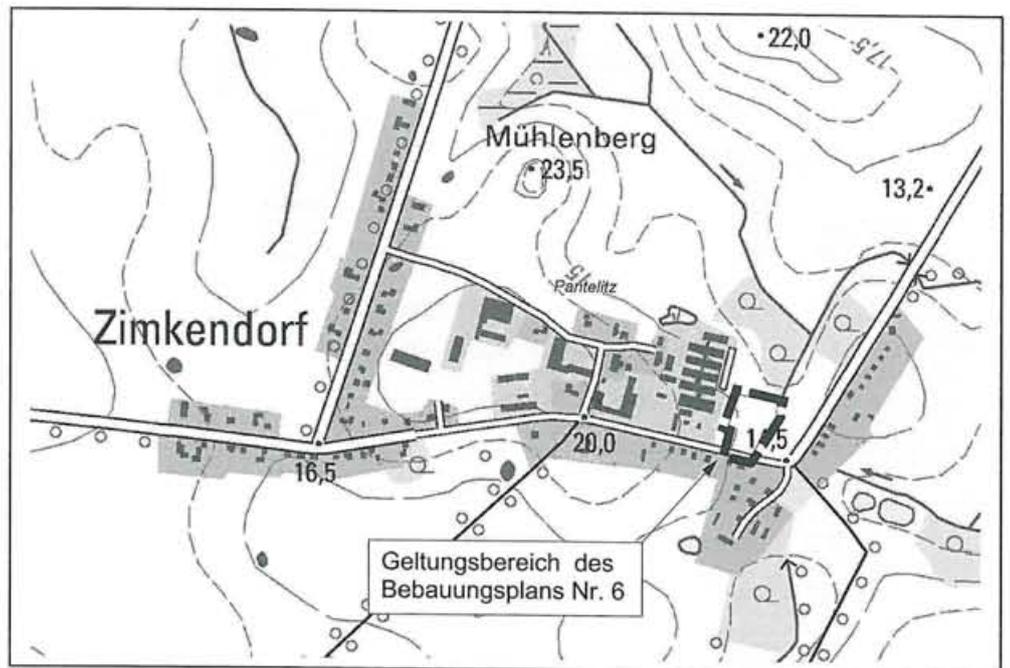


# Gemeinde Pantelitz

## Bebauungsplan Nr. 6 „Am Gillgraben“ OT Zimkendorf

### Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2016

Auftraggeber: **Gemeinde Pantelitz**  
Landkreis  
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 0 38 31 / 280 522  
[www.olaf.de](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christina Berndt

Stand: Satzungsfassung



# I N H A L T

<b>BEGRÜNDUNG - TEIL A</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass der Planung.....	4
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes.....	4
1.3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht .....	4
1.4 Verfahren.....	4
<b>2 Städtebauliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
2.1 Umgebung des Plangebietes .....	5
2.2 Verkehrserschließung .....	5
2.3 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	5
2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft.....	5
<b>3 Inhalte des Plans</b> .....	<b>6</b>
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept .....	6
3.2 Flächenbilanz .....	6
3.3 Bauflächen .....	6
3.4 Verkehrserschließung .....	7
3.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	8
3.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft .....	9
3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft .....	9
3.8 Immissionsschutz.....	9
<b>4 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
4.1 Nutzungen und Bebauung .....	9
4.2 Umweltauswirkungen.....	10
<b>5 Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>10</b>
5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	10
5.2 Rechtsgrundlagen .....	10
<b>UMWELTBERICHT - TEIL B (GEMÄß § 2 A BAUGB)</b> .....	<b>12</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>12</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	12
1.2 Angaben zum Standort .....	12
1.3 Art und Umfang des Vorhabens.....	12
1.4 Bedarf an Grund und Boden .....	12
1.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	13

1.6	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.....	13
1.7	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern.....	13
1.8	Flächennutzungsplan der Gemeinde Pantelitz .....	14
1.9	Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien .....	14
1.10	Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz .....	14
1.11	Naturschutzausführungsgesetz M-V.....	14
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>14</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	14
2.2	Schutzgut Mensch.....	15
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	15
2.4	Schutzgut Boden .....	15
2.5	Schutzgut Wasser.....	15
2.6	Schutzgut Klima / Luft.....	16
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	16
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
2.9	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete.....	16
<b>3</b>	<b>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....</b>	<b>17</b>
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	17
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
<b>4</b>	<b>Wechselwirkungen.....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>18</b>
7.1	Aufgabe und Anlass .....	18
7.2	Methodik .....	18
7.3	Kurzdarstellung der relevanten Verbote .....	18
7.4	Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums.....	19
7.5	Konfliktanalyse.....	20
7.6	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	20
7.7	Verwendete Quellen und Materialien .....	20
<b>8</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>20</b>
8.1	Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna.....	20
8.2	Beschreibung des potentiellen Eingriffs .....	22
8.3	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses .....	23
8.4	Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen .....	23
8.5	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen.....	25
<b>9</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>26</b>

9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	26
9.2	Schwierigkeiten bei der Erhebung:.....	26
9.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	26
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>26</b>

## **Begründung - Teil A**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Pantelitz beabsichtigt im Ortsteil Zimkendorf die Ausweisung eines Mischgebiets, um die für ein Mischgebiet zulässige Bebauung zu ermöglichen.

#### **1.2 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Pantelitz im Ortsteil Zimkendorf. Es liegt im Osten des Ortsteiles Zimkendorf, nördlich der Straße „Zum Borgwallsee“ und westlich der Straße „Am Holländer“.

Es wird westlich, südlich und östlich vom Innenbereich Zimkendorfs eingerahmt. Direkt östlich befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft und weiter nördlich ein Waldgebiet.

Es umfasst das Flurstück 47/10 sowie teilweise die Flurstücke 47/19, 184/3, 65, 56 und 57 der Flur 1 in der Gemarkung Zimkendorf. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 5.991 m<sup>2</sup> auf.

#### **1.3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie in einem Tourismusentwicklungsgebiet. Das Vorhaben liegt innerhalb des Stadt-Umland-Raumes des Teilerbezirks Stralsund.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich grenzt eine gemischte Baufläche und östlich eine Fläche für die Landwirtschaft an.

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan waren das Plangebiet sowie die östliche Fläche für die Landwirtschaft, die den überwiegenden Bereich des Geltungsbereichs der Änderung ausmachte, noch als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde der Flächennutzungsplan dann entsprechend geändert.

Das Plangebiet ist Außenbereich nach § 35 BauGB. Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Zur nördlich des Plangebiets befindlichen Waldfläche ist bereits mit dem Forstamt Schuenhagen/SG Forsthoheit der erforderliche Waldabstand abgestimmt worden.

#### **1.4 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Pantelitz soll gemäß § 10 BauGB durchgeführt werden. Zweck und Inhalt entsprechen den §§ 8 und 9 BauGB.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Umgebung des Plangebietes**

Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere leerstehende Hallen, die ursprünglich dem Betrieb einer LPG zugehörig waren. Der südwestlich Bereich, entlang der Straße „Zum Borgwallsee“, ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich ein offenes Teilstück des „Gillgrabens“. Der von dort an verrohrte Graben verläuft östlich vom Planungsgebiet bis zur Straße „Am Borgwallsee“. Östlich schließt eine Fläche für die Landwirtschaft an. Im Norden befindet sich ein Waldgebiet.

Das Plangebiet wird westlich, südlich und östlich der Fläche für die Landwirtschaft vom Innenbereich Zimkendorfs eingerahmt.

### **2.2 Verkehrserschließung**

Die neu als Mischgebiet festgesetzte Fläche ist zurzeit nicht erschlossen. Es ist vorgesehen die Erschließung mittels eines Privatwegs von der Straße „Zum Borgwallsee“ im Süden entlang der neu als Grünfläche festgesetzten Fläche zu realisieren. Des Weiteren ist ein Privatweg zur Erschließung der westlich des Plangebiets befindlichen Flurstücke vorgesehen. Aus diesem Grund werden zugunsten des Flurstücks 47/8 in diesem Bereich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Von einer gemeinsamen Erschließung soll abgesehen werden, um einen späteren Verkauf dieser Erschließung zu ermöglichen.

### **2.3 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet sind keine Medien zur Versorgung vorhanden. Die Fläche ist vollständig neu zu erschließen.

Die Bereitstellung von Löschwasser durch Nutzung der Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz reicht im Ortsteil Zimkendorf nicht aus. Die Löschwasserversorgung des Ortsteils Zimkendorf wird daher durch die Gemeinde in Absprache mit der Feuerwehr überplant.

Im Bereich der westlichen privaten Grünfläche verläuft eine Gas-Niederdruckleitung der „Hanse Werk“.

### **2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft**

Das Gebiet befindet sich nicht in der Nähe von Natura-2000-Gebieten und ebenfalls nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange sind in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG und der Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.

### 3 Inhalte des Plans

#### 3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des Ortsteils Zimkendorf. Es wird daher eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die technische Erschließung erfolgt über neu zu verlegende Leitungen im festgesetzten privaten Straßenraum.

#### 3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	5.991 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 1	Mischgebiet	3.411 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	350 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatweg	754 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 15	Grünflächen	1.476 m <sup>2</sup>

#### 3.3 Bauflächen

##### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung soll ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für den Ortsteil Zimkendorf verhindert werden.

Im Mischgebiet sind damit zulässig: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe.

### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,40 soll eine ausreichende Bebaubarkeit der Flächen gewährleisten, andererseits die überbaubare Fläche auf ein Mindestmaß begrenzen und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung des Ortsteils Zimkendorf wird eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt.

Die Firsthöhe wird auf 9,0 m beschränkt, um sich an den örtlichen Maßstab anzupassen. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt beziehungsweise vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Fahrbahnoberkante.

### 3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich an der Umgebung des Plangebietes.

Im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ sind Nebenanlagen, Flächenbefestigungen, Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die in der Planzeichnung als ‚von der Bebauung freizuhalten‘ festgesetzten Flächen müssen jedoch beachtet werden.

### 3.3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Bauvorschriften des westlich, südlich und östlich angrenzenden Innenbereichs:

Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° – 48° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind von den Festsetzungen der Dachform und -neigung ausgenommen.

## 3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Straße „Zum Borgwallsee“ im Süden über eine neu anzulegende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung –Privatweg-. Die Flurstücke westlich des Geltungsbereichs sollen ebenfalls über eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung –Privatweg- erschlossen werden. Aus diesem Grund werden zugunsten des Flurstücks 47/8 in diesem Bereich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Von einer gemeinsamen Erschließung soll abgesehen werden, um einen späteren Verkauf dieses Privatweges zu ermöglichen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung**

Die Erschließung der Ver- und Entsorgung des Mischgebiets erfolgt von der Straße „Zum Borgwallsee“ über die neu festgesetzte private Verkehrsfläche. Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

#### **3.5.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser soll über eine im neu festgesetzten Straßenraum zu verlegende Leitung erfolgen, die an die öffentliche Leitungsführung im Bereich der Straße „Am Borgwallsee“ angeschlossen wird.

#### **3.5.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über eine im neu festgesetzten Straßenraum zu verlegende Leitung erfolgen, die an die öffentliche Leitungsführung im Bereich der Straße „Am Borgwallsee“ angeschlossen wird.

#### **3.5.3 Regenwasserbeseitigung**

Das Oberflächenwasser wird zum Teil auf den Grundstücken verrieselt und zum Teil dem Graben an der Straße „Zum Borgwallsee“ zugeführt. Die Ableitung des Regenwassers in ein Gewässer II. Ordnung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### **3.5.4 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über eine im neu festgesetzten Straßenraum zu verlegende Leitung erfolgen, die an die öffentliche Leitungsführung im Bereich der Straße „Am Borgwallsee“ angeschlossen wird.

#### **3.5.5 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über eine im neu festgesetzten Straßenraum zu verlegende Leitung erfolgen, die an die öffentliche Leitungsführung im Bereich der Straße „Am Borgwallsee“ angeschlossen wird.

#### **3.5.6 Löschwasserversorgung**

Da die Bereitstellung von Löschwasser durch Nutzung der Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Ortsteil Zimkendorf nicht ausreicht, wird die Löschwasserversorgung des Ortsteils Zimkendorf durch die Gemeinde in Absprache mit der Feuerwehr überplant.

#### **3.5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Die Mülltonnen sollen am Tag der Abholung an der Zufahrt von der Straße „Zum Borgwallsee“ in den Privatweg zur Abholung bereitgestellt werden.

### **3.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die östlich verlaufende Verrohrung des Gewässerabschnittes „Gillgraben“ verläuft außerhalb des Geltungsbereichs. Gemäß Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ ist die Errichtung von baulichen bzw. sonstigen Anlagen (z. B. Zäune, Carports usw.) und Bepflanzung im Abstand von 10 m ab Rohrscheitel vorab mit dem Verband abzustimmen. Betroffen hiervon ist lediglich ein kleiner Bereich im Nordosten des Plangebiets innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche und der nördlichen Grünfläche. Bauflächen und Bepflanzungen werden in diesem Bereich nicht festgesetzt.

### **3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Über Teil 1 der Begründung des Bebauungsplans hinausgehende Erläuterungen zu diesem Punkt, einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

In den Umweltbericht aufgenommen wurden weiterhin der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

### **3.8 Immissionsschutz**

Durch das Planvorhaben entstehen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

## **4 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Nutzungen und Bebauung**

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Pantelitz ist eine verbindliche Bauleitplanung, welche rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Bereitstellung von Baugrundstücken.

Es sind im Plangebiet nur geringe Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

## **4.2 Umweltauswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Diese Eingriffe sollen gemindert und ausgeglichen werden. Der erforderliche Ausgleich für den im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Belastung eines Ökokontos stattfinden.

Beim Plangebiet handelt es sich bisher um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Es wird eine Fläche in direkter Ortsrandlage mit einbezogen. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

## **5 Abschließende Erläuterungen**

### **5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung**

Es sind Maßnahmen der Bodenordnung sowie private Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich.

Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **5.2 Rechtsgrundlagen**

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V , S. 344), geändert am 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V, S.28)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Satzungen der Gemeinde Pantelitz

## **Umweltbericht - Teil B** (gemäß § 2 a BauGB)

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Pantelitz beabsichtigt im Ortsteil Zimkendorf die Festsetzung eines Mischgebiets.

#### **1.2 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Zimkendorf, nördlich der Straße „Zum Borgwallsee“ und westlich der Straße „Am Holländer“.

Es wird westlich, südlich und östlich vom Innenbereich Zimkendorfs eingerahmt. Direkt östlich befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft und weiter nördlich ein Waldgebiet. Im Nordosten verläuft der „Gillgraben“.

Es umfasst das Flurstück 47/10 sowie teilweise die Flurstücke 47/19, 184/3, 65, 56 und 57 der Flur 1 in der Gemarkung Zimkendorf. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 5.991 m<sup>2</sup> auf.

Zur nördlich des Plangebiets befindlichen Waldfläche ist bereits mit dem Forstamt Schuenhagen/SG Forsthoheit der erforderliche Waldabstand abgestimmt worden.

#### **1.3 Art und Umfang des Vorhabens**

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Flächenbefestigungen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ zulässig. Die Erschließung der Bauflächen befindet sich außerhalb des Mischgebiets. Der erforderliche Ausgleich für den im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Belastung eines Ökokontos stattfinden.

#### **1.4 Bedarf an Grund und Boden**

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

<b>BauGB</b>	<b>Flächenart</b>	<b>Fläche</b>
	Gesamtfläche	5.991 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 1	Mischgebiet	3.411 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	350 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatweg	754 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 15	Grünflächen	1.476 m <sup>2</sup>

Mit Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 können 1.364,4 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Zusätzlich können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weitere 50 % der GRZ, dies entspricht einer Fläche von 682,2 m<sup>2</sup>, für den Bau von Nebenanlagen versiegelt werden. Darüber hinaus können die als private Verkehrsflächen festgesetzten Flächen von 754 m<sup>2</sup> teilversiegelt werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben vollversiegelt.

Insgesamt ergibt sich innerhalb des Geltungsbereichs eine mögliche Bodenversiegelung von 1.364,4 m<sup>2</sup> + 682,2 m<sup>2</sup> + 754 m<sup>2</sup> = 2.800,6 m<sup>2</sup>.

Weitergehende Angaben zur Versiegelung des Bodens sind der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

### **1.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Folgende für den Bebauungsplan Nr. 6 zutreffende umweltrelevante Dokumente liegen der Gemeinde Pantelitz vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), LNatAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz),
- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Flächennutzungsplan der Gemeinde Pantelitz
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung), Naturschutzgebiete

### **1.6 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Folgende Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.
- Der Geltungsbereich liegt in einem Tourismusentwicklungsgebiet.
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadt-Umland-Raumes des Teilerbezugsgebietes Stralsund.

### **1.7 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**

Folgende Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Pantelitz wird der Landschaftszone Vorpommersches Flachland und der Großlandschaft 20 Vorpommersche Lehmplatten zugeordnet. Landschaftseinheit 200 Lehmplatten nördlich der Peene.

## **1.8 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pantelitz**

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pantelitz wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Östlich grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an.

## **1.9 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebietes. Etwa 100 m östlich liegt ein Wasserschutzgebiet.

## **1.10 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz**

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

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

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird eine anthropogen geprägte Fläche überplant.

## **1.11 Naturschutzausführungsgesetz M-V**

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

# **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

## **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Es wird die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf deren Wechselwirkungen, bearbeitet.

## **2.2 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Zimkendorf. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets erhöht sich der Fahrzeugverkehr nur geringfügig. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs wird nicht erwartet. In einem Mischgebiet ist neben der Wohnnutzung auch nicht störendes Gewerbe zulässig. Das Plangebiet liegt in einem Raum mit Erholungsfunktion. Da die nähere Umgebung des Plangebiets bereits von siedlungstypischen Nutzungen geprägt ist, geht kein ungestörter Erholungsraum verloren.

### Bewertung:

Es findet keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch statt.

## **2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Biotope des Vorhabengebietes sind: Aufgelassenes Frischgrünland, Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Brachfläche der Dorfgebiete, und Einzelbäume. Tiere und Pflanzen des Vorhabengebietes sind in erster Linie auf die Lebensräume Aufgelassenes Frischgrünland, Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten und Einzelbäume angewiesen. Die genannten Biotope sind anthropogen vorbelastet und werden durch drei Wirtschaftswege stark zerschnitten. Die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie über die Belastung eines Ökokontos umgesetzt.

### Bewertung:

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bewertung unter Punkt 3. kann davon ausgegangen werden, dass kein Störungstatbestand gemäß § 44 BNatSchG durch das Planvorhaben gegeben ist.

## **2.4 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet gehört vom Naturraum her zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän), wie z.B. die Niedermoortorfe, auf. Die an der Küste gelegene Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch Schmelzwasserabflussrinnen.

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der früheren Nutzung als Lagerflächen und durch die ehemalige Bebauung mit Gewächshäusern anthropogen beeinträchtigt.

### Bewertung:

Schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Etwa 100 m östlich befindet sich ein Wasserschutzgebiet. Dies wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Nordöstlich des Plangebiets verläuft der „Gillgraben“, der von dem Vorhaben jedoch nicht betroffen ist.

### Bewertung:

Es findet keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser statt.

## **2.6 Schutzgut Klima / Luft**

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 7,9 °C bis 8,1 °C und somit im mittleren Bereich der hier üblichen Temperaturen (7,6 °C - 8,5 °C). Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm. Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten. Wichtige Kaltluftschneisen für den Luftaustausch der Umgebung sind nicht betroffen.

### Bewertung:

Durch die geplante Nutzung wird das lokale Kleinklima nicht beeinträchtigt

## **2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Es liegt in einem nicht störungsfreien Landschaftsraum. Im Westen befinden sich mehrere alte, leerstehende Hallen, die das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine größere Waldfläche und östlich mehrere linear angepflanzte Gehölze sowie eine Grünfläche mit angrenzenden Siedlungsstrukturen östlich der Hauptstraße. Durch den Wald ist die geplante Bebauung in Richtung Norden vollständig eingegrünt. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Osten, Süden und Westen der Planfläche versteht sich die geplante Bebauung als Siedlungsarrondierung innerhalb der Ortschaft.

### Bewertung:

Mit dem Vorhaben ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete**

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten.

Etwa 1 km südlich liegt ein Landschaftsschutzgebiet, welches als kleiner Ausläufer in 300 m Entfernung vom Planungsgebiet endet. Der „Borgwallsee“ liegt etwa 1 km entfernt in einem Naturschutzgebiet sowie in einem Vogelschutzgebiet. Südlich und südöstlich befindet sich etwa 1,2 km entfernt das FFH-Gebiet 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“.

### Bewertung:

Auswirkungen der Planung auf die Schutzzwecke der Gebiete sind nicht ersichtlich.

## **3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer Neuversiegelung von Boden kommen. Die im südlichen Bereich liegenden Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Im Osten wird eine Maßnahmen- und Kompensationsflächen entwickelt.

### **3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nur geringfügig ändern. Die Grünlandfläche wird weiterhin bestehen und vermutlich langfristig der Sukzession überlassen.

## **4 Wechselwirkungen**

Bei der Umsetzung der Planung wird es zu Wechselwirkungen im Beziehungsgeflecht zwischen Boden, Flora und Fauna kommen, da es zu einer Neuversiegelung kommt. Die Nutzungsintensität der Flächen wird sich im nördlichen Bereich erhöhen.

Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

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

### Schutzgut Wasser / Boden

- Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche
- Herstellung von Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien (private Verkehrsflächen)
- Entsiegelung der vorhandenen Wirtschaftswege im Geltungsbereich

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Ausgleich der Flächenversiegelungen durch Entwicklung neuer Wertbiotope im Geltungsbereich

### Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Geschossigkeit und Firsthöhen für die neu zu errichtenden Gebäude

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet dargestellt und ist damit als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

## **7 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **7.1 Aufgabe und Anlass**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen in wieweit durch die festgesetzte Art und Weise der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

### **7.2 Methodik**

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt. Die Charakteristik des Plangebietes und das Planungsvorhaben werden in den Punkten 2 und 4 der Begründung beschrieben.

### **7.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote**

#### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

#### **7.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums**

##### Säugetiere

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

##### Kriechtiere

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

##### Weichtiere

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

##### Käfer

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

##### Schmetterlinge

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

##### Libellen

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

##### Gefäßpflanzen

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölz- und Gebüschbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Amsel (*Turdus merula*), Feldsperling (*Passer montanus*), Bachstelze (*Motacilla alba*).

## **7.5 Konfliktanalyse**

### Vögel

Durch die Rodung der Gehölzflächen geht ein Reproduktionsraum verloren. Durch die im Norden und Süden des Plangebietes verbleibenden gehölzgeprägten Lebensräume (Wald, Kompensationsfläche und Hausgartenbereich) besteht ein ausreichendes Lebensraumangebot für die Gebüschbrüter, so dass nicht von einer erheblichen Störung ausgegangen werden kann, die den Erhaltungszustand der potentiell betroffenen Arten gefährdet.

Für die Vögel bleibt das Nahrungshabitat auf den angrenzenden Flächen erhalten. Die Errichtung und Nutzung der Gebäude hat keinen Einfluss auf das Nahrungsangebot. Im Rahmen von Rodungsarbeiten könnten potentielle Nistplätze zerstört werden. Es ist deshalb erforderlich Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchzuführen. Durch die erforderlichen Rodungsarbeiten werden so keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Bei der Neubesiedlung der Reviere können die potentiell vorhandenen Vögel auf angrenzende gleichwertige Lebensräume ausweichen.

## **7.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die erforderlichen Fällungen und Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Singvögel und Gebüschbrütern zwischen dem 1. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen.

Bei der Nistplatzwahl können die Vögel auf die östlich angrenzenden Grünflächen und den nördlich gelegenen Waldrand ausweichen. Es kommt daher zu keiner Beeinträchtigung.

## **7.7 Verwendete Quellen und Materialien**

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S.2542)

## **8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **8.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna**

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

#### Junger Einzelbaum (2.7.1)

An der südlichen Straße befinden sich drei Zier-Kirschen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

#### Alter Einzelbaum (2.7.2)

Im nordöstlichen Geltungsbereich befinden sich zwei ältere Hybridpappeln mit Stammumfängen von ca. 5,0 m und ca. 3,0 m. Bei beiden Bäumen sind erhebliche Schäden wie Faulungen im Astbruchbereich und hoher Totholzanteil erkennbar, so dass die Verkehrssicherheit nicht mehr

gewährleistet ist. Es liegt für beide Bäume bereits eine Fällgenehmigung vor (Genehmigung - Reg. - Nr. Baum 06/17-12200.431201 vom 23.1.2017)

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Sal-Weide mit einem Stammumfang von ca. 3,20 m. Es liegt bereits eine Fällgenehmigung vor (Genehmigung - Reg. - Nr. Baum 06/17-12200.431201 vom 23.1.2017).

#### Aufgelassenes Frischgrünland (9.2.4)

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich Grünlandflächen, die als aufgelassenes Frischgrünland zu bewerten sind. Vorkommende Pflanzenarten sind u.a. *Achillea millefolium*, *Artemisia vulgaris*, *Cirsium arvense*, *Dactylis glomerata*, *Festuca pratensis*, *Glechoma hederacea*, *Holcus lanatus*, *Lolium perenne*, *Plantago major*, *Tanacetum vulgare*, *Trifolium pratense*, *Urtica dioica*.

Die Flächen sind von geringer Größe und sind durch versiegelte Flächen zerschnitten und durch Bauschutt verunreinigt. Die Regenerationsfähigkeit wird aufgrund der Artenzusammensetzung mit 1 bewertet. Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Straße ist das Grünland stark vorbelastet. Es wird daher ein Kompensationswert von 1 angesetzt.

#### Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1)

In den Randbereichen des Geltungsbereichs befinden sich kleinere Siedlungsgebüsche mit überwiegend u.a. Sal-Weide, Berg-Ahorn, Weißdorn, Hartriegel und Brombeere. Überwiegend können die Gebüsche erhalten bleiben; innerhalb des Mischgebiets und auf den Verkehrsflächen werden die Gebüsche entfernt. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Gebüsche wird der untere Kompensationswert angesetzt.

#### Brachfläche der Dorfgebiete (14.11.2)

Der südliche Geltungsbereich wird als Brachfläche der Dorfgebiete bewertet. Auf den Flächen befand sich früher der Betriebsstandort einer LPG mit Lagerflächen und Gewächshäusern. Die Fundamente sind teilweise noch im Boden vorhanden. Die Brachfläche enthält Zeigerpflanzen wie *Urtica dioica*. Es wird aufgrund der zuvor genannten Vorbelastungen der untere Kompensationswert von 1 angesetzt.

#### Wirtschaftsweg, versiegelt (14.7.4)

Im Geltungsbereich gibt es mehrere mit Betonplatten versiegelte Wirtschaftswege. Es wird aufgrund der flächendeckenden Versiegelung der untere Kompensationswert angesetzt. Die Wege werden bei Realisierung des Planvorhabens entsiegelt.

Im Süden befindet sich die Straße „Zum Borgwallsee“ mit Straßenbankettstreifen, die zur Sicherung der Erschließung in das Plangebiet einbezogen ist. Die Straßenverkehrsfläche geht nicht mit in die Bilanzierung ein.

**Tabelle 1:** Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp - Nummer	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotop-typen BRD	Status in M-V
2.7.1	Älterer Einzelbaum	3 Stk.	4	3/2	-
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	3 Stk.	1	-	-
9.2.4	Aufgelassenes Frischgrünland	3.531	1	1	-
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	259	1	-	-
14.7.4	Wirtschaftsweg, wird entsiegelt	565	-	-	-
14.7.4	Wirtschaftsweg mit Bankett	350	-	-	-
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1.290	1	-	-
Summe Flächen		<b>6.131 m<sup>2</sup></b>			

## 8.2 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Der potentielle Eingriff steht in Abhängigkeit zu den Festsetzungen im Bebauungsplan. Mit Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 können im Mischgebiet 1.364,4 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Zusätzlich können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weitere 50 % der GRZ, dies entspricht einer Fläche von 682,2 m<sup>2</sup>, für den Bau von Nebenanlagen im Mischgebiet versiegelt werden. Darüber hinaus können die als private Verkehrsflächen festgesetzten Flächen von 760 m<sup>2</sup> teilversiegelt werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben vollversiegelt. Die Straßenverkehrsfläche wird nicht verändert und bleibt daher bei der Bilanzierung unberücksichtigt. Insgesamt ergibt sich im Plangebiet eine mögliche Bodenversiegelung von  $1.364,4 \text{ m}^2 + 682,2 \text{ m}^2 + 754 \text{ m}^2 = 2.800,6 \text{ m}^2$ .

Auf den festgesetzten Grünflächen ist eine Bebauung nicht zulässig, daher findet kein Eingriff statt. Die vorhandenen Wirtschaftswege sind bei der Ermittlung des potentiellen Eingriffs aufgrund der vollständigen Versiegelung nicht als Biotop berücksichtigt.

Durch das Vorhaben sind innerhalb der Flächen des Mischgebiets die Biotoptypen Aufgelassenes Frischgrünland (9.2.4) und Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1) betroffen.

Außerdem findet ein Eingriff durch den Bau der privaten Verkehrsfläche auf Biotopflächen statt. Die private Verkehrsfläche wird als wassergebundene Wegefläche teilversiegelt. Betroffen sind die Biotoptypen Aufgelassenes Frischgrünland (9.2.4), Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1) und Brachfläche der Dorfgebiete (14.11.2). Die vorhandenen Wirtschaftswege werden entsiegelt, wodurch eine Fläche von 565 m<sup>2</sup> von der versiegelbaren Fläche abzuziehen ist.

Die älteren Einzelgehölze im nördlichen Teil des Geltungsbereichs werden zur Realisierung des Vorhabens gefällt. Eine entsprechende Baumfällgenehmigung liegt bereits vor. In der Genehmigung sind die geforderten Ersatzpflanzungen beschrieben. Die älteren Einzelgehölze gehen daher nicht weiter mit in die Bilanzierung ein.

### **8.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses**

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16). Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG).

### **8.4 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen**

#### Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades, nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“, 1999, S. 97, zu berücksichtigen.

In diesem Fall wird der landschaftliche Freiraum durch das Vorhaben gering beansprucht. Aufgrund der Lage der Flächen im direkten Umfeld von Wohnbebauung und Straßen wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad mit 0,75 angesetzt.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebiets und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

#### Totalverlust und Funktionsverlust

Ein Totalverlust findet auf 60 % der Flächen des geplanten Mischgebiets (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung) sowie auf den Flächen der geplanten teilversiegelten Verkehrsfläche statt. Für die mögliche Vollversiegelung wird der Faktor 0,5 und für die Teilversiegelung der Faktor 0,2 angesetzt. Ein Funktionsverlust betrifft die übrigen Flächen des Mischgebiets. Betroffen sind die Biotoptypen Aufgelassenes Frischgrünland (9.2.4), Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1) und Brachfläche der Dorfgebiete (14.11.2).

Totalverlust:

Mischgebiet:	Biotoptyp 9.2.4	$2966 \text{ m}^2 \times 0,6 =$	1780 m <sup>2</sup>
	Biotoptyp 13.2.1	$197 \text{ m}^2 \times 0,6 =$	118 m <sup>2</sup>
Verkehrsfl.:	Biotoptyp 9.2.4		361 m <sup>2</sup>
	Biotoptyp 13.2.1		26 m <sup>2</sup>
	Biotoptyp 14.11.2		230 m <sup>2</sup>

Funktionsverlust:

Mischgebiet:	Biotoptyp 9.2.4	$2966 - 1780 =$	1186 m <sup>2</sup>
	Biotoptyp 13.2.1	$197 - 118 =$	79 m <sup>2</sup>

**Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.4	Aufgelassenes Frischgrünland	1780	1	1,5 (1+0,5) Vollversiegelung	0,75	2002,5
9.2.4	Aufgelassenes Frischgrünland	361	1	1,2 (1+0,2) Teilversiegelung	0,75	324,9
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	118	1	1,5 (1+0,5) Vollversiegelung	0,75	132,75
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	26	1	1,2 (1+0,2) Vollversiegelung	0,75	23,4
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	230	1	0,7 (0,5+0,2) Teilversiegelung	0,75	120,75
Fläche gesamt		2515 m <sup>2</sup>				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						<b>2604,3</b>

Von einem **Totalverlust** sind 2.515 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **2.604,3 Werteinheiten** betroffen.

**Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.4	Aufgelassenes Frischgrünland	1186	1	1	0,75	890
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	79	1	1	0,75	59,25
Fläche gesamt		1265 m <sup>2</sup>				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						<b>949,25</b>

Von einem **Funktionsverlust** sind 1.265 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **949,25 Werteinheiten** betroffen.

Durch Entsiegelung der bestehenden Wirtschaftswege entsteht ein Kompensationsguthaben. Dies wird dem Kompensationserfordernis gutgeschrieben.

**Tabelle 4: Flächenentsiegelung**

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
14.7.4	Wirtschaftswege	565	-	1	-	565
Summe negatives Flächenäquivalent für Entsiegelung						<b>565</b>

Das Kompensationsguthaben wird der Entsiegelung gegengerechnet. Dadurch entsteht ein **Kompensationserfordernis** von  $(2.604,3 + 949,25 - 565) = 2.988,55 = 2989$  Werteinheiten.

### 8.5 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche.

**Tabelle 5:** Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahme

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensations- wert	Leistungs- faktor	Flächenäquivalent für Kompensation
	Ökokonto	2989	-	-	-	2989
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Total- und Funktionsverlust						<b>2989</b>

Die ermittelten 2.989 Werteinheiten werden über die Entwicklung von Flächen im Rahmen eines Ökokontos kompensiert.

## 9 Zusätzliche Angaben

### 9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern

### 9.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### 9.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planungen zu rechnen ist, wird kein Monitoring durchgeführt.

## 10 Zusammenfassung

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets soll die bisher bachliegende Fläche im Ortsteil Zimkendorf erschlossen und entwickelt werden. Mit der geplanten Nutzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die über die Belastung eines Ökokontos kompensiert werden.

Die Begründung wird gebilligt.

Pantelitz, den .....

.....

(Bürgermeister)

Gemeinde Pantelitz  
Gemarkung Zimkendorf  
Flur 1



**Legende**

Biotoptyp		Gesamtfläche
2.7.1	Älterer Einzelbaum	3 Stk.
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (Zier-Kirschen)	3 Stk.
9.2.4	Aufgelassenes Frischgrünland	3.558 m <sup>2</sup>
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1.290 m <sup>2</sup>
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	259 m <sup>2</sup>
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	915 m <sup>2</sup>

Totalverlust / Funktionsverlust

Geltungsbereich B-Plan Nr. 6

B1 - B3 Fällgenehmigung vom 23.01.2017  
Genehmigung - Reg. - Nr. Baum 06/17-12200.431201

(Bauherr)

Gemeinde Pantelitz

(Projekt / Plantitel)

B-Plan Nr. 6 Zimkendorf - Biotoptypen

bearbeitet: Det.  
gezeichnet: Det.

Ohne Maßstab  
Datum: 05.05.2017

Plan-Nr.: 1



Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
www.olaf.de

Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 03831-280522  
Fax: 03831-280523

