., 2005. Beiträge von Naturschutz und Landschaftspflege zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen von Plänen und Programmen. UVP-Report, 19, 166-169.
- Rothmaler, W., 1995. Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband. Gustav Fischer Verlag, Jena.
- Rubin, M., Brande, A., Zerbe, S., 2008. Ursprüngliche, historisch anthropogene und potenzielle Vegetation bei Ferch (Gemeinde Schwielowsee, Landkreis Potsdam-Mittelmark). Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 17, 14-22.
- Schmeil, O., Fitschen, J., 1993. Flora von Deutschland. Quelle & Meyer Verlag, Wiesbaden.
- Schültke, N., Stottele, T., Schmidt, B., 2005. Die Bedeutung des Umweltberichts und seiner Untersuchungstiefe - am Beispiel der Bauleitplanung der Stadt Friedrichshafen. UVP-Report, 19, 237-241.
- Straßer, H., Gutmiedl, I., 2001. Kompensationsflächenpool Stepenitzniederung Perleberg. UVP-Report, 1, 15-18.
- Südbeck, P. et al., 2005. Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Tüxen, R., 1956. Die heutige potentielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. Angew. Pflanzensoz., 13, 5-42.
- Zahn, v.K., 2005. Monitoring in der Bebauungsplanung und bei FNP-Änderungsverfahren. UVP-Report, 19, 56-59.