

Gemeinde Wulkenzin

Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“

Begründung

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 3	SUP

Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	6
1.	RECHTSGRUNDLAGE	6
2.	EINFÜHRUNG	6
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	6
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	7
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	9
3.3	Erschließung	9
3.4	Natur und Umwelt	10
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	11
4.3	Flächennutzungsplan	11
5.	PLANKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	12
6.2	Verkehrsflächen	13
6.3	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.4	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	14
6.5	Leistungsrechte	14
6.6	Gestaltungsregelungen	14
7.	KENNZEICHNUNGEN	15
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	15
8.1	Landschaftsschutzgebiet	15
8.2	Bau- und Bodendenkmale	15
9.	HINWEISE	16
9.1	Bodendenkmale	16
9.2	Beheizung	17
9.3	Untere Bodenschutz/Abfallbehörde	17
9.4	Brand- und Katastrophenschutz	18
9.5	Untere Verkehrsbehörde	18

9.6	Deutsche Telekom Technik GmbH	19
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
10.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
10.2	Verkehr	19
10.3	Ver- und Entsorgung	19
10.4	Natur und Umwelt	21
10.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	21
10.6	Kosten und Finanzierung	21
11.	FLÄCHENVERTEILUNG	21
II.	UMWELTBERICHT	21
1.	EINLEITUNG.....	21
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	22
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	22
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	23
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	24
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	24
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	27
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	27
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	27
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	32
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	32
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	33
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	33
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	33
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	34
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange	

	infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	34
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	34
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	34
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	42
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	42
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	42
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	42
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	43

Blatt 1
Blatt 2

Bestandsplan
Konfliktplan

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (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).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Neu Rhäse beidseits der Kreisstraße MSE78. Das 0,70 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 13 (teilweise), 30, 31, 32, 33, 34/1 und 34/2 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Neu Rhäse.

Die Kreisstraße MSE78 durchquert das Gebiet und bildet im Norden auch die Westgrenze. Im Norden und Nordwesten grenzen Wohngrundstücke (Lindenstraße 16, 18 und 19a) an das Gebiet an. Im Südwesten begrenzen Gartenflächen und im Osten und Süden Ackerflächen den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | durch die Kreisstraße MSE78, ein Wohngrundstück (Lindenstraße 19a) und einem Weg (Flurstücke 13, 29 und 34/2 der Flur 6), |
| im Osten: | durch Ackerflächen (Flurstück 15 der Flur 6 und Flurstück 2 der Flur 8) |
| im Süden: | durch die Kreisstraße MSE78, einen Weg und Ackerflächen (Flurstücke 2, 22 und 23 der Flur 8) und |
| im Westen: | durch Gartenflächen (Flurstücke 35/1 und 35/2 der Flur 6). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung war die Absicht der Gemeinde Wulkenzin hier Baurecht für 9 Eigenheime zu schaffen. Zwischenzeitlich wurde der Planbereich deutlich reduziert, so dass

nur noch 4 Eigenheime geplant werden. Sie kann derzeit den Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht entsprechen.

Die unbebauten Flächen grenzen in den Innenbereich des Dorfes Neu Rhäse und sind derzeit als Außenbereich zu betrachten.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 03.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ nach § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist auf der Internetseite des Amtes Neverin am 16.05.2022 und am 28.05.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 05/2022 bekanntgemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.07.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 04.08.2022 und 23.02.2023 mitgeteilt.

Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Mit Schreiben vom 29.09.2022 wurde der Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 01.11.2022 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2022 vom 26.11.2022 bekannt gemacht. Bis zum 21.01.2023 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.02.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 04.04.2023 gingen 16 Behördenstellungen beim Amt Neverin ein.

Überarbeitung des Entwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Plangeltungsbereich um den nördlichen Teil reduziert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Mai/2023 wurde von der Gemeindevertretung am 12.07.2023 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ Stand Mai 2023 und die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 15.09.2023 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung am 29.07.2023 in

der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 07/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Bis zum 22.09.2023 ging eine Stellungnahme eines Naturschutzverbandes ein.

Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf Stand Mai 2023 aufgefordert. Bis zum 01.11.2023 gingen 16 Behördenstellungen beim Amt Neverin ein.

Umstellung auf Normalverfahren

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Im Ergebnis ist für alle Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollen und sich noch im Verfahren befinden, das Regelverfahren anzuwenden. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf Stand 10/2023 wurde am von der Gemeindevertretung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

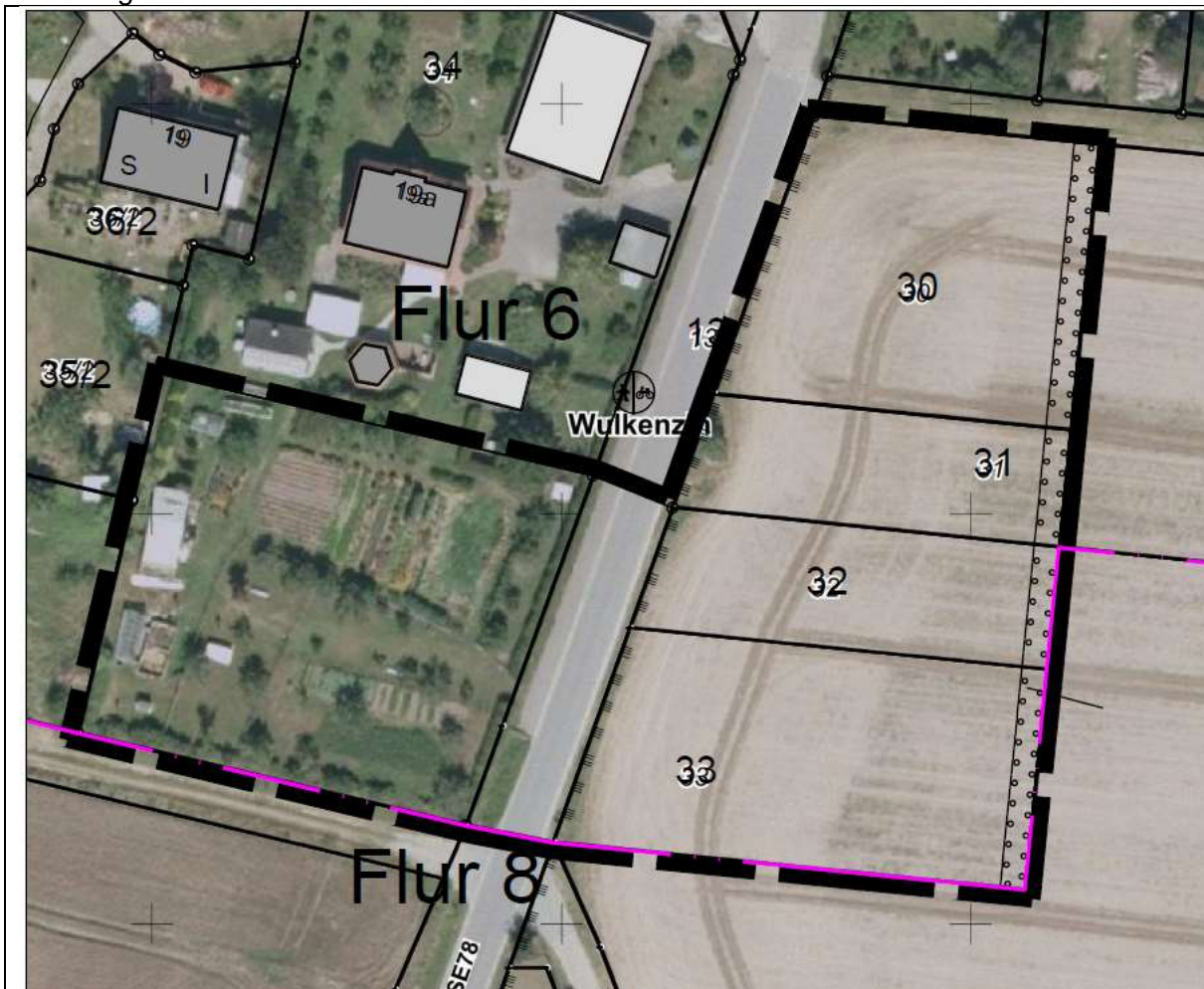
3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Neu Rhäse.

3.2 Bebauung und Nutzung

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 04.03.2022

Das Luftbild zeigt, dass der Plangeltungsbereich im Wesentlichen unbebaut ist. Nur im westlichen Garten stehen Nebenanlagen.

Der südliche Teil im Nordwesten und Norden von Wohnbauflächen begrenzt.

Der westliche Teil wird als privater Garten genutzt. Der Bereich östlich der Kreisstraße ist Intensivacker.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße MSE78, Lindenstraße, erschlossen. Diese verfügt über einen Rad- und Fußweg auf der westlichen Straßenseite, im südlichen Plangeltungsbereich endet.

Im Plangeltungsbereich gibt es keine Trinkwasserleitung. Die Abwasserleitung (Schmutzwasser) liegt hier im Bereich der Straße ebenso die Kabel der neu-medianet und das Breitbandkabel. Das Breitbandkabel endet im Plangeltungsbereich und tangiert die privaten Flächen im auf der Ostseite im Süden. Im Plangeltungsbereich sind Mittelspannungskabel im Bereich der Straße und auf der östlichen Straßenseite den Norden des Plangeltungsbereichs querend vorhanden. Niederspannungskabel sind hier nicht vorhanden. Im südlichen

Teilbereich tangiert eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG auf der östlichen Baufläche am Westrand.

3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereichsteil östlich der Kreisstraße liegt im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensebecken“.

Bei der Fläche östlich der Kreisstraße handelt es sich um intensiv bewirtschafteten Lehmacker. Zwischen Acker und Straße gibt es Eschenaufwuchs. Auf der westlichen Straßenseite befindet sich hier ein Nutzgarten, in dem auch Hühner gehalten werden. Der Nutzgarten wird nach Osten und Süden mit einer Siedlungshecke heimischer Arten begrenzt.

Der vorherrschende Bodentyp sind sickerwasserbestimmte Lehme.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Kreisstraße befindet sich im Eigentum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Die übrigen Flurstücke liegen im Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ gehören zum Außenbereich, der an Innenbereich von Neu Rhäse angrenzt. Eine Nutzbarmachung der nun geplanten Flächen für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Nur der nördlichste Zipfel ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Wulkenzin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige und überregionale Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radrouthenetz erschlossen. Der Regionalflugplatz Trollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich wirkt im Gemeindegebiet Neuenkirchen.

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

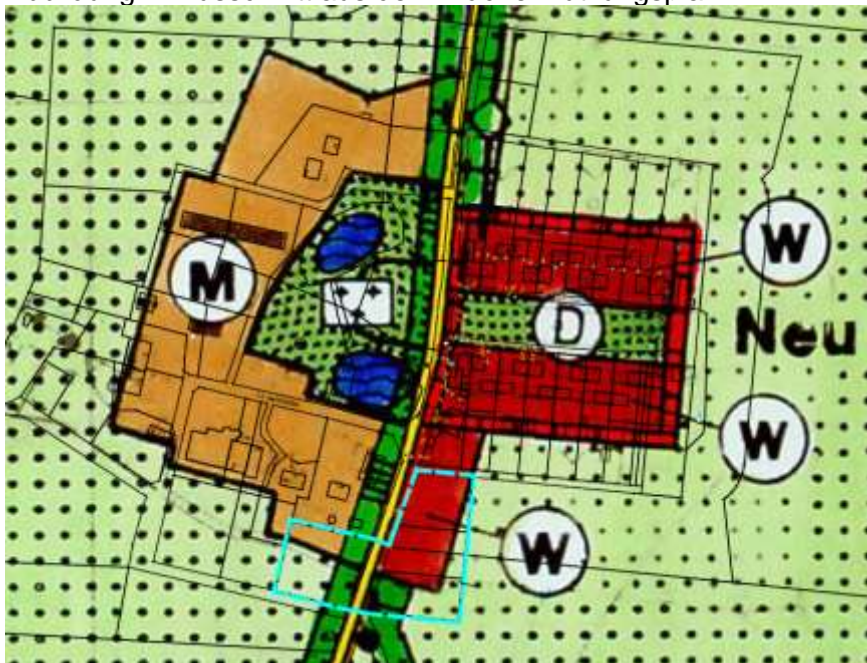
Mit Schreiben vom 04.08.2022 und 23.02.2023 liegen die landesplanerische Stellungnahme vor. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich im Osten teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrigen Bereiche sind Flächen für die Landwirtschaft.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, Außenbereichsflächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen.
Es sind allgemeine Wohngebiete für 4 Eigenheime festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nur teilweise dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.
Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu berichtigen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Im nördlichen Teilbereich auf der Ostseite muss die Bebauung wegen der vorhandenen Trinkwasserleitung zurückgesetzt erfolgen.

6.2 Verkehrsflächen

Die Kreisstraße MSE78 (Lindenstraße) erschließt die Standorte verkehrlich.

„In der Gemarkung Neu Rhäse verläuft hauptsächlich in der Flur 6 die Kreisstraße MSE 78. Es ist geplant, im Jahr 2024 die Kreisstraße kommend von Wulkenzin bis zur Höhe der festgesetzten Ortsdurchfahrt Neu Rhäse (Ortsbeginn) ordnungsgemäß auszubauen. Die Zuwegung/ verkehrsrechtliche Erschließung des o. g. Plangebiet wird für das nunmehr fest- gelegte Gebiet über die Kreisstraße MSE 110 erfolgen. Die Zufahrten, soweit sie außerhalb der Ortsdurchfahrten erfolgen sollen, sind beim SG Tiefbau zu beantragen.“¹

6.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken dem laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG definierten **Tötungs- und Verletzungsverbot** und dem Tatbestand der **erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen**.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Gehölbeseitigungen, die Herrichtung der Zuwegung, Montage- und Fundamentflächen sowie Abrissarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und 01. März oberirdisch mit leichter Technik zu realisieren. Die Flächen sind zu mähen.
- V2 Die Bauarbeiten, einschließlich unterirdischer Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten, sind ab dem 01. März, also ab Beginn der Hauptaktionszeit der Amphibien, zu beginnen.
- V3 Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 01.03. bis 31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch Gutachter*innen auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst die Untersuchung des Plangebietes vor Baubeginn auf Bodenbrüter/Lurche/Reptilien. Gegebenenfalls vorgefundene Lurche/Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Vorhabens zu verbringen. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Habitaten festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V4 Im Bereich der Anpflanzfestsetzung ist eine einreihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Heister und Sträucher der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel.
- V5 Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute

¹ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 22.10.2023

-
- Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Rosa pimpinellifolia* (Bibernell-Rose) sowie 5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z.B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen
- V6 Es ist Beleuchtung mit möglichst wenig Blauanteilen zu verwenden. Empfohlen werden warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.
- V7 Große Fensterfronten können Durchlässigkeit vortäuschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sind bei der Planung der Wohngebäude zu vermeiden. Alternativ sind diese zu verhängen oder die dahinter liegenden Räume mit Mobiliar zu versehen
- V8 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu verbrauchen.

Die folgende CEF- Maßnahme wirkt vorsorglich dem laut BNatSchG § 44 (1) Nr. 3 definierten Schädigungstatbestand der **Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** entgegen. CEF 1 Durch 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler ist ein möglicher Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren.

Externe Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 7.632 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Vorgeschlagen wird die Verwendung des Ökokontos MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ mit Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 7 km vom Eingriffsort entfernt.

6.4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Kosten für die externe Kompensationsmaßnahme werden auf die Baugrundstücke wie folgt verteilt: östlich der Lindenstraße 70 % und westlich der Lindenstraße 30 %.

6.5 Leitungsrechte

Für die Stromleitung wurde ein Leitungsrecht festgesetzt ebenso für die Telekommunikationslinie.

Das Leitungsrecht hat eine Breite von 0,75 m beidseits bei Kabeln.

6.6 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung, Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen

als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Minstdachneigung zwischen 25 Grad und 45 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben. Im Ortsteil sind Sattel- und Krüppelwalmdächer prägend, weshalb diese festgesetzt wurden. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und –ziegel prägen auch den Ortsteil. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer sind nicht willkommen. Für Dächer z. B. der Garagen, Carports und Nebengebäude gilt die Minstdachneigung nicht. Hier sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig.

7. Kennzeichnungen

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin: „Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.“

8. Nachrichtliche Übernahme

8.1 Landschaftsschutzgebiet

Die Planbereichsteile östlich der Kreisstraße liegen im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Mit Schreiben vom 29.09.2022 wurde der Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

8.2 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich ist das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 8 (Neu Rhäse): Gutshof, frühe Neuzeit“ bekannt.

In der Umgebung ist das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 7 (Neu Rhäse): Kirche, Spätmittelalter“ bekannt.

„Die Baudenkmale „Gutsanlage mit Speicher, Holzscheune und Gutshaus“ mit der Denkmalisten-Nr. MST_677_0-3 sowie der „Friedhof mit Glockenstuhl mit Eisenglocke“ mit der Denkmallisten-Nr. MST_676_1-2 befinden sich in unmittelbarer Umgebung des o. g. Plangebietes.

Alle Veränderungen an Denkmälern und in deren Umgebung sind nach dem Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.

Bei der Planung der Bebauung des Plangebietes sind daher die Belange der o. g. Bau- und Bodendenkmale zu berücksichtigen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- 1. Auch wenn das v. g. Vorhaben mit Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfrei gestellt ist, bedürfen die Einzelvorhaben des südlichen Plangebietes jeweils einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V).*

-
2. Die Freiflächen (Technik, Materialien etc.) sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) im Genehmigungsverfahren im Detail abzustimmen.
 3. Ein Gesamtgestaltungskonzept (Farben, Materialien, Techniken etc.) der Gebäudehüllen ist im Genehmigungsverfahren für das jeweilige Vorhaben im Detail mit der UDB abzustimmen.

Erläuterungen:

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß

§ 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“

9. Hinweise

9.1 Bodendenkmale

Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals gilt:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der untere 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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.

9.2 Beheizung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin: *„Bei Einbau einer Wärmepumpe – gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.“*

9.3 Untere Bodenschutz/Abfallbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin:

„Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

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

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, d. h. die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung - BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal mit einer entsprechenden beruflichen Qualifikation zu erfolgen.

Ziel dieser BBB ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ heranzuziehen. Die Planungsunterlagen zur Bodenkundliche Baubegleitung BBB sind der unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Abstimmung im Rahmen der Vorplanung vorzulegen. ...

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschutt aufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V).“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 22.10.2023 hin:

„Soweit im Rahmen von 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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.“

9.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin: *„Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das o. g. Plangebiet nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet.*

Erfolgen Arbeiten in Tiefenlagen von bereits bestehenden Medienträgern oder innerhalb vorhandener Trassen (z. B. Straßen, Wege, Plätze), die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und saniert wurden, geht der Munitionsbergungsdienst davon aus, dass bei den hier durchzuführenden Tätigkeiten nicht auf Kampfmittel getroffen wird. Es besteht in diesen Fällen aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Auskunfts- und Handlungsbedarf.“

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 09.02.2023 hin: *„Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

9.5 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin, *„dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.*

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von

Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.“

9.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 15.02.2023 hin, dass sich Telekommunikationslinien im Planbereich befinden.

„Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z. B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).“

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeitige Nutzung als Garten wird eingeschränkt. Die Nutzung als Ackerfläche muss aufgegeben werden.

10.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Kreisstraße erschlossen. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

10.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz. Trinkwasserversorgungsleitungen sind im Planbereich noch nicht vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über das Pumpwerk PW 01 erfolgen.

„Es bestehen zwei Möglichkeiten zur Schmutzwasserableitung. Die Vorzugsvariante wäre eine öffentliche Druckentwässerung mit dem Entlastungspunkt (Druckunterbrecherschacht) in den öffentlichen Freigefällekanal auf Höhe von Lindenstraße Nr. 19 a. Dabei erhält jeder

*Anschlussnehmer einen Schmutzwasseranschluss an die neu zu bauende Druckrohrleitung bzw. an den Bestand (dies sollte noch überprüft werden). Die Grundstücksentwässerung erfolgt dann über ein privates Hauspumpwerk je Grundstück, welches durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu errichten und zu betreiben ist.*²

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist möglichst zu verbrachen bzw. dezentral zu versickern.

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

*Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).*³

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

*„Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt im Geltungsbereich nicht. Auf Höhe Lindenstraße 17 befindet sich ein Feuerlöschhydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 2 m³/h.“*⁴

In der Ortslage Neu Rhäse sind zwei oberirdische Gewässer vorhanden, welche als Löschwasserentnahmestelle ausgewiesen sind. Flurstücke 45 und 54, Flur 6, Gemarkung Neu Rhäse. Die Löschwassersicherung erfolgt über eine Löschwasserentnahmestelle an einem örtlichen Teich (Flurstück 45). Die nach der DVGW Arbeitsblatt W 405 vorgesehene Entnahmemenge von 96 m³ in zwei Stunden wird durch das Gewässer befänglich auf dem Flurstück 45 gewährleistet. Der Geltungsbereich des B-Plans mit den Flurstücken 30, 31, 32, 33 und 34/1 liegt innerhalb des 300 Meterradius der Löschwasserentnahmestelle auf dem Flurstück 45.

Stromversorgung

Im Plangeltungsbereich sind Mittelspannungsstromkabel vorhanden.

Telekommunikation

Es sind Telekommunikationsleitungen im Planbereich vorhanden.

² Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 17.03.2023

³ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 31.03.2023

⁴ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 17.03.2023

Abfallentsorgung

Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

10.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

10.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 7 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

10.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung werden durch die Gemeinde getragen.

11. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	6.549 m ²	93,33 %
Verkehrsflächen	468 m ²	6,67 %
Gesamt	7.017 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

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

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

Abbildung 3: Lage Plangebiet (© Geobasis-DE/M-V 2023)



1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Auf einer Fläche von circa 0,70 ha soll im Rahmen des B-Plans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ Wohnbebauung errichtet werden. Das Vorhaben erstreckt sich auf zwei Teilflächen im südlichen Ortsrand von Neu Rhäse, angrenzend an die Lindenstraße. Diese umfassen die Flurstücke 30, 31, 32, 33, 13 (teilweise) und 34 (teilweise). Die Planung sieht vor, ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zu errichten. Die maximal zulässige Überbauung beträgt 0,45%. Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig. Das Wohngebiet ist in offener Bauweise zu errichten. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Im Osten des Geltungsbereiches ist die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen. Es werden Flächen überbaut. Nach derzeitigem Kenntnisstand können die im Nutzgarten wachsenden linearen Gehölzstrukturen aus Lebensbäumen, Hartriegel bzw. Hainbuche sowie die dünnstämmigen Obstbäume und die an der Straße stehenden Eschen beseitigt werden.

Abbildung 4: Planung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022; Konfliktplan)

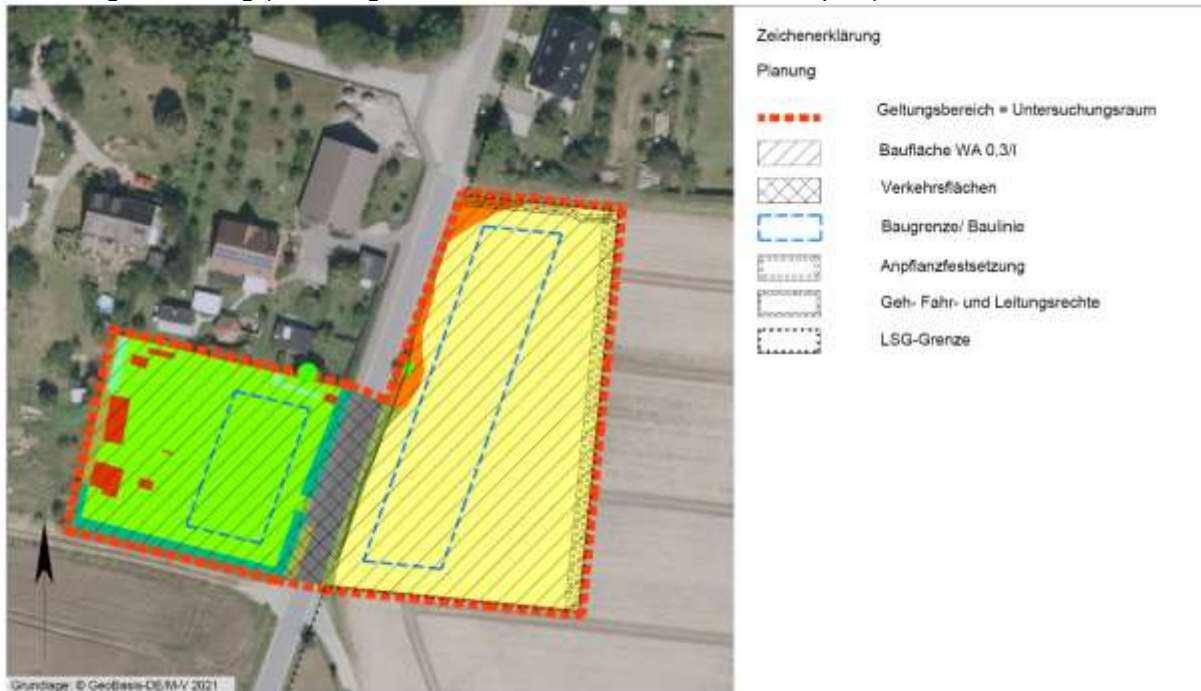


Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	6.549,00		93,33
davon:			
Bauflächen versiegelt 45%		2.947,05	
Bauflächen unversiegelt 55%		3.601,95	
dv. Anpflanzfestsetzung		273,00	
Verkehrsfläche	468,00		6,67
	7.017,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

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

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baugrenzen zu folgenden erhöhten Umweltbelastungen:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb;
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien;
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen;
- 4 Beseitigung von Gehölzen, Rasenflächen und kleineren Nebengebäuden
- 5 Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der Umgebung.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf die Baufelder.

- 1 Flächenversiegelungen;
- 2 Beseitigung von Habitaten durch Verlust von Gehölzen

- 3 Veränderung von Silhouetten durch entstehende Wohnbebauung;
- 4 Fallenwirkung aufliegender Arten durch Fensterfronten

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Betrieb verursachte Immissionen wie Lärm, Licht, Abgase dadurch Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der Umgebung.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Für das bereits laufende Verfahren wurden folgende Umfänge und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. Im Rahmen der bisher erfolgten Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwände dagegen erhoben.

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land-schaftsbild	Wasser	Boden	Klima/Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung streng geschützter Arten sowie von Potenzialanalysen der Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien	Bio-toptypenfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Im weiteren Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen

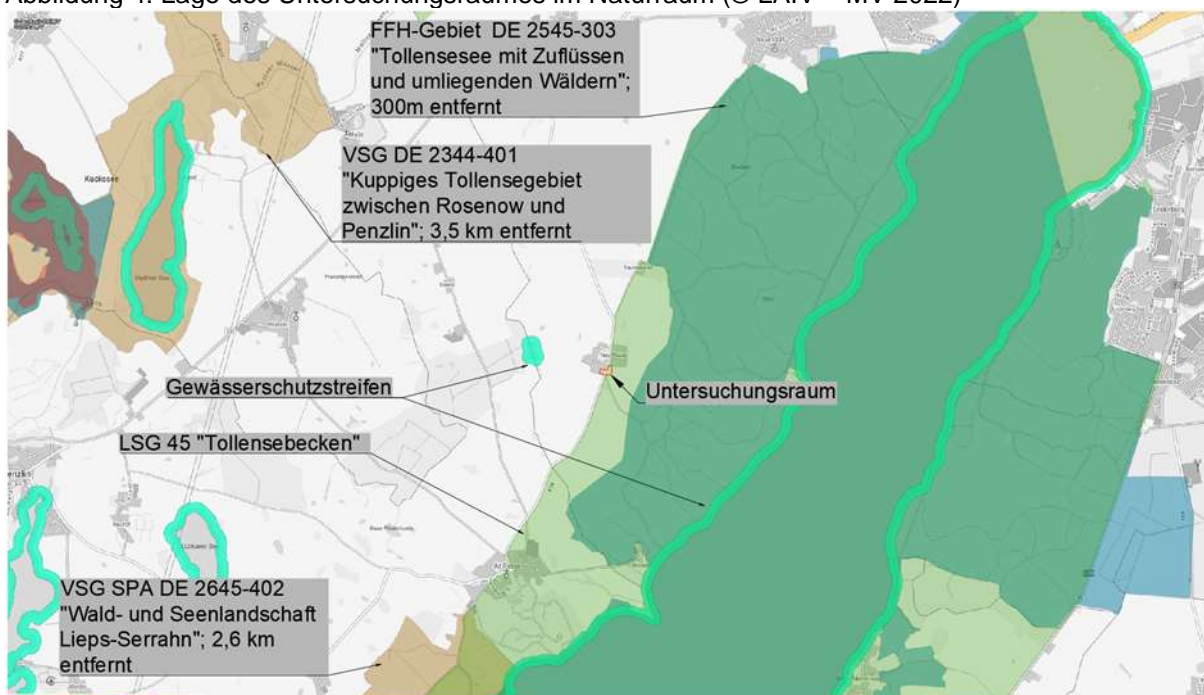
können. Eine FFH - Vorprüfung für das GGB DE 2545-303 „Tollenseesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ wurde erstellt.

Das Plangebiet überlagert mit dem LSG 45 „Tollensebecken“ ein Schutzgebiet nach § 26 BNatSchG. Ein Antrag auf Ausgliederung wurde gestellt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor.

- Karte I (Arten und Lebensräume): das Untersuchungsgebiet beinhaltet keine besonderen Arten oder Lebensräume
 - Karte II (Biotopverbundplanung): östlich grenzt Biotopverbund an das Plangebiet an
 - Karte III (Entwicklungsziele und Maßnahmen): Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
 - Karte IV (Ziele der Raumentwicklung): Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur mit hoher Funktionsbewertung im östlichen Teil des Plangebietes
 - Karte V (Anforderungen an die Landwirtschaft): Plangebiet befindet sich im Schwerpunktbereich zur Strukturanreicherung der Landschaft im Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen.
- ➔ Das Vorhaben befindet sich ca. 300 m westlich des GGB DE 2545-303 „Tollenseesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, ca. 2,6 km nördlich des Vogelschutzgebietes SPA DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ und ca. 3,5 km entfernt vom SPA DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“
- ➔ Das Vorhaben liegt mit einem Teil im LSG 45 „Tollensebecken“
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V). Im 50 m bzw. 200 m Radius des Untersuchungsbereiches liegen registrierte geschützte Biotop gem. Abbildung 11.

Abbildung 4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2022)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Neu Rhäse und teilt sich aufgrund der Kreisstraße 78, welche durch die Ortschaft verläuft in eine östliche bzw. westliche Fläche auf. Die östliche Vorhabenfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L45 „Tollensebecken“. Die Luftreinheit ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße, der Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und der Tierhaltung eingeschränkt. Intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen sowie Einfriedungen und intensiven Nutzung der Gärten, z.B. durch häufige Mahd und Hühnerhaltung entheben das Plangebiet von einer Erholungsfunktion.

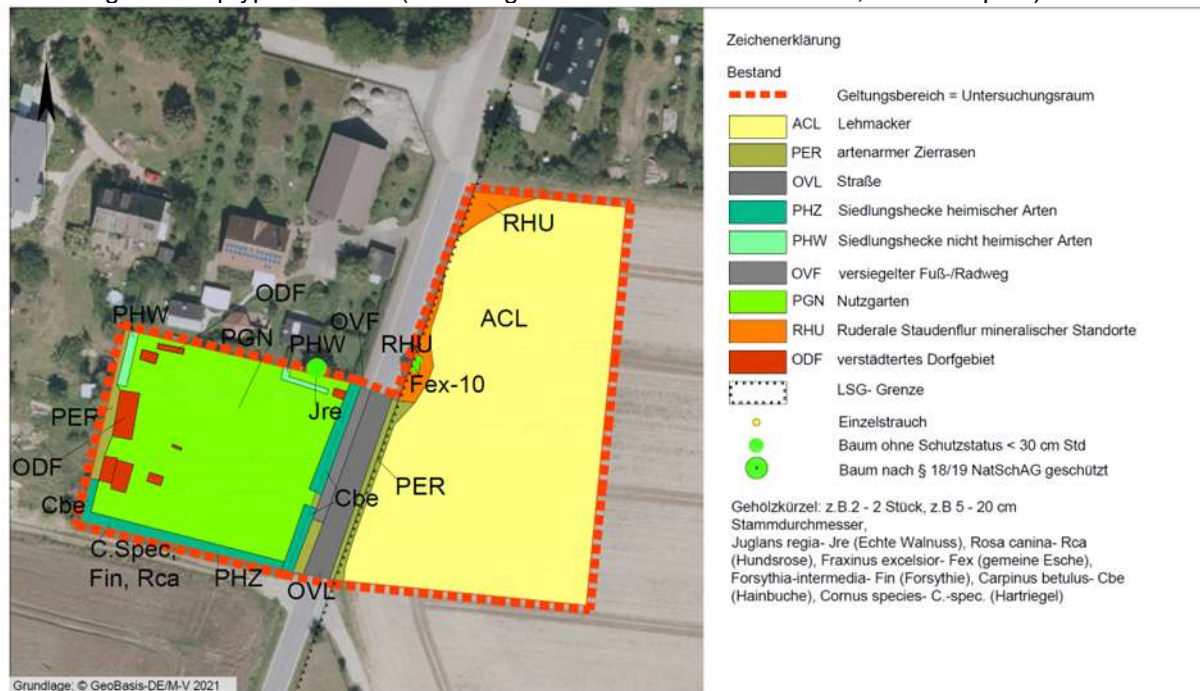
Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 14.03.2022 gemäß Tabelle 3 und Bestandskarte (Abb. 5) folgendermaßen dar:

Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACL	Lehmacker	4.011,00	57,16
PER	artenarmer Zierrasen	208,00	2,96
PHZ	Siedlungshecke heimischer Arten	241,00	3,43
PHW	Siedlungshecke nichtheimischer Arten	42,00	0,60
PGN	Nutzgarten	1.923,00	27,40
RHU	Ruderale Staudenflur mineralischer Standorte	148,00	2,11
ODF	verstädertes Dorfgebiet	121,00	1,72
OVF	versiegelter Fuß-/ Radweg	80,00	1,14
OVL	Straße	243,00	3,46
		7.017,00	100,00

Abbildung 5: Biototypenbestand (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2023; Bestandsplan)



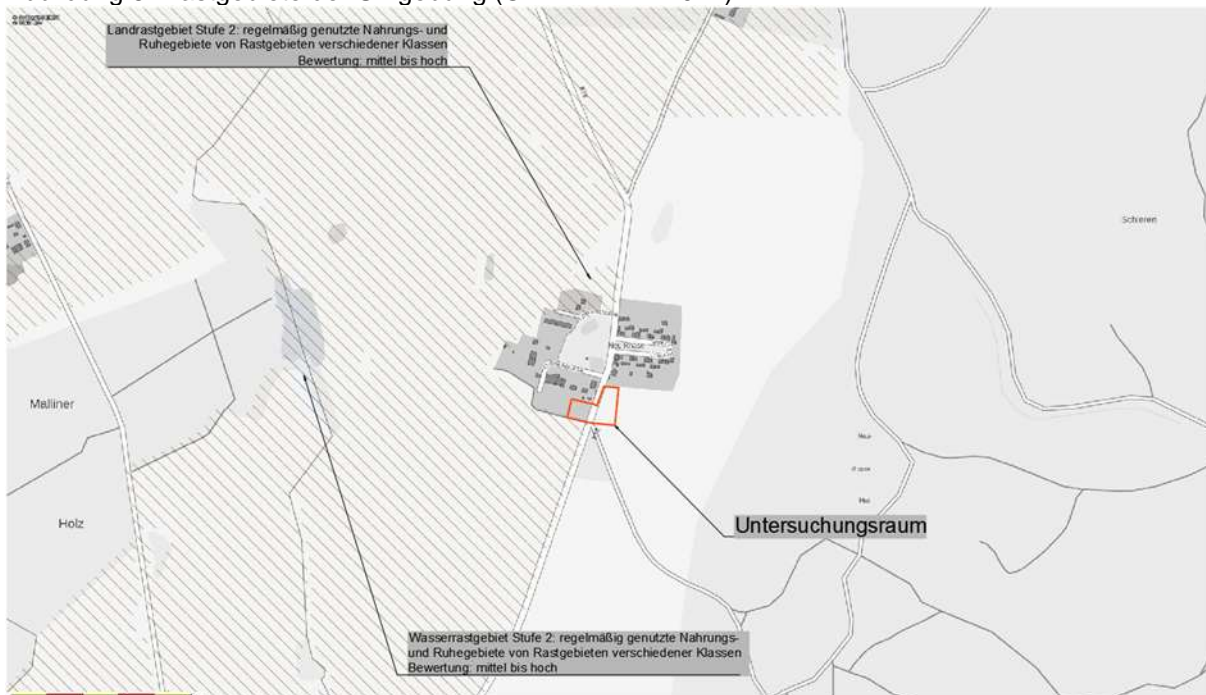
Die östliche Teilfläche wird von einem intensiv bewirtschafteten Lehmacker (ACL) geprägt. Östlich der Straße, angrenzend an den Acker, besteht ein artenarmer Zierrasen (PER), welcher nach Norden hin in eine ruderaler Staudenflur (RHU) übergeht. In diesem Bereich konnten einzelne junge Eschenaufwüchse festgestellt werden. Auf der westlichen Teilfläche macht den größten Flächenanteil ein Nutzgarten (PGN) aus. Dieser besteht überwiegend aus angepflanzten Obstbäumen, einer häufig gemähten Rasenfläche, angelegten Gemüsebeeten, mehreren Gewächshäusern, einem Schuppen und Kleinställen für Hühner. Der Nutzgarten wird nach Süden und Osten hin von einer Siedlungshecke heimischer Arten (PHZ) (bestehend aus Hartrieel, Forsythie, Hundsrose und Hainbuche) begrenzt. Nach Norden hin befindet sich Wohnbebauung. Das Plangebiet wird hier von einer Siedlungshecke nichtheimischer Arten (Lebensbäume) abgegrenzt (PHW).

Fauna

Im Untersuchungsgebiet sind Gehölze vorhanden. Als potenzielle Habitate für Brutvögel werden vor allem die Obstbäume im Nutzgarten und die Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten prognostiziert. Aufgrund der Strukturarmut auf der Ackerfläche ist dort nicht mit Brutvogelgeschehen zu rechnen. Entlang der Ackerfläche besteht zwar ein kleiner Streifen einer ruderaler Staudenflur und ein geringfügiger Eschenaufwuchs, doch durch die hohe Störungsintensität der angrenzenden Straße ist auch hier kein hohes Brutvogelvorkommen zu erwarten. Insgesamt sind die Flächen im Untersuchungsraum für Bodenbrüter aufgrund häufiger Mahd und anderen störenden Einflüssen als Lebensraum ungeeignet.

Das südliche UG gehört zur Zone A (hohe bis sehr hohe relative Dichte) des Vogelzuges über Land. Mithilfe einer Auswertung des entsprechenden Messtischblattquadranten 2445-3 in den Kartenwerken des LUNG können Aussagen über folgende potenziell vorkommende Großvogelarten getroffen werden: im Zeitraum von 2008-2016 waren drei Brutplätze des Kranichs, 2015 ein besetzter Seeadlerhorst und 2014 ein besetzter Horst des Weißstorchs vorhanden. Für alle drei genannten Vogelarten kann ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet mangels geeigneter Gewässerlebensräume sowie mangels Dauergrünlandflächen ausgeschlossen werden. Bei den Begehungen wurde kein Weißstorchhorst festgestellt.

Abbildung 6: Rastgebiete der Umgebung (© LAIV – MV 2022)



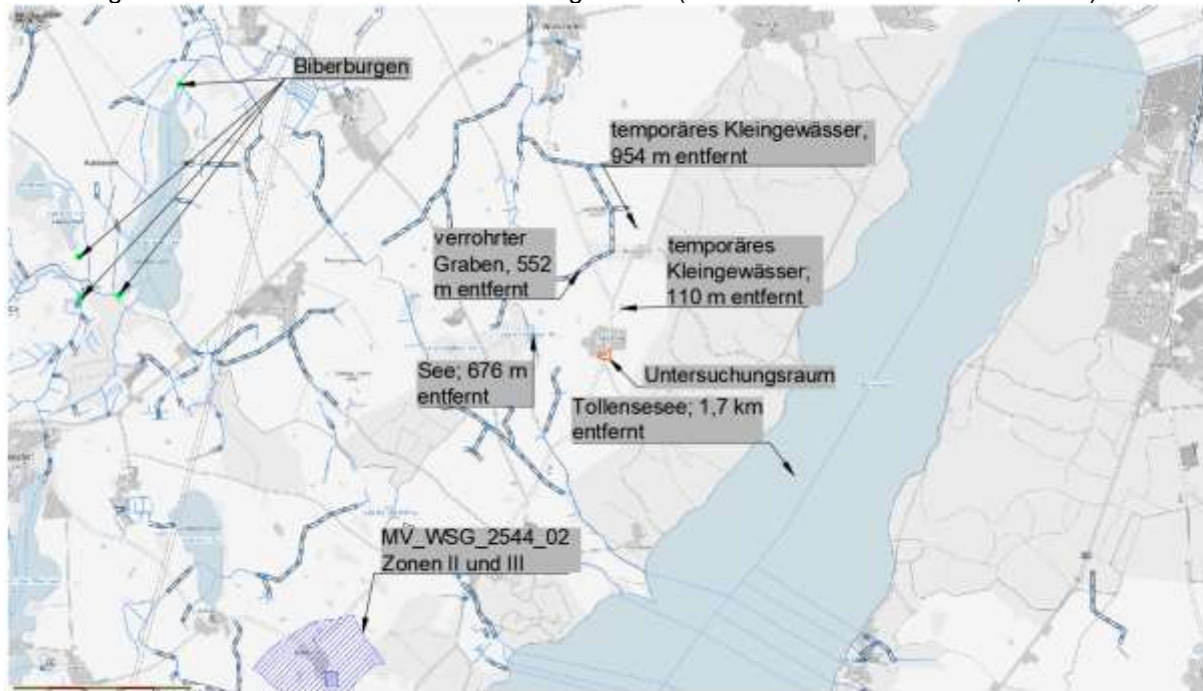
Im Umfeld des Untersuchungsbereiches liegen zwei Kleingewässer. Die umliegenden Ackerflächen weisen keine Gehölze auf, sodass verbindende Leitstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld fehlen. Alle Flächen im Plangebiet unterliegen einer häufigen Mahd bzw. landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung und sind somit als Jagdgebiet von geringer Bedeutung. Der Gebäudebestand setzt sich aus Schuppen mit Blechdächern und Gewächshäusern zusammen, welche Potenzial für Einzelquartiere darstellen. Bei der Begehung am 14.03.2022 konnten keine Hinweise auf Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden.

Der Boden ist lehmig, weist eine bindige Deckschicht auf und ist somit nicht grabbar. Die Untersuchung des Messtischblattquadranten 2445-3 erbrachte kein Ergebnis auf ein mögliches Vorkommen von Reptilien. Die wenigen vorhandenen, sehr kleinen Flächenanteile mit ruderalen Staudenfluren liegen straßennah oder sind durch landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung stark vorbelastet. Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht. Es konnten keine Versteckmöglichkeiten wie Lesesteinhaufen, Totholz oder sonnenexponierte Hänge festgestellt werden. Im Untersuchungsraum ist somit nicht von einem Vorkommen von streng geschützten Reptilien wie der Zauneidechse oder der Schlingnatter auszugehen.

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Aufgrund der im Ortszentrum gelegenen, max. 50 m entfernten permanenten Kleingewässer (s. Abb. 6) ist von einer Nutzung des Plangebietes als Transferlebensraum auszugehen. Im Plangebiet potenziell vorkommende Amphibienarten sind Knoblauchkröte, Laubfrosch, Rotbauchunke und Wechselkröte.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten konnten keine Biberaktivitäten nachgewiesen werden. Die nächstgelegene Biberburg ist 4,8 km von Neu Rhäse entfernt und liegt im Wurzbach nahe des Malliner Wasser. Gemäß den Daten einer Rasterkartierung aus dem Jahr 2005 liegt ein Fischotternachweis für den MTB-Q 2445-3 vor. Da im Untersuchungsgebiet keine Gräben oder Bäche vorhanden sind, kann ein Vorkommen des Fischotters ausgeschlossen werden. Habitate für streng geschützte Käfer, Falter, Libellen, Mollusken und Fische liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

Abbildung 7: Gewässernetz im Umfeld des Plangebietes (Quelle © GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Boden

Als vorherrschender Bodentyp wurden sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme festgestellt. Es liegt eine 5-10 m bindige Deckschicht vor. Bei der Grundwasserüberdeckung handelt es sich um weichseleiszeitlichen Geschiebemergel. Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Gartennutzung gestört und verdichtet.

Wasser

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. In der näheren Umgebung des Plangebietes liegen keine Fließgewässer. 685 m nördlich von Neu Rhäse verläuft ein Graben, der über viele Gewässerabschnitte Verrohrungen aufweist. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 Meter.

Klima/ Luft

Das untersuchte Gebiet unterliegt dem Einfluss des gemäßigten Klimas mit geringen Temperaturunterschieden zwischen den Jahres- und Tageszeiten sowie relativem Niederschlagsreichtum. Die Gehölze, also die Obstbäume, Hecken und Sträucher der Gärten, üben eine schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße, der Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und der Tierhaltung eingeschränkt. Das Untersuchungsgebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen sowie der intensiven Nutzung der Gärten, z.B. durch häufige Mahd und Hühnerhaltung, vorbelastet.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren nördlich der Pommerschen Haupteisrandlage der Weichseleiszeit auf einer Sandlinse in der Grundmoräne, östlich der Tollenseniederung und westlich des Lindetals. Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild westlich der Kreisstraße wurde im Rahmen der landesweiten Kartierung der Landschaftspotenziale dem Landschaftsbildraum V 6 – 21 „Krukower Hügellandschaft“ mit der Bewertung hoch bis

sehr hoch und das östlich der Straße dem Landschaftsbildraum V 6 – 23 „Nördlicher Tollensesee/Brodaer und Nemerower Holz“ mit der Bewertung sehr hoch zugewiesen.

Abbildung 8: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2022)

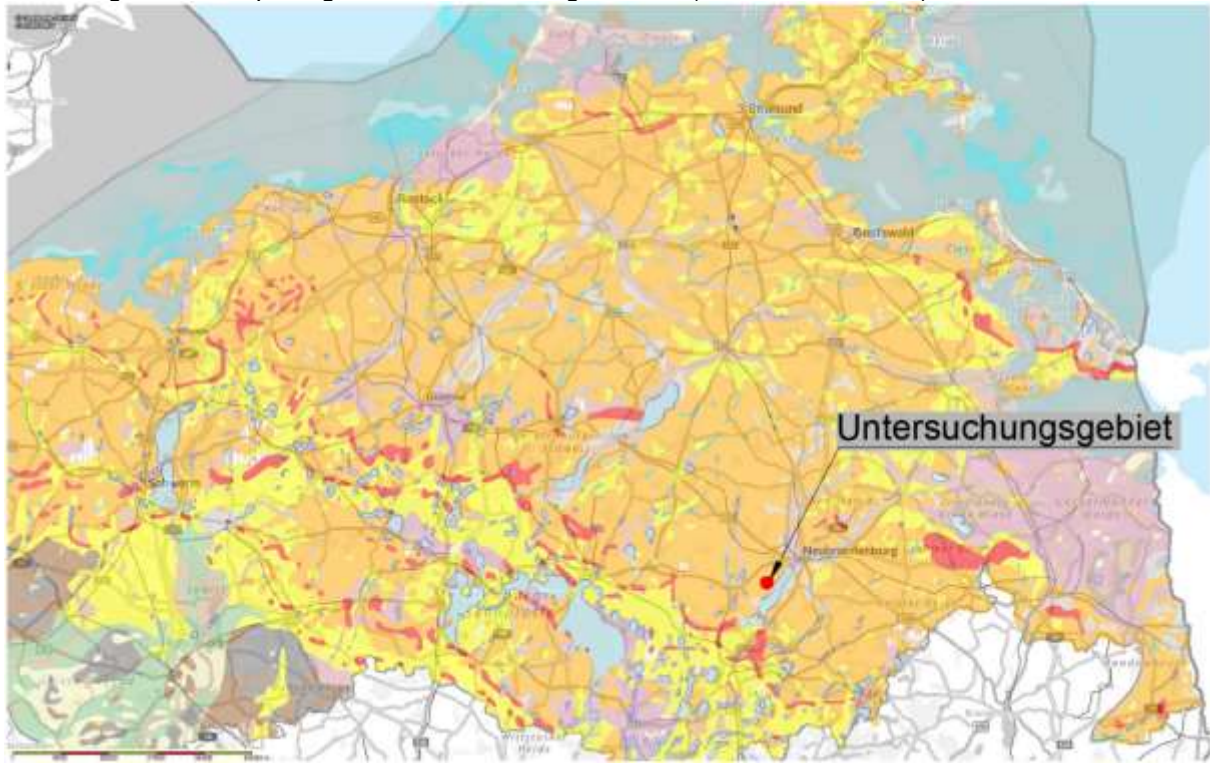
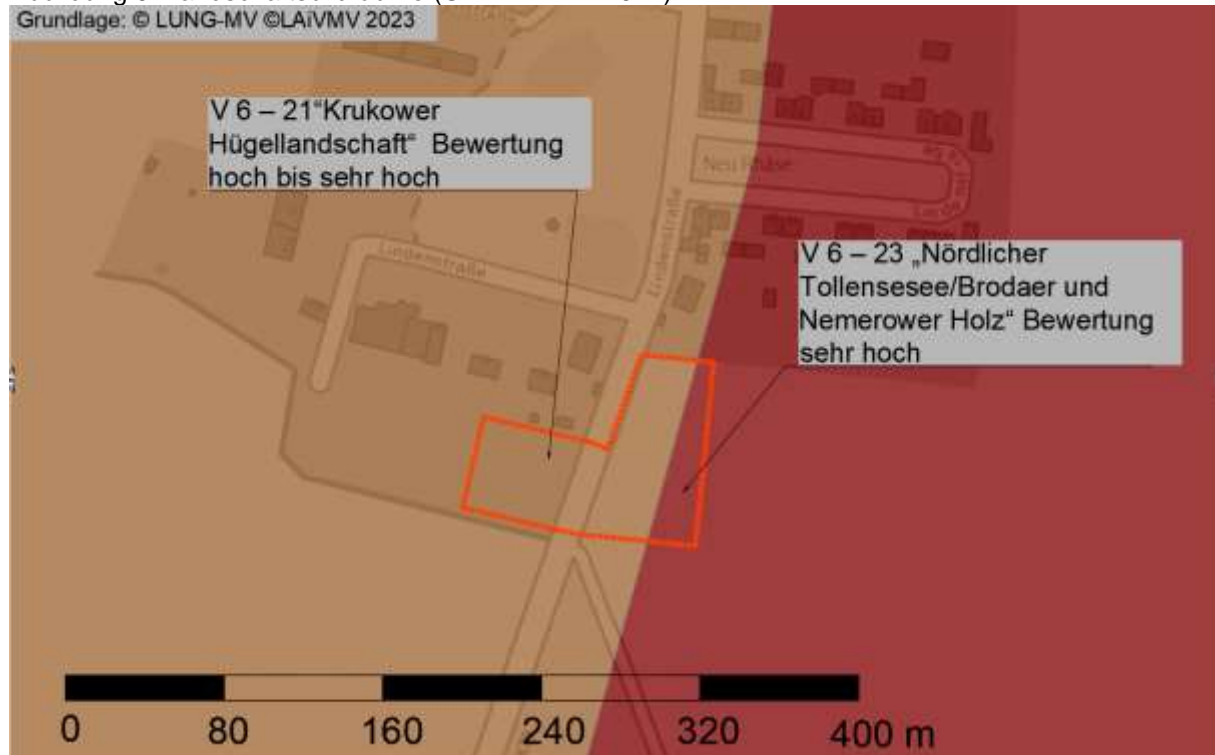


Abbildung 9: Landschaftsbildräume (© LAIV – MV 2022)



Zwischen östlichem Plangebiet und der umgebenden Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen. Der westliche Plangebeich ist gegenüber der Landschaft durch Bebauung

und Bepflanzung größtenteils sichtverstellt. Im Plangeltungsbereich ist das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 8 (Neu Rhäse): Gutshof, frühe Neuzeit“ bekannt.

Natura - Gebiete

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (Zielarten: Kriechender Sellerie, Mopsfledermaus, Rotbauchunke, Biber, Steinbeißer, Bachneunauge, Fischotter, Europäischer Schlammpeitzger, Großes Mausohr, Eremit, Kammolch, Bauchige Windelschnecke) ca. 300 m vom Vorhaben entfernt. Eine FFH-Vorprüfung stellt fest, dass keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura – Gebietes durch die Planung hervorgerufen wird.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin einer regelmäßigen Bewirtschaftung als Acker und Garten unterliegen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, 0,7 ha große Fläche im Siedlungsrandbereich wird einer neu-en Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Lindenstraße, welche zwischen den Teilflächen verläuft.

Flora

Gemäß Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 45 % zulässig. Für das Vorhaben können Sträucher und dünnstämmige Obstbäume beseitigt werden. Aufgrund der geplanten Versiegelungen können Lehmacker, artenarmer Zierrasen, Siedlungshecke heimischer Arten Siedlungshecke nichtheimischer Arten, Nutzgarten und ruderale Staudenflur mineralischer Standorte überbaut werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Osten des Geltungsbereiches ist die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen.

Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und verbraucht. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen ausgeräumter Lehacker, und stark anthropogen geprägte Siedlungsbiotope wie artenarmer Zierrasen, Siedlungshecken, Nutzgarten, ruderales Staudenflur sowie einzelne Sträucher und dünnstämmige Obstbäume verloren. Aufgrund der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzungen wird sich die biologische Vielfalt nicht verringern.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zur Wohnbebauung verursacht keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese werden sich an den Emissionen umliegender Nutzungen orientieren.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrandbereich ist. Richtung Landschaft wurde eine Hecke als sichtversperrendes Element festgesetzt. Die Bodendenkmale der Umgebung werden gemäß Punkt 9.1. der Begründung vorsorglich behandelt. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Neu Rhäse. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Da die Fläche keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzt, stellt die Planung einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigungen von wenigen Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung der großräumigen Klimafunktion. Neupflanzungen auf den Grundstücken gleichen den Eingriff in die Klimafunktion aus. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken dem laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG definierten **Tötungs- und Verletzungsverbot** und dem Tatbestand der **erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen**.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Gehölzbeseitigungen, die Herrichtung der Zuwegung, Montage- und Fundamentflächen sowie Abrissarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und 01. März oberirdisch mit leichter Technik zu realisieren. Die Flächen sind zu mähen.
- V2 Die Bauarbeiten, einschließlich unterirdischer Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten, sind ab dem 01. März, also ab Beginn der Hauptaktionszeit der Amphibien, zu beginnen.
- V3 Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 01.03. bis 31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch Gutachter*innen auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst die Untersuchung des Plangebietes vor Baubeginn auf Bodenbrüter/Lurche/Reptilien. Gegebenenfalls vorgefundene Lurche/Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Vorhabens zu verbringen. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Habitaten festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V4 Im Bereich der Anpflanzfestsetzung ist eine einreihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Heister und Sträucher der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel.
- V5 Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Rosa pimpinellifolia* (Bibernell-Rose))) sowie 5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z.B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen
- V6 Es ist Beleuchtung mit möglichst wenig Blauanteilen zu verwenden. Empfohlen werden warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.
- V7 Große Fensterfronten können Durchlässigkeit vortäuschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sind bei der Planung der Wohngebäude zu vermeiden. Alternativ sind diese zu verhängen oder die dahinter liegenden Räume mit Mobiliar zu versehen
- V8 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu verbrauchen.

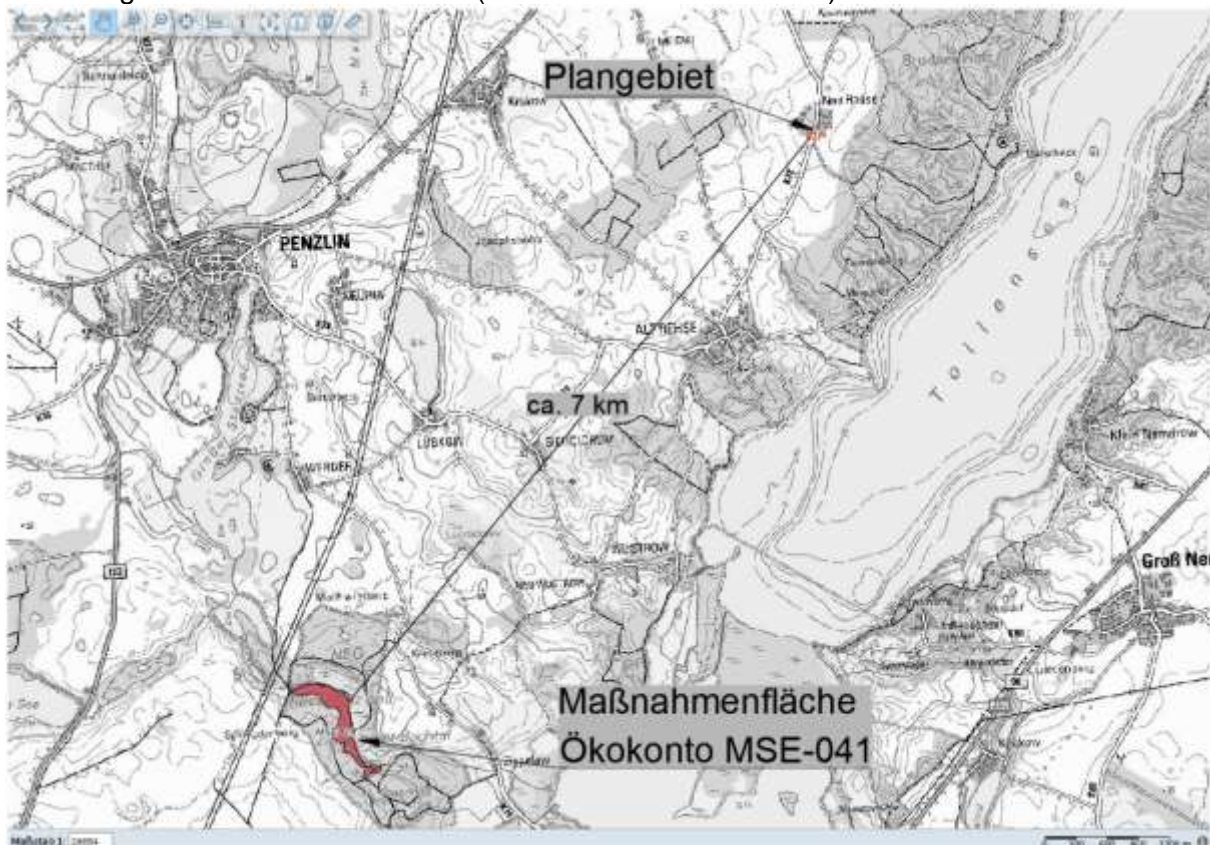
Die folgende CEF- Maßnahme wirkt vorsorglich dem laut BNatSchG § 44 (1) Nr. 3 definierten Schädigungstatbestand der **Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** entgegen.

CEF 1 Durch 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler ist ein möglicher Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren.

Kompensationsmaßnahmen

M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 7.632 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Vorgeschlagen wird die Verwendung des Ökokontos MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ mit Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 7 km vom Eingriffsort entfernt.
Ansprechpartner: Romy Kasbohm Tel.: 03843 8301 211. E-Mail: dienstleistungen@lfoa-mv.de

Abbildung 10: Ökokontomaßnahme (© GeoBasis-DE/M-V 2022)



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,7 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich auf Grünflächen im Siedlungsbereich weniger als 100 m zur nächsten Störquelle entfernt. Das Plangebiet liegt zu einem Teil in einem Landschaftsschutzgebiet. Daher ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75 und 1.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE
 Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Eine Fläche im Westen ist als Ackerfläche festgelegt und von Bebauung freizuhalten, sowie der sich darauf befindende Graben und eine Fläche im Norden des Gebietes, auf der sich ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet. Der ökologische Wert dieser Flächen wird sich durch die geplanten Nutzungen nicht ändern.

Tabelle 3: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
ACL	Lehmacker	273,00
ODF	Bestand= Planung	121,00
OVF	Bestand= Planung	80,00
OVL	Bestand= Planung	243,00
		717,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 bzw. 1 für den Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle und für die Lage in einem LSG multipliziert.

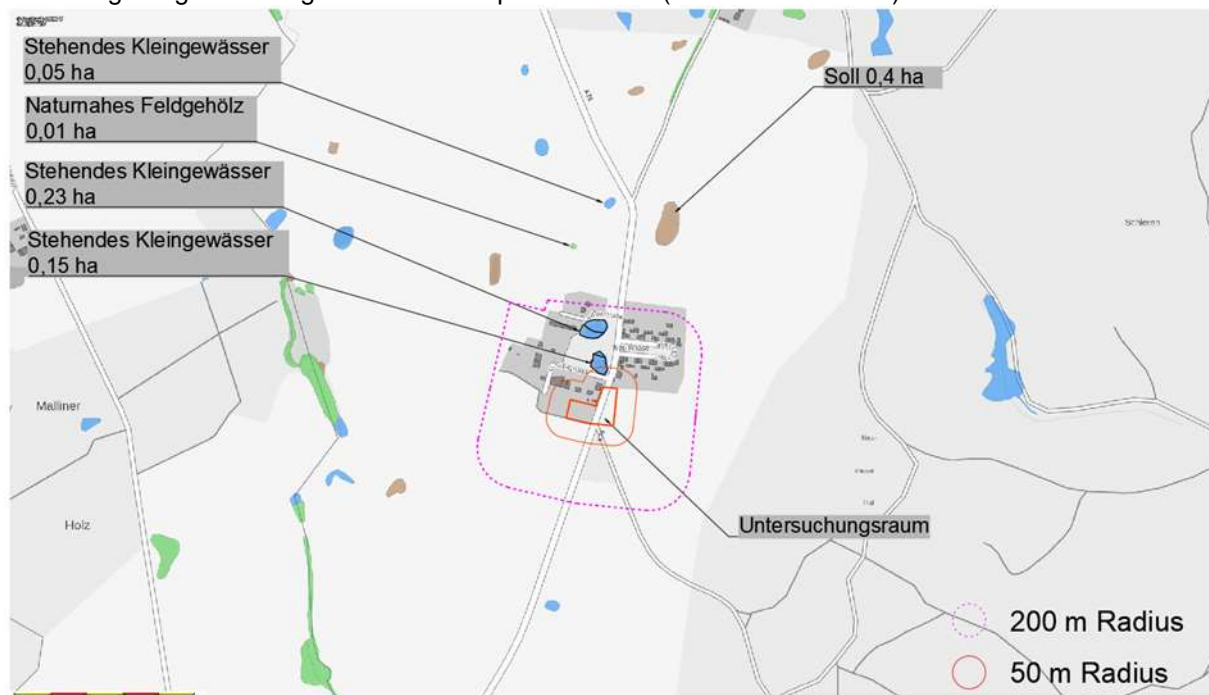
Tabelle 4: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
ACL/ LSG	Baufläche	3.738,00	0	1	1	3.738,00
PER/ LSG	Baufläche	119,00	0	1	1	119,00
PER	Verkehrsfläche	89,00	0	1	0,75	66,75
PHZ	Baufläche	185,00	1	1,5	0,75	208,13
	Verkehrsfläche	56,00	1	1,5	0,75	63,00
PHW	Baufläche	42,00	0	1	0,75	31,50
PGN	Baufläche	1.923,00	0	1	0,75	1.442,25
RHU/ LSG	Baufläche	148,00	2	3	1	444,00
		6.300,00				6.112,63

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Die Bebauung wird im Siedlungsbereich errichtet und durch die Wohnnutzung wird es zu keinen erhöhten Emissionen kommen. Die angrenzenden Grünflächen sowie die Gehölze rund um die Biotope herum weisen eine Pufferfunktion gegenüber den umliegenden Biotopen (siehe Abbildung 10) auf, sodass keine Funktionsbeeinträchtigung vorliegt.

Abbildung 11: gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld (© LAIV – MV 2022)



B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
ACL	Baufläche versiegelt	1.804,95	0,5	902,48
PER	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	142,55	0,5	71,28
PHZ	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	139,25	0,5	69,63
PHW	Baufläche	18,90	0,5	9,45
PGN	Baufläche	865,35	0,5	432,68
RHU	Baufläche	66,60	0,5	33,30
				1.518,80

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Es sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt, bei Umsetzung aller Maßnahmen, keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

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

B 3.2 Wasser

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

B 3.3 Klima

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

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
6.112,63		0,00		1.518,80		7.631,43

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsflächenäquivalent von 7.632 kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 87: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Leistungsfaktor)	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes oder Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“							7.631,43

Tabelle 9: Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits

Optionen	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Feldgehölzpflanzung auf Acker (Pkt 2.13 HzE)	3.053	2,50	0	0	0	2,50	1,00	7.632
Feldgehölzpflanzung auf Intensivgrünland (Pkt 2.13 HzE)	5.088	2,50	0	0	0	1,50	1,00	7.632
Umstellung Intensiv- auf Extensivacker (Pkt 2.35 HzE)	2.544	3,00	0	0	0	3,00	1,00	7.632
Mähwiesenentwicklung aus Acker (Pkt 2.31 HzE)	1.908	4,00	0	0	0	4,00	1,00	7.632
Anlage von Wald auf Acker durch Sukzession mit Initialbepflanzung (Pkt 1.12 HzE)	2.180	3,50	0	0	0	3,50	1,00	7.632
Anlage von Wald auf Intensivgrünland durch Sukzession mit Initialbepflanzung (Pkt 1.12 HzE)	3.053	3,50	0	0	0	2,50	1,00	7.632

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)
 Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche):
 Kompensationsflächenumfang:

7.632 m²
7.632 m²

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. C2 ist der nach HzE ermittelte Eingriff ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

Wulkenzin,

Der Bürgermeister

Siegel

