

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen in Rossow“ der Gemeinde Staven

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Planungsziel bildet die Absicht der Gemeinde im Ortsteil Staven Baurecht für 7 Eigenheime zu schaffen.

Auswirkungen auf Menschen und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei folgenden Umweltbelangen zu erwarten:

Mensch: Aufgrund des Siedlungscharakters der Teilflächen mit hohen Bewegung-, Lärm- und Lichteinflüssen seitens umliegender Wohngebäude, landwirtschaftlicher Nutzung und Straßenverkehr sowie mangels entsprechender Ausstattung wird der Erholungswert des Plangebietes als gering eingeschätzt.

Pflanzen: Das Teilgebiet Hofstraße wird vorwiegend durch einen Nutzgarten mit Gemüsebeeten, Obstgehölzen und kleineren Nebengebäuden, z.B. einem Gewächshaus und Holzschuppen, charakterisiert. Im Westen des Untersuchungsgebietes liegt ein Ziergarten vor, welcher sich aus Gehölzanzpflanzungen nicht heimischer Arten und Rasenflächen zusammensetzt. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich vier mittelgroße, dicht nebeneinanderstehende Fichten. Die gesamte Fläche ist umzäunt.

Das Teilgebiet Stavener Straße liegt östlich eines Feldweges. Parallel zu diesem Weg verläuft im Norden eine ruderales Staudenflur, welche von jungen Bergahornen überragt wird. Im Norden erstreckt sich ein intensiv bewirtschafteter Lehmacker. Südlich an die Ackerfläche liegt eine Siedlungshecke vor. In dieser wachsen v.a. junge Linden und im Westen eine dickstämmige Esche als Überhälter. In der Heckenstruktur wurde außerdem ein Lesesteinhaufen festgestellt. Südlich an die Hecke angrenzend erstreckt sich eine Pferdekoppel.

Das Teilgebiet Süd setzt sich vorwiegend aus intensiv bewirtschaftetem Lehmacker und einem schmalen Streifen Wildacker zusammen. Im Nordosten liegt artenarmer Zierrasen sowie ein Lesesteinhaufen vor.

Das Teilgebiet Nord wird durch die K73 in zwei Hälften aufgeteilt. Dabei handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Lehmackerflächen. Entlang der Straße erstrecken sich ruderales Staudenfluren. Auf der westlichen Hälfte liegt eine dickstämmige Linde vor. Auf der östlichen Hälfte verläuft straßenparallel ein Radweg.

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen von bis zu 45 % zulässig. Im Zuge des Vorhabens werden Ackerflächen, Ruderalesfluren, Gärten, Weidengrünland und Zierrasen beseitigt. Gehölze werden gefällt. Dieser Eingriff wird über externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen. Auf den geplanten Grundstücken werden Rasenflächen, Rabatte und Hecken angelegt. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Tiere: Im Untersuchungsgebiet sind Gehölze als Lebensraum und Nahrungshabitat für Vogelarten vorhanden. Dabei weisen v.a. die Birken, Linden, Bergahorne und die Esche sowie die älteren Obstbäume im Teilgebiet Hofstraße Brutpotenzial auf. Für Bodenbrüter sind die vereinzelt auftretenden ruderales Staudenfluren, der nähere Bereich um die Benjeshecke und die Pferdekoppel (Stavener Straße) relevant.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet mehrere Bäume mit vorhandenen Habitatstrukturen für Fledermäuse, wie z.B. Baumhöhlen, abstehende Borke und Astabbrüche. Der Gartenschuppen fungiert möglicherweise als Zwischenquartier. Als Nahrungshabitate sind insbesondere der Nutzgarten im Teilgebiet „Hofstraße“, die Pferdekoppel sowie Gehölzstrukturen im Teilgebiet „Stavener Straße“ relevant.

Im Teilbereich Stavener Straße liegen aufgelockerte Bodenstellen aufgrund von selektiver Fraßaktivität und Huftritt durch die Pferde vor. Die Benjeshecke und der Lesesteinhaufen sind potenziell relevante Habitatstrukturen für Reptilien.



Auf dem Gelände befinden sich drei Artenschutzmaßnahmen, welche im Zusammenhang mit dem Abriss der Scheune und des Speichers im Jahr 2014 errichtet wurden. Es handelt sich um einen Fledermauskeller, ein Artenschutzhaus und um eine Feldsteinmauer. Diese wurden zur Erhaltung festgesetzt.

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

Boden: Der Boden des Plangebietes setzt sich aus Tieflehm-, lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley mit z.T. starkem Stauwassereinfluss zusammen. Die Ackerwertzahl liegt bei 34. Die potenzielle Wassererosionsgefährdung ist als sehr gering bis gering einzuschätzen. In den Teilgebieten Nord und Hofstraße liegt eine geringe Nitratauswaschungsgefährdung vor. In den Teilgebieten Stavener Straße und Süd ist dagegen eine mittlere Gefährdung vorhanden. Im Allgemeinen wird die Winderosionsgefährdung gemäß LINFOS als gering eingestuft. Lediglich im Teilgebiet Hofstraße besteht eine mittlere Winderosionsgefährdung. In drei der vier Teilflächen konnte eine erhöhte Schutzwürdigkeit des Bodens registriert werden. Im Teilgebiet Hofstraße liegt eine hohe Schutzwürdigkeit vor.

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Auf den nichtversiegelten Grundstücksflächen werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen bzw. Rasen eingesät oder Rabatte angelegt. Seltene, schützenswerte Böden werden nicht beeinträchtigt. Die Bodenfruchtbarkeit wird sich durch das Vorhaben auf nichtversiegelten Grundstücksflächen vermutlich nicht verringern.

Wasser: Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Als Grundwasserleiter fungieren glazialfluviale Sande im Weichsel-Komplex. Das Grundwasser steht 10 m unter der Flur an und wird von bindigen Deckschichten vor Fremdstoffeinträgen geschützt. Die Tiefenlage der Süß-/Salzwassergrenze beträgt -26 bis -50 m NN. Es besteht ein potenziell nutzbares Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen aufgrund von Mächtigkeitsschwankungen. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt, unter Berücksichtigung des Direktabflusses, 263,6 mm/a. Auf den nichtversiegelten Grundstücksflächen werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen bzw. Rasen eingesät oder Rabatte angelegt. Dadurch wird das Grundwasser vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Klima/Luft: Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung geprägt. Die Grünflächen sorgen für eine Kaltluftbildung. Die Gehölze innerhalb des Untersuchungsraumes üben geringfügig Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage, der Einflüsse seitens der landwirtschaftlichen Bearbeitung angrenzender Äcker sowie der Nähe zur K73 vermutlich eingeschränkt.

Landschaftsbild: Das Vorhaben liegt nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungsnähe zu angrenzenden Einfamilienhäusern mit privaten Hausgärten geprägt. Dabei fügen sich die einzelnen Teilgebiete als Randlagen der Rossower Ortschaft in die Landschaft ein. Dabei trennt die K73 die Ortschaft in eine westliche und eine östliche Hälfte. Östlich der Teilflächen Hofstraße und Stavener Straße erstrecken sich strukturarme, einheitlich bewirtschaftete Ackerflächen. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild durch einen Funkmast östlich der Pferdeweide beeinträchtigt. Der zwischen den beiden Teilflächen verlaufende Weg mitsamt Baumbestand weist eine Verbundwirkung auf und stellt hier eine Bereicherung für das Landschaftsbild dar. Nördlich der Teilfläche Nord erstrecken sich ebenfalls Ackerflächen, welche allerdings durch Kleingewässer und Gehölze aufgelockert sind und somit eine höhere Strukturvielfalt im Vergleich zum den anderen Flächen aufweisen. In Teilfläche Süd bestehen Blickbeziehungen entlang der Hauptstraße bzw. über den Acker in Richtung des südwestlich gelegenen Neveriner Waldes.



Natura Gebiete: Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald“ (Zielarten: Rotbauchunke, Eremit) circa 600 m südwestlich des Vorhabens. Die Wirkungen der geplanten Wohngebiete erreichen das FFH-Gebiet nicht.

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.

Fläche: Teilweise durch landwirtschaftliche Bodenbearbeitung vorbelastete, siedlungsnahere Bereiche einer Fläche von insgesamt circa 1 ha werden einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße K73 oder seitens der Hofstraße. Lediglich im Teilgebiet Stavener Straße ist die Errichtung eines Fußweges zur zusätzlichen Erschließung vorgesehen. Weitere Zufahrten sind nicht erforderlich.

Biologische Vielfalt: Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gehen Offenlandflächen, Gärten, Gehölze, Schuppen und Staudenfluren verloren. Auf den geplanten Grundstücken sind Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen. Außerdem werden Rasenflächen und Beete angelegt, sodass sich die Strukturvielfalt im Vergleich zu den derzeitigen stark vereinheitlichten Ackerflächen deutlich erhöht. Dadurch verbessert sich wiederum das Nahrungsangebot sowie das Angebot geeigneter Fortpflanzungsstätten bzw. Versteck- und Ruheplätze. Die biologische Vielfalt wird sich durch das Vorhaben daher nicht verschlechtern.

Gesamtbeurteilung:

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit überwiegend geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Die Teilflächen sind 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. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. 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.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag waren in der Zeit vom 04.03.2024 bis einschließlich 05.04.2024 auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Ergänzend wurde die Planung in der Zeit vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 im Amt öffentlich ausgelegt. Der Vorentwurf war in der Zeit vom 15.02.2024 bis 05.04.2024 im Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 05.04.2024 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen in Rossow“, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag wurden in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 im Amt Neverin ausgelegen. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 02.09.2024 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.01.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 19.04.2024 äußerten sich 20 Behörden zum Bebauungsplan.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 19.04.2024 gefordert, wegen der Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße auf die Ausweisung von Wohngebieten zu verzichten. Die Planung wurde überarbeitet und die bisherigen allgemeinen Wohngebiete in dörfliches Wohngebiet geändert. Es wurden Änderungen bei den Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrages gefordert. Dem ist die Gemeinde gefolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit E-Mail vom 05.06.2024 zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 02.09.2024 gingen 19 Behördenstellungen ein.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in der Stellungnahme vom 02.09.2024 die vorgesehene Kompensationsmaßnahmen nicht anerkannt. Die Gemeinde hat andere Maßnahmen entwickelt. Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden redaktionell entsprechend den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde geändert.

Nach der Entwurfsbeteiligung hat die Gemeinde die externen Kompensationsmaßnahmen geändert. Der geänderte Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag wurden dem Landkreis zur Abstimmung übergeben. Nach der Stellungnahme vom 11.10.2024 war eine nochmalige Änderung der externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Mit der Stellungnahme vom 03.12.2024 hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte den nun geplanten Streuobstwiesen zugestimmt.

4. Abwägung anderer Planmöglichkeiten

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

Staven, den 24. MRZ. 2025


Bürgermeister

