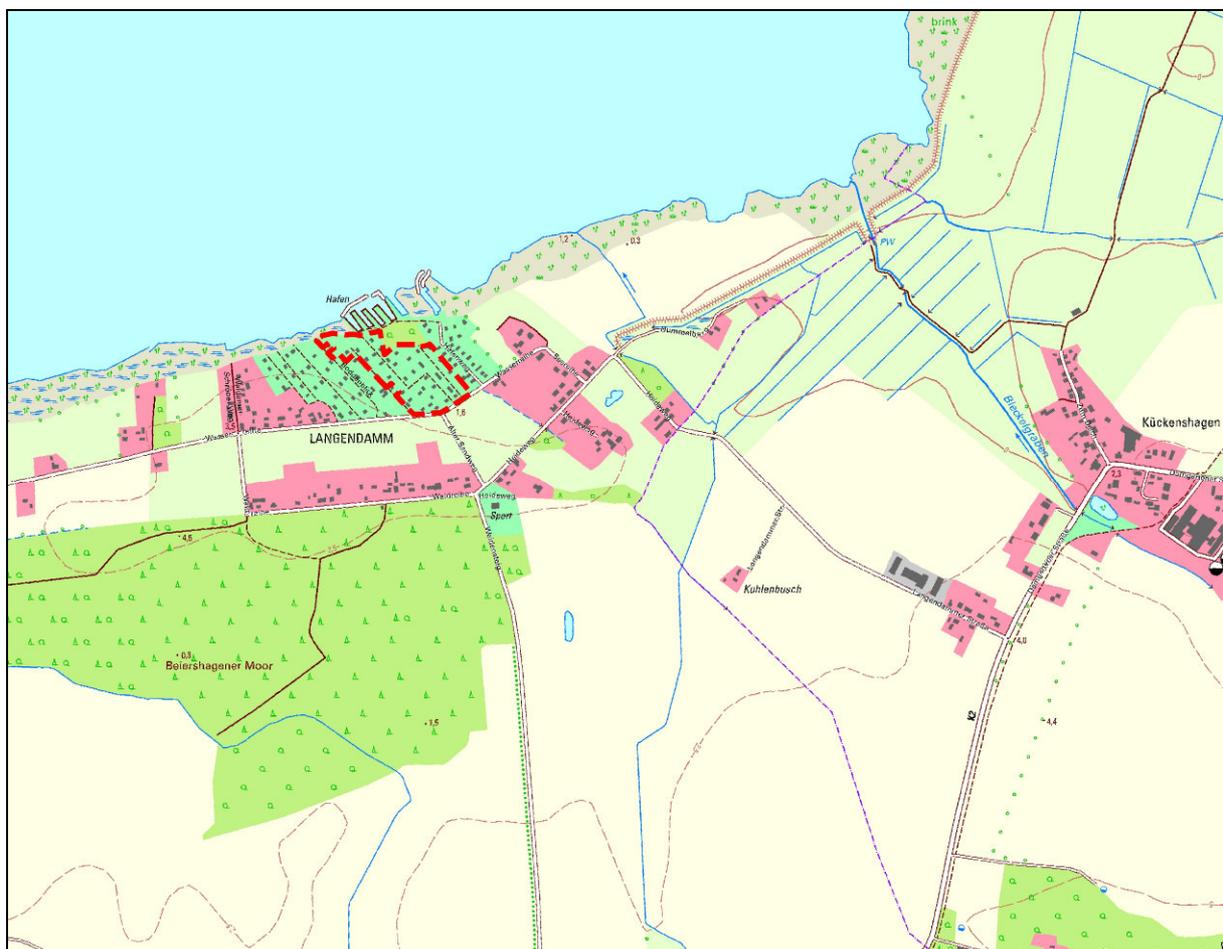


**Umweltbericht  
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung  
zur Satzung zum  
Bebauungsplan Nr. 105  
Wochenendhausgebiet „Am Bodden“  
der Stadt Ribnitz Damgarten, Ortsteil Langendamm**



TK 1: 10000

[Quelle: www.gaia-mv.de]

**Verfasser:** ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dipl.-Ing. Gerrit Uhle  
Siebenmorgen1  
23936 Grevesmühlen

**Grevesmühlen, 19.05.2025**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	4
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	6
1.2	Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung .....	8
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes .....	8
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	19
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	19
2.1.1	Schutzgut Boden.....	19
2.1.2	Schutzgut Wasser.....	20
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	21
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft.....	34
2.1.5	Schutzgut Mensch .....	34
2.1.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	34
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
2.1.8	Schutzgut Fläche .....	35
2.1.9	Wechselwirkungen Schutzgüter.....	35
2.1.10	Wirkfaktoren.....	35
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	36
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	36
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	36
3.2	Eingriffsermittlung .....	39
3.2.1	Ermittlung des Biotopwertes.....	39
3.2.2	Ermittlung des Lagefaktors .....	40
3.2.3	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen).....	41
3.2.4	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen).....	41
3.2.5	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung .....	42
3.2.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.....	42
3.2.7	Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen.....	43
3.2.8	Ermittlung des additive Kompensationsbedarfs .....	43
3.3	Bewertung von befristeten Eingriffen.....	44
3.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung von geschützten Einzelbäumen .....	44
4	Anforderungen an die Kompensation für Flächeneingriff.....	45
4.1	Ermittlung des Kompensationsumfangs .....	45
5.2	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ).....	45
5.	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten) .....	45
6.	Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen .....	45
7.	Zusätzliche Angaben .....	46
7.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	46

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)	46
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
7.	Literatur	49

**Anlagen:**

- Anlage 1: Karte der Biotoptypen 1:1.000  
Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) mit Faunistischer  
Bestandserfassung

## 1. Einleitung

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20.07.2004, §2 (4) BauGB ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach §1 (6) Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Fläche, Kultur- und Sachgüter, Mensch (und seine Gesundheit) und Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§2a BauGB) in dem die Belange der Umweltprüfung dargelegt werden (Anlage 1 zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie).

Er enthält im Wesentlichen eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, eine Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Festsetzungen des Plans sowie eine Auswirkungsprognose einschließlich der Nullvariante.

Ebenfalls enthält der Umweltbericht die Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens (Monitoring). Das Monitoring eröffnet die Möglichkeit einer Erfolgskontrolle der von der Gemeinde festgesetzten Maßnahmen.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105, Wochenendhausgebiet „Am Bodden“ der Stadt Ribnitz Damgarten, Ortsteil Langendamm.

Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan weitestgehend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung, Wochenendhausgebiet „Langendamm“ ausgewiesen und umgesetzt.

In den Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen. Die Umweltprüfung dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung.

Untersuchungsumfang und -tiefe werden dabei auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt. Ab wann Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft werden, ist von Informationen über den Standort und das Vorhaben abhängig. Aus der Formulierung des §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass nur die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ sollen, ist zudem zu entnehmen, dass keine komplexen Zukunftsbetrachtungen vorgenommen werden müssen. Stattdessen reicht eine Prognosegenauigkeit, die sich nach vernünftigem planerischem Ermessen richtet. Auch der in §2 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche: „Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.“

Was nach neuer Rechtslage geprüft und in der Abwägung berücksichtigt werden muss, wird in §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a des Baugesetzbuches festgelegt (auszugsweise):

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)
- die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und EU-Vogelschutzgebiete (FFH-Verträglichkeitsprüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)
- Darstellungen in Fachplanungen wie z. B. Landschaftsplänen, Grünordnungsplänen
- Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Menschen, Kultur- und sonstigen Sachgütern

Sowohl die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, ehemals FFH-Gebiete) als auch Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Vorhandene Natura 2000-Gebiete im Bereich des Boddens grenzen nordwestlich an das Plangebiet an. Bei den Gebieten handelt es sich um folgende Schutzgebiete:

1. Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst (DE 1542-302)
2. EU-Vogelschutzgebiet Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund (DE 1542-401)



Abbildung 1: Lage der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (blaue Schraffur) und Europäische Vogelschutzgebiete (rote Schraffur) – etwa deckungsgleich nördlich an das Plangebiet angrenzend)

Aufgrund der räumlichen Entfernung und bereits vorhandener Nutzung wären theoretisch nur Sekundärwirkungen maßgeblich zu betrachten. Dazu wäre bezogen auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ein erhöhter Druck auf die LRT (Lebensraumtypen) oder auf Habitats der Zielarten beispielsweise durch erhöhten Besucherdruck maßgeblich zu betrachten. Da es sich bei der Planung jedoch ausschließlich um eine Bestandsregeleung handelt ohne maßgebliche bauliche Erweiterungen, können Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete von vorneherein ausgeschlossen werden.

## **1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Zur Aufwertung des Gebietes am nördlichen Rand des Ortsteiles Langendamm sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Ordnung und Verdichtung innerhalb des Wochenendhausgebietes standorttypische Einzel- und Doppelhäuser (Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten) errichtet werden können.

Die Stadt Ribnitz Damgarten plant den in der Vergangenheit entstandenen baulichen Bestand baurechtlich und planungsrechtlich zu regeln. Dabei geht es in erster Linie um Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie um sinnvolle angepasste Vorgaben zur maximalen Versiegelung. Grundlage bildet dabei die vorhandene Bestandsituation, welche entsprechend des Gleichbehandlungsprinzips unter Vorgabe angepasster GRZ angewendet werden soll.

Auch aufgrund zahlreicher Anfragen zur Erweiterung von Nebenanlagen sowie zum Umbau vorhandener Bausubstanz ergibt sich planungsrechtlicher Handlungsbedarf, da das Plangebiet derzeit baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Aus den genannten Gründen sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das zukünftige Plangebiet mit den Mitteln der kommunalen Bauleitplanung gelenkt werden.

Mit der Erstellung des B-Planes Nr. 105 erfolgen somit eine Bestandsicherung der vorhandenen Wochenendhaussiedlung „Am Bodden“, in geringem Maße sind bauliche Verdichtungen zulässig, die aber das Gesamterscheinungsbild des Gebietes nicht maßgeblich verändern.

Auch sind in diesem Zusammenhang (mit der Planaufstellung) keine konkreten Rodungsmaßnahmen am vorhandenen Baumbestand beabsichtigt. Der Großbaumbestand wird im Zusammenhang mit der Planung erfasst (siehe Karte der Biotypen) und ist grundsätzlich zu erhalten. Kompensationsmaßnahmen bei notwendigen Fällungen sind gemäß rechtlicher Vorgaben (NatschAG MV, §18 bzw. lokalen Baumschutzsatzungen) vorzunehmen.

Bestandorientiert wurden innerhalb des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet sowie in den nördlichen Randlagen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 105  
 Wochenendhausgebiet „Am Bodden“ der Stadt Ribnitz Damgarten, Ortsteil Langendamm

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen



Abbildung 2: B-Plan Nr. 105 - Planzeichnung

Für das Gebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung B-Plan Nr. 50	Maximal bebaubare Fläche bei GRZ 0,2 (+50%) m <sup>2</sup>	Verbleibende private Gartenfläche im SO-Gebiet m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>
SO Sonstiges Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“	10.829	25.321	36.150
Grünflächen, privat; Zweckbestimmung Parkanlage			450
Wasserfläche (Graben)			500
<b>Σ Plangebiet</b>			<b>37.100</b>

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des vorhandenen Wochenendhausgebietes einschließlich hier vorhandener Wege und Parkplatzflächen auf den Flurstücken 41/1, 41/2, 42/6, 42/7, 43/1, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/8, 43/10, 44/1, 44/3, 44/5, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 46/1, 47/1, 48/1, 49/1, 50/1, 270/5 tlws., 288, 306/2A der Flur 1, Gemarkung Langendamm. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3,71ha.

Weitere Angaben über Umfang, Art und Ziele der Maßnahme können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## **1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung beschränkt sich in der Regel auf die Untersuchung der Eingriffsfolgen der zusätzlich durch den Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits genutzten Standortes mit vorhandenem Gebäudebestand und hohem Anteil versiegelter Fläche (stark vorbelastet) bei gleichzeitigem Verzicht auf eine weitere Flächenausdehnung, wurde der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung klein gefasst. Er umfasst lediglich das Plangebiet selbst und den unmittelbaren Umgebungsbereich. Im Umgebungsbereich wurden jedoch nur wertgebende Biotope bzw. Habitate überprüft.

Für die konkrete flächenmäßige Eingriffsbilanzierung (nur soweit auch erforderlich) reicht aufgrund der Lage und Vornutzung der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum aus.

Sofern im Rahmen der Planung eine Beeinträchtigung bzw. Schädigung von nach §18 bzw. §19 NatSchAG M-V geschützten Bäume erfolgt, wird für diesen Baumbestand eine gesonderte Bilanzierung nach Baumschutzkompensationserlass bzw. Alleenerlass MV vorgenommen. Prinzipiell soll aber im Rahmen der Nutzungszuweisung der Großbaumbestand sowie sonstiger wertvoller Gehölzbestand erhalten werden.

## **1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

### **1.3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Planungsziele dieser Planung stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Die planungs- und baurechtliche Regelung des vorhandenen Bestandes kann nur im Sinne des Programms sein. Aufgrund des kleinen Maßstabes des RREP sind der Plankarte keine konkreten Aussagen zu entnehmen.

Dargestellt sind lediglich die infrastrukturellen Entwicklungsachsen (Straßennetz und regional bedeutsames Radroutennetz) sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Plangebietes (siehe Abbildung 3).

**Das Gebiet des B-Planes Nr. 105 befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum.**

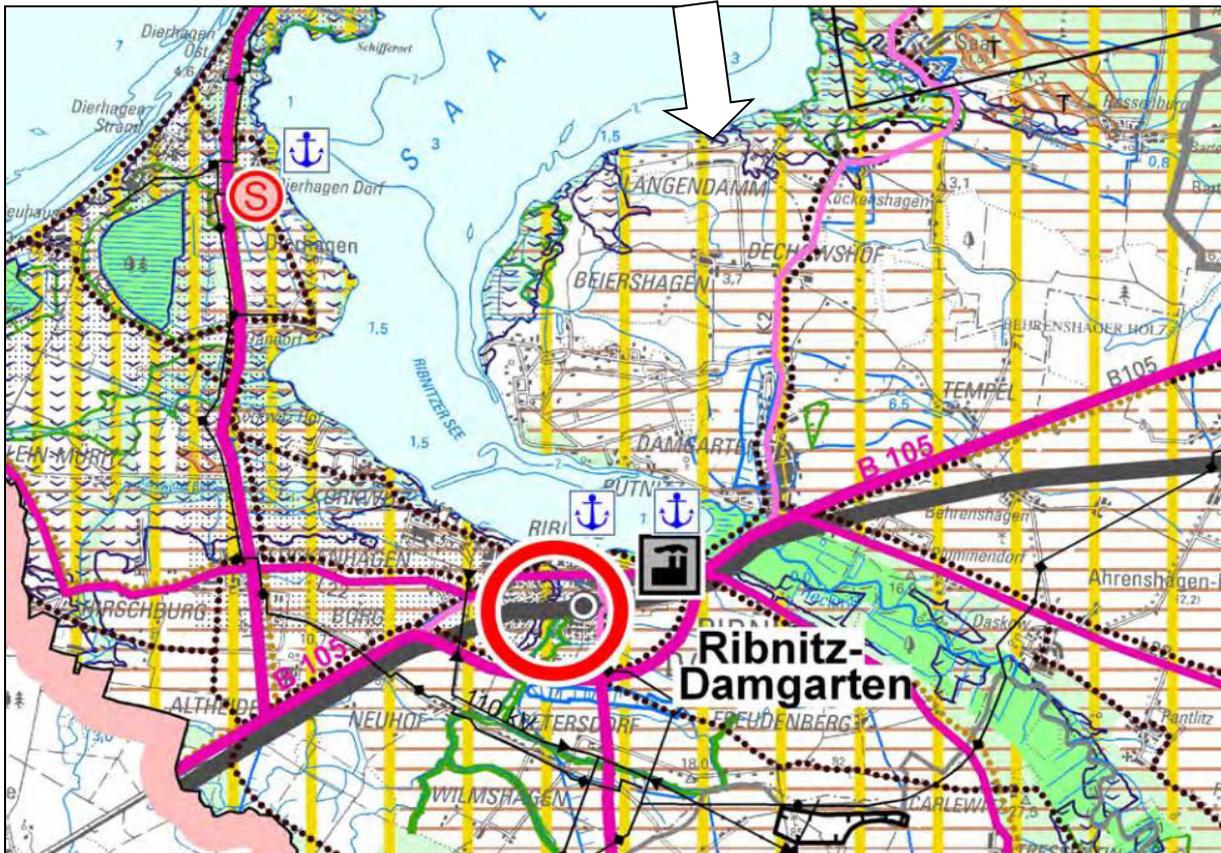


Abbildung 3: Auszug aus dem RREP Vorpommern

### 1.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB weitestgehend den einfachen Bebauungsplan Nr.105 für den Bereich „Wochenendhausgebiet „Am Bodden“, Ortsteil Langendamm. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan die Sonderbaufläche S17 „Wochenendhausgebiet Langendamm“ aus. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 umfasst im nordwestlichen Bereich aber auch eine Teilfläche für die der Flächennutzungsplan gegenwärtig noch Dauerkleingärten ausweist. Entsprechend erfolgt für diesen untergeordneten Teil eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Sonderbaufläche S17 „Wochenendhausgebiet Langendamm“ im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Hierzu wurde bereits der Aufstellungsbeschluss über die I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten am 31. August 2022 gefasst.

### 1.3.3 GLRP - Nordvorpommern / LINFOS

Es erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der relevanten Umweltinformationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan und dem Landesinformationssystem (LINFOS), in dem die Umweltdaten des GLRP als digitale Information aufgearbeitet sind.

### Naturraum:

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone des „Ostseeküstenland“ und der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ (Naturraumnummer 120) zuordnen.

### Boden:

Die vorherrschenden Bodenarten des Plangebietes sind Tieflehme, Sande Gleye und Pseudogleye. Es handelt sich um einen Grundmoränenstandort mit starkem Grundwasser- und mäßigem Stauwassereinfluss. Geologisch liegen hier pleistozäne Schmelwasserablagerungen der Becken und Talungen vor

Außerhalb von versiegelten Flächen wird im Kartenportal des Landes M-V eine erhöhte Schutzwürdigkeit des Bodens festgestellt.

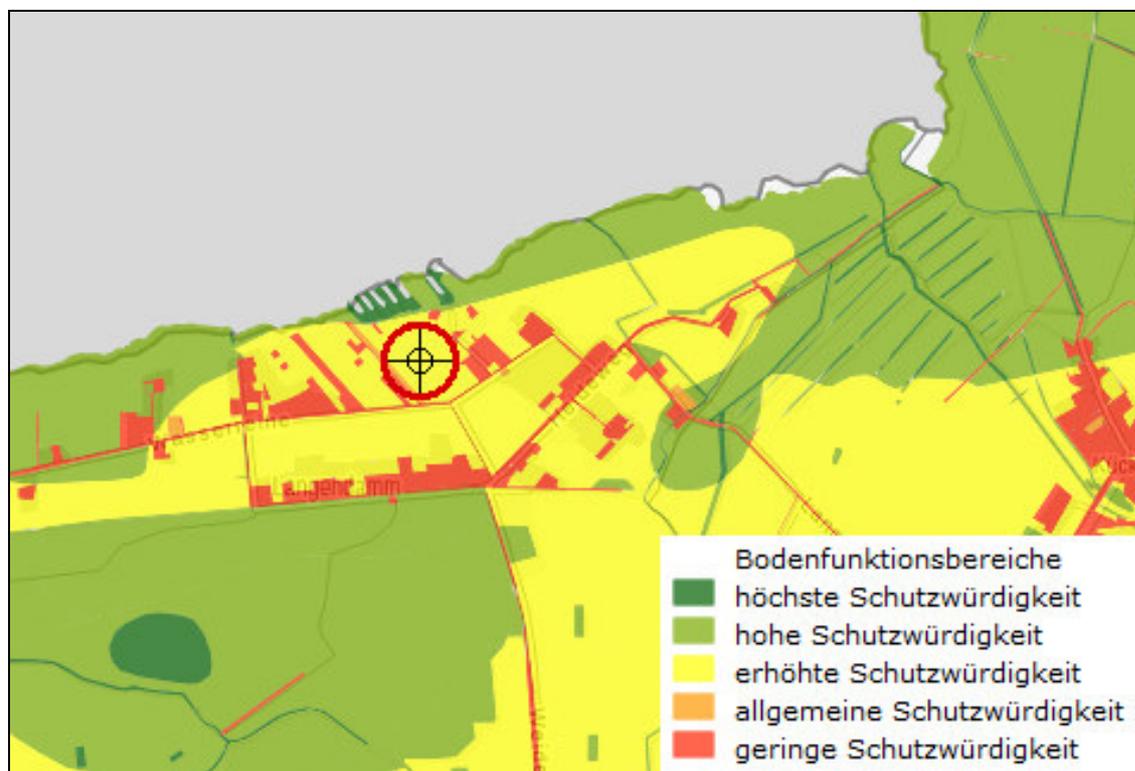


Abbildung 4: Bewertung Bodenfunktionsbereiche (LINFOS)

Nördlich am Boddenufer grenzen Böden mit hoher und höchster Schutzwürdigkeit an.

### Wasser:

Der Grundwasserflurabstand beträgt überwiegend < 2m. und wird als hoch geschützt beurteilt. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem als „gering bis mittel“ eingestuft.

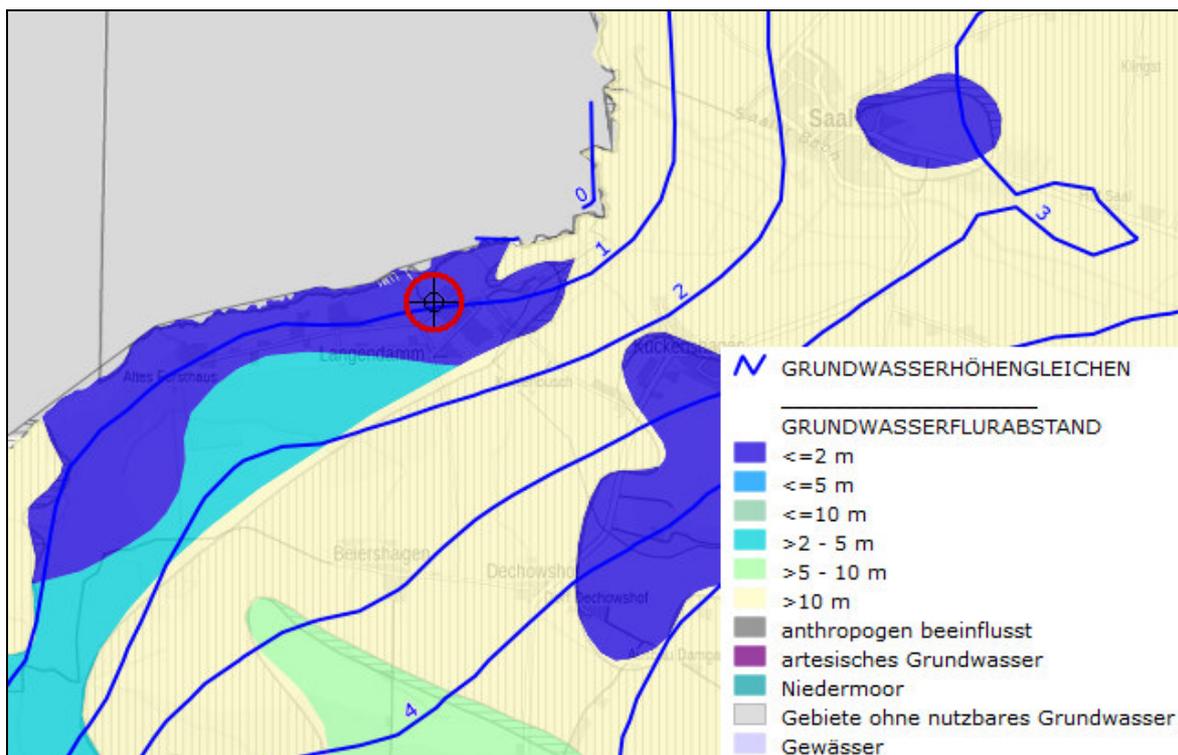


Abbildung 5: Grundwasserisohypsen und Grundwasserflurabstände

Erholung, Landschaftsbild, Unzerschnittene Lebensräume

Der Landschaftsbildraum „Boddenufer um Langendamm“ (III 4 – 2) wird mit hoch bis sehr hoch bewertet.

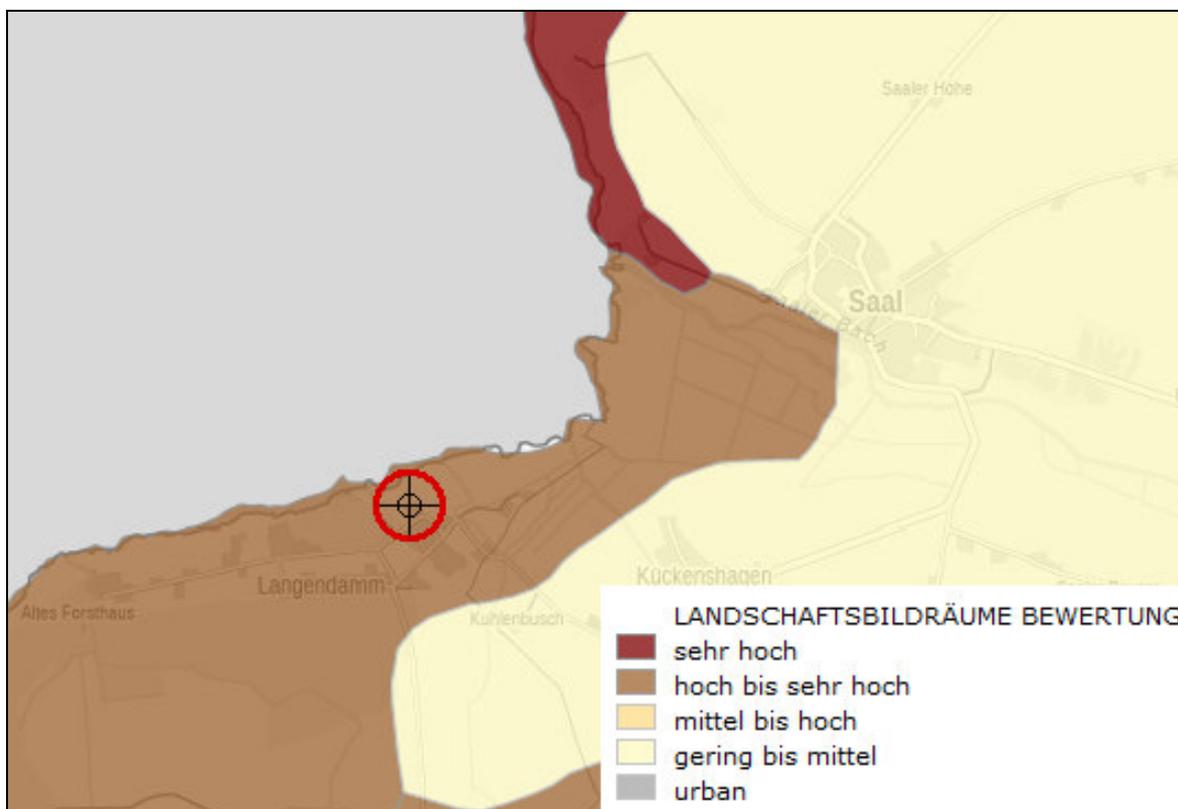


Abbildung 6a: Landschaftsbildräume und Bewertung

Als landschaftlicher Freiraum besitzt der Planbereich (Baufeld) aufgrund der Siedlungslage keine Bedeutung. Südlich von Langendamm befindet sich ein landschaftlicher Freiraum der Stufe 2 (600 – 1.199 ha).

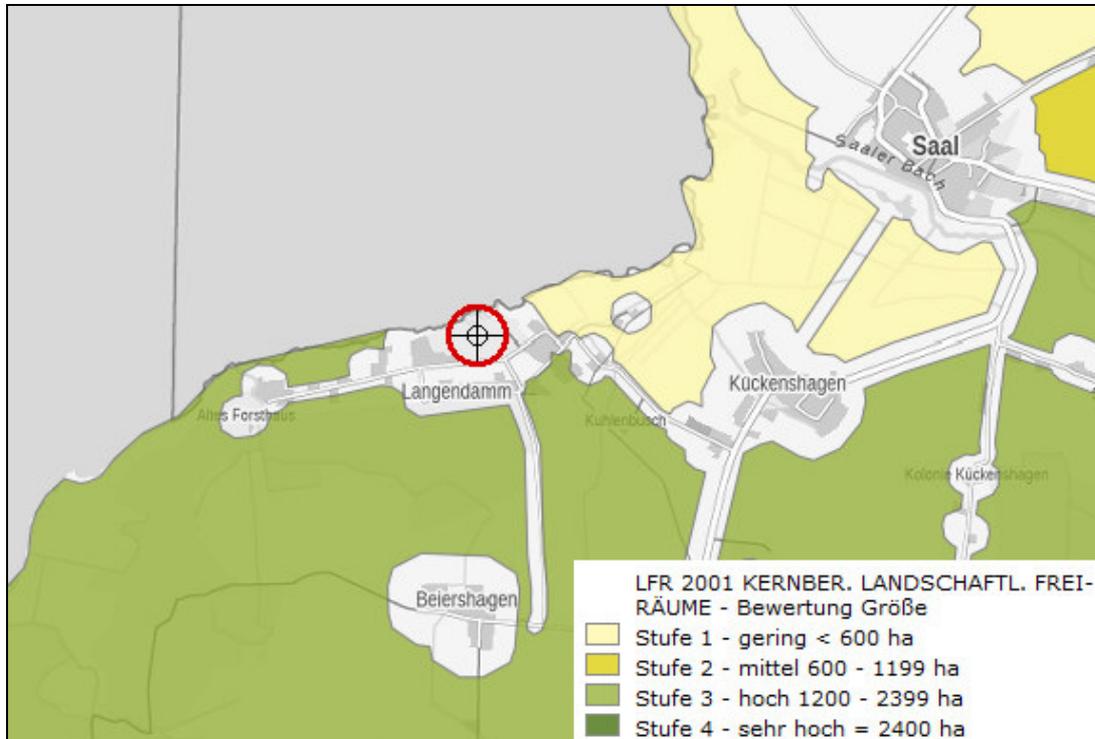


Abbildung 6b: Landschaftliche Freiräume

### Maßnahmen:

Innerhalb des Planbereiches sind gemäß GLRP keine Maßnahmen vorgesehen. Erst nördlich im Bereich der Boddengewässer sind großflächig Flächen für Naturschutzmaßnahmen vorgesehen.



Abbildung 7: Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung ökologischer Funktionen (Auszug GLRP)

### 1.3.4 Schutzgebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Planes befinden zwei NATURA 2000 Gebiete, die dem internationalen Schutzstatus als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)- oder EU-Vogelschutzgebiet unterliegen. Diese grenzen an das Plangebiet am nordwestlichen Rand unmittelbar an.



Abbildung 8: Lage des Plangebietes und Natura 2000-Gebiete (blaue und margenta Linie) sowie LSG (gelb schraffiert)

Es handelt sich dabei um folgende Schutzgebiete:

- GGB 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“
- EU-Vogelschutzgebiet 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

#### Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete:

Das Plangebiet liegt außerhalb der Natura 2000-Gebiete. Somit wird primär nicht in Lebensraumtypen des GGB eingegriffen. Ebenso sind keine innerhalb des Gebietes liegenden Habitate von Zielarten betroffen. Da mit dem geplanten Vorhaben prinzipiell eine bestandsorientierte und bestandsregelnde Planung erfolgt, sind zusätzliche Störwirkungen, welche zu Beeinträchtigungen von Zielarten (einschließlich ihren Habitaten) und zu Ziel-Lebensraumtypen nicht abzuleiten. Eine mögliche Mehrversiegelung im Gebiet bleibt mit einer gewählten GRZ von 0,2 sehr

gering, da schon versiegelte Flächen des Bestandes einbezogen werden und mögliche Erweiterungen marginal bleiben. Das Gebiet an sich wird flächig nicht vergrößert. Mit den geplanten Festsetzungen wird insbesondere auch verhindert, dass weitere Störpotenziale mit Wirkungen auf die Natura 2000-Gebiete entstehen. Weitere sekundäre Wirkbeziehungen auf die Gebiete lassen sich nicht ableiten.

Eine gesonderte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist aufgrund des bestandregelnden Charakters des B-Planes ohne zusätzliche Wirkungen auf die Schutzgebiete nicht erforderlich.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das „Dierhäger Moor“ in einer Entfernung von > 7 km. Zu diesem Schutzgebiet bestehen keine plangebietsbezogenen Wechselwirkungen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ (LSG 053). Gültige Rechtsgrundlage ist die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft" vom 16. August 2021.

Auszugsweise wird der Schutzzweck des Gebietes wie folgt dargestellt:

„...Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel; deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Besondere Bedeutung besitzen die großen unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen. **Neue Bebauung muss sich deshalb in die vorhandenen Ortslagen einpassen** beziehungsweise unmittelbar an die Orte anschließen. Die engeren Schutzzonen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Durch diese Freiräume soll die nachhaltige Nutzungsfähigkeit für Erholung, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft und für die Fischerei langfristig gesichert werden...“.

In § 4 werden die verbotenen Handlungen innerhalb des Gebietes dargestellt:

„... In dem Schutzgebiet sind -soweit nicht eine erlaubnispflichtige Handlung nach §5 dieser Verordnung vorliegt -alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachhaltig verändern... Die untere Naturschutzbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten .... zulassen, soweit dies nicht den Schutzziele der vorliegenden Verordnung widerspricht. Ausnahmen von den Verboten der engeren Schutzzonen sind prinzipiell nur im öffentlichen Interesse zulässig ... Das öffentliche Interesse begründet jedoch keinerlei Anspruch auf Erteilung einer Ausnahme von den Verboten dieser Verordnung...“

... Zusätzlich sind folgende in den engeren Schutzzonen verbotene Handlungen in den weiteren Schutzzonen erlaubnispflichtig: ...Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen sowie von Leitungen, Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen...“

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 der LSG-Verordnung ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis ist gemäß § 5 Abs. 3 zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht die in § 4 Abs. 1 der Verordnung genannten Wirkungen zur Folge hat, welche zu einem Verbot der Maßnahme führen würde.

Mit der Aufstellung des B-Planes bleiben sämtliche Aussagen der Schutzgebietsverordnung uneingeschränkt gültig und anwendbar.

Im Zusammenhang mit der Planung wird nicht in maßgebliche Biotope mit landschaftlich gebietsprägendem Charakter eingegriffen. Insbesondere die naheliegenden Küstenbiotope mit ausgeprägten Brackwasserröhrichten bleiben unberührt. Es lassen sich keine Wirkungen durch das Planvorhaben ableiten, welche den Verbotenen Handlungen des §4 Abs. 1 der Verordnung entsprechen.

Die Planung erfolgt für das vorhandene Wochenendhausgebiet bestandsregelnd. Mögliche bauliche Erweiterungen bleiben gebietsangepasst marginal, was sich durch gewählte GRZ von 0,2 (unter Berücksichtigung vorhandener versiegelnder Bausubstanz) widerspiegelt.

Nach Schutzverordnung § 5 ist die Erlaubnis für Vorhaben durch die untere Naturschutzbehörde unbeschadet anderer Rechtsvorschriften zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht die in §4 Absatz 1 genannten Wirkungen zur Folge hat oder diese Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet oder auf einen vertretbaren Zeitraum begrenzt werden können und sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegenstehen. Dies trifft für das Planvorhaben des B-Planes Nr. 105 zu.

**Die Regelungen der LSG-Verordnung stehen den Planungszielen des B-Planes nicht entgegen. Die Herausnahme der Fläche des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht erforderlich.**

### **1.3.5 Geschützte Biotope nach §20 NatSchAG MV**

Im Nahbereich des Plangebietes sind nach LINFOS-Datenbank mehrere nach §20 NatSchAG M-V geschützte Biotope ausgewiesen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind gemäß LINFOS-Datenbank Verlandungsbereiche des Boddens mit Brackwasserröhrichten ausgewiesen. Diese Komplexbiotope am Bodden befinden sich außerhalb des vorhandenen Wochenendhausgebietes und werden deutlich durch Zaunanlagen und einen Weg von diesem getrennt. Die bestandsorientierte Planung hat keine Auswirkungen auf diese Ufernahen Feuchtbiotope.

Weiterhin befindet sich am nordöstlichen Rand ein größeres Feldgehölz. Gemäß LINFOS Datenbank reicht dieses Gehölz auch teilweise in das bestehende Wochenendhausgebiet hinein. Eine genaue örtliche Abgrenzung und die qualitative Einschätzung wurden im Rahmen einer gesonderten Biotoperfassung vorgenommen. Auch hier ist eine deutliche Trennung durch Zäune, Gartenbereiche und Zuwegungen gegeben. Bei einigen ist das Feldgehölz miteinbezogenen Bäumen handelt es sich um Einzelbäume, welche Bestandteil der Gartenbereiche des Wochenendhausgebietes sind. Einige dieser einzelnen Bäume fallen, soweit es sich um Stiel-Eichen mit einem Stammumfang > 1,00m handelt unter § 18 NatSchAG MV.

Der Grund der Einbeziehung von einzelnen Bäumen in das Feldgehölz ist  
möglicherweise auch die Maßstabebene der erfassten geschützten Biotope.



Abbildung 9: Geschützter Biotop nach LINFOS-Datenbank



Abbildung 10: Geschützte Biotop nach LINFOS

Die vorgenommene Biotopabgrenzung stimmt auch mit der Waldabgrenzung der  
Landesforst überein.





Foto 1b: Grundstück mit Zufahrt zwischen den beiden Gehölzbereichen

Das in seinen tatsächlichen Dimensionen vorhandene Gehölzbiotop bleibt von dem Planvorhaben unberührt. Aufgrund der speziellen Lage (mehrseitig von Siedlung umgeben und bauliche Einrichtungen im nordöstlichen Teil des Gehölzes) sollte aber auch hier der Schutzstatus geprüft werden.

### **1.3.6 Geschützte Biotope nach §19 NatSchAG MV**

Geschützte Biotope nach §19 (Schutz von Alleen und einseitigen Baumreihen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **1.3.7 Geschützte Biotope nach §18 NatSchAG MV**

Gemäß NatSchAG M-V sind als Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde

einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Da es sich bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes um ein eingezäuntes und bebautes Privatgelände handelt, wären hier vorhandene Einzelbäume wie Bäume eines „Hausgartens“ zu beurteilen. Großbäume der oben genannten Arten kommen nur sporadisch vor. Eine Häufung von Bäumen tritt im Nordöstlichen Bereich, in der Nähe des Feldgehölzes auf. Dabei handelt es sich um einige Stiel-Eichen und Birken. Weiterhin fallen einige wenige Bäume der Randlagen sowie außerhalb der Randlagen unter §18 NatSchAG M-V. Da es sich bei den Flächen rechtlich um Hausgärten handelt sind nur die vorhandenen Stiel-Eichen mit ein Stammumfang > 1,00m nach § 18 geschützt. Andere Baumarten wie Eberesche, Roßkastanie und auch Nadelgehölze fallen nicht unter § 18 NatSchAG M-V. Zusammenhängende flächige Bestände werden nach Landeswaldgesetz behandelt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der im B-Plan dargestellten Planungsziele ergeben, erfolgt gegliedert nach einzelnen Schutzgütern.

Dabei werden mögliche Auswirkungen auf das einzelne Schutzgut verbalargumentativ beurteilt sowie Möglichkeiten zu Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

#### **2.1.1 Schutzgut Boden**

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet Tieflehme, Sande Gleye und Pseudogleye vor.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Demzufolge liegen hier starke anthropogene Überformungen und Veränderungen des Bodens vor. Ein Großteil der Fläche ist sogar durch Bebauungen versiegelt.

##### Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Bodens durch mögliche Neuversiegelung und Überbauung. Bauliche Erweiterungen bleiben aber aufgrund der vorgenommenen Festsetzungen (GRZ 0,2) verhältnismäßig gering.

Der theoretisch auf Teilflächen mögliche aber dann äußerst geringe Zuwachs an Bodenversiegelung führt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

## 2.1.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach Aussage des Landkreises befindet sich Plangebiet der Graben 34/1. Weiterhin befinden sich im Gebiet mehrere flache Gräben und Mulden, welche anfallendes Regen- und Oberflächenwasser aufnehmen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr in der Regel weniger als 2m und wird als hoch geschützt beurteilt.

Im Gebiet steht Grundwasserkörper WP\_KO\_3\_16 (Barthe) mit einer Fläche von 431355824 m<sup>2</sup> (431km<sup>2</sup>) an.

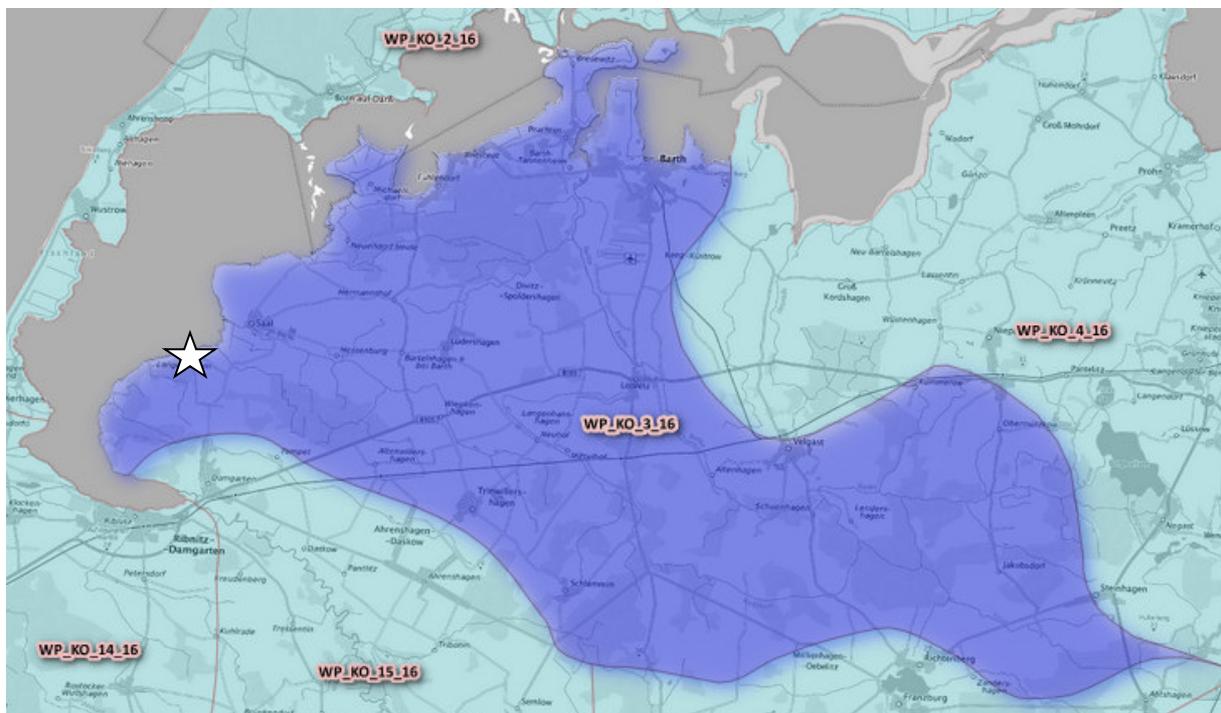


Abbildung 12: Grundwasserkörper im Gebiet

Der anstehende Grundwasserkörper ist gemäß Wassersteckbrief mit Phosphaten und Chloriden belastet. Als Verursacher werden die Landwirtschaft aber auch der Tourismus benannt.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem nur als „gering bis mittel“ eingestuft.

### Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan erfolgt überwiegend eine Bestandsregelung. Die Flächen sind bereits bebaut und zu Teilen versiegelt. Da nur geringe zusätzliche Versiegelungen möglich sind verändert sich weder das Versickerungsvermögen noch der Oberflächenwasserabfluss.

Durch das Planvorhaben wird die Grundwassersituation nicht verändert oder beeinträchtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen kann vor Ort auf den nicht versiegelten Flächen versickern.

Die Grundwasserneubildung wird nicht eingeschränkt.

Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser kann gegenüber dem aktuellen Bestand als sehr gering und unerheblich bezeichnet werden.

Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die Grundstücke selbst bzw. über die vorhandenen flachen Mulden und Entwässerungsgräben. Ein bewusstes Ableiten von Oberflächenwasser auf benachbarte Parzellen erfolgt nicht. Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock eine Bewertung der Versickerungseignung vorgenommen, welche der Planung als Anlage beigelegt ist. Die Ergebnisse werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

#### Bewertung der Versickerungseignung

Für die Durchführung einer effektiven Versickerung von Niederschlagssammelwasser müssen an einem Standort allgemein folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- eine Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten von  $k_f \geq 1 \times 10^{-6}$  m/s,
- eine Mächtigkeit des Sickertraumes von  $t \geq 1,0$  m (Abstand Sohle Sickeranlage – Bodenwasser). Geringere Mächtigkeiten der ungesättigten Sickerzone sind für unbelastetes Niederschlagssammelwasser möglich.

Die am Standort erkundeten und oberflächennah anstehenden Sande sind als ausreichend durchlässig einzuschätzen ( $k_f \approx 5...7 \times 10^{-5}$  m/s).

Aufgrund des geringen Bodenwasserflurabstandes ist eine Versickerung über Rigolen oder Sickerbrunnen nicht möglich. Der Standort ist jedoch für eine dezentrale Versickerung, konzipiert als Flächen- oder Muldenversickerung, geeignet.

Dies entspricht dem bisher in der KGA genutzten Konzept. Eine relevante Zunahme versiegelter Flächen durch die vorgegebene und am Bestand orientierte zulässige Bebauung ist zukünftig nicht zu erwarten.

Für Wegebefestigungen sollten wasserdurchlässige Bauweisen bevorzugt werden.

Stark verdichtete humose Oberboden sind im Bereich von für die Versickerung vorgesehenen Flächen aufzulockern. Für mögliche Auffüllungen sollten ausreichend durchlässige Sande verwendet werden. Auf den Einsatz typischer und häufig lehmiger Fullböden sollte verzichtet werden.

### **2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Biotopbestand

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als baulich vorbelastete Fläche dar. Große Flächen sind als befestigte Wegeflächen, befestigte Freiflächen und Gebäude ausgebildet. Innerhalb dieser Bauflächen sind Grünstrukturen der Siedlungslage wie, Gartenland, Zierrasen, Siedlungsgebüsche und kleine Siedlungsgehölze ausgebildet. In den Randlagen grenzen Verkehrsflächen, Gehölzbiotope und Staudenfluren an.

Im Einzelnen wurden nachfolgend aufgeführte Biotoptypen im Geltungsbereich und dem unmittelbar angrenzenden Nahbereich erfasst. Die Kartierung erfolgte nach aktueller Kartieranleitung MV. Eine Karte der Biotoptypen und eine Biotopkartierung für das Gebiet sind dem Anhang beigelegt.

Nr.	Abk.	Biotop
02.02.01	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
02.07.01	BBA	Älterer Einzelbaum (nicht als Flächenbiotop erfasst)
02.07.02	BBJ	Jüngerer Einzelbaum (nicht als Flächenbiotop erfasst)
02.07.03	BBG	Baumgruppe
03.02	KV	Brackwasserbeeinflusste Röhrichte und Hochstaudenfluren
04.05.02	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung
09.02	GM	Frischgrünland
10.01.06	RHN	Neophyten-Staudenflur
13.01.01	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
13.02.02	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
13.02.03	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
13.02.04	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
13.03.02	PER	Artenarmer Zierrasen
13.09.06	PZF	Ferienhausgebiet
13.09.06	PZF/PK	Ferienhausgebiet/Kleingartenanlage
13.09.08	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
13.10.02	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
14	O	Gebäude
14.07.01	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg
14.07.02	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg
14.07.03	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
14.07.04	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt
14.07.05	OVL	Straße
14.07.08	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche
14.10.05	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
	NI	Marine Biotoptypen/ Boddengewässer
	OMH	Hafenbecken

Tabelle: Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs des B-Planes

### Biotopbeschreibung und Bewertung

Ein großer Teil der in der Tabelle aufgeführten Biotoptypen (insbesondere Wertbiotope) ist außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes zu verorten. Von der Planung sind diese Biotope nicht betroffen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich ausschließlich Biotope, welche im Zusammenhang mit dem vorhandenen Wochenendhausgebiet stehen. Es handelt sich ausschließlich um Biotope der Siedlungsgebiete.

#### 02.02.01 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) §20

Dieses Gehölz befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Es besteht überwiegend aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Hänge-Birken (*Betula pendula*) und ist aufgrund der Größe als Wald nach Landeswaldgesetz zu beurteilen. In der LINFOS-Datenbank ist das Gehölz als geschützter Biotop erfasst. Aufgrund der Lage (3seitig nicht von der offenen Feldflur umgeben) wäre diese Zuordnung zu prüfen. Streng genommen müsste der Biotop als Siedlungsgehölz heimischer Arten erfasst werden (PWX). Der Status als Wald nach Landeswaldgesetz bleibt davon unberührt. Die genaue Abgrenzung wurde vor Ort und auf Grundlage der Vermessung überprüft und den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die Abgrenzung des

Biotops gemäß LINFOS-Datenbank konnte nicht verwendet werden, da sie aufgrund der hier verwendeten Maßstabsebene in die Siedlungsbiotope hineinragt (siehe auch unter 1.3.5). Das Gehölz bleibt im Rahmen der Planung unberührt und liegt auch außerhalb des festgelegten Plangeltungsbereichs

02.07.01            Älterer Einzelbaum (BBA) (BHD > 50)

02.07.02            Jüngerer Einzelbaum (BBA) (BHD < 50)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zahlreiche Einzelbäume. Überwiegend handelt es sich dabei um Zier- und Obstgehölze jüngeren Alters, welche als Jüngerer Einzelbaum zu bewerten sind. Diese Bäume erreichen nicht den Stammumfang eines geschützten Baumes. Eine Darstellung im Plan erfolgte für diese Bäume in der Regel auch nicht. Ältere Einzelbäume sind nur zerstreut, insbesondere in den Randlagen, vorhanden. Dabei handelt es sich um Stiel-Eichen, Birken, Hainbuche, Roßkastanie sowie um Ziergehölze. Insoweit es sich dabei um einheimische Bäume handelt sind diese nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Im Rahmen dieser Planung ist grundsätzlich keine Baumrodung vorgesehen. Sollten zukünftig geschützte Bäume gefällt werden, sind entsprechende Ausnahmeanträge bei der Behörde zu stellen.



Foto 2: Älterer Einzelbaum (Stiel-Eiche) am nordwestlichen Rand des Plangebietes



Foto 3: Jüngere Einzelbäume (BBJ) und Siedlungsgebüsche (PHY) entlang eines Entwässerungsgrabens (FGB)

04.05.02 Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)

Innerhalb des Garten- und Wochenendhausgebietes befinden sich Entwässerungsgräben.



Foto 4: Entwässerungsgraben innerhalb des Plangeltungsbereichs

Die Gräben verlaufen durchgängig von Südost nach Nordwest. Natürliche Uferbereiche sind nicht vorhanden. In der Regel werden sie von Zierrasenflächen oder Ziergehölzen begleitet.

#### 10.01.06 Neophyten-Staudenflur (RHN)

Neophyten-Staudenfluren haben sich außerhalb des Plangebietes im Uferbereich des Boddens etabliert. Dabei handelt sich um Staudenfluren des japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*).



Foto 5: Japanischer Staudenknöterich am Boddenufer

#### 13.01. Siedlungsgehölz (PWX/PWY)

Hierbei handelt es sich um lockere Gehölzbestände der Siedlungslage. Sie befinden sich am nördlichen Rand des Plangeltungsbereichs. Es handelt sich dabei um eine Baumgruppe aus Eichen und Birken (östlicher PWX-Bestand) sowie aus jüngeren Weiden und Ziersträuchern (westliche Gehölzbestände). Die Birken und Stiel-Eichen sind einzeln vermessen worden. Einige Bäume dieser Gehölzgruppe sind aufgrund ihres Stammumfangs nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Bei den übrigen Gehölzbeständen handelt es sich um Mischbestände von Ziergehölzen und Weidenarten innerhalb von Gartenflächen.

**Geschützter Baumbestand bleibt von dem Vorhaben unberührt.**

#### 13.02.02 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

#### 13.02.03 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

#### 13.02.04 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)

Hierbei handelt es sich um Ziergehölze der Gartenflächen. Der überwiegende Teil dieser Strauch- und Heckenbiotop wurde nicht erfasst und den Ziergartenbiotopen zugeordnet. Vorhandene Hecken bestehen überwiegend aus Lebensbaum oder Liguster. Zerstreut kommen auch Hainbuchenhecken vor.



Foto 6: Heckenstrukturen (PHW) und Zierrasenflächen (PER)

#### 13.05.02 Artenarmer Zierrasen (PER)

Einige unbebaute Flächen des Wochenendhaus- und Gartengebietes werden von regelmäßig gemähten Rasenflächen eingenommen. Diese wurden als Artenarme Zierrasen (PER) erfasst. Hauptbestandbildner sind Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispe (*Poa pratensis*) und Rot-Schwingel (*Festuca rubra*).

#### 13.09.06 Ferienhausgebiet/Kleingartenanlage (PZF/PK)

Dieser Biotoptyp prägt das gesamte Plangebiet. Vorhandene Wochenendhäuser sind von Gartenflächen umgeben. Diese weisen eine charakteristische gepflegte Kleingartenstrukturen auf. Älterer Baumbestand ist innerhalb der Gartenparzellen kaum vorhanden.

#### 13.09.08 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Vorhandene Bootsliegplätze im nördlichen Teil des Plangebietes wurden als Sport- und Freizeitanlage erfasst.



Foto 7: Wochenendhäuser mit angebundenen Gartenflächen (PZF/PK)



Foto 8: Bootsliegeplätze (PZS)

### 13.10.02 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume - Abstandsgrün (PSJ)

Entlang der vorhandenen Straße befinden sich zum Teil Abstandsgrünflächen, die diesem Biotop zugeordnet wurden. Hauptbestandbildner sind Quecke (*Elytrigia repens*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Kletten (*Arctium spec.*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*).

### 14.07.01 Pfad-, Rad- und Fußweg (OVD)

### 14.07.02 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

### 14.07.03 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)

### 14.07.04 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

### 14.07.05 Straße (OVL)

Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangeltungsbereiches kommen zahlreiche Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Befestigung sowie auch versiegelte Freiflächen und Parkplatzflächen vor.



Foto 9: Hapterschließungsweg (OVU)

Als Straße (OVL) wurden die südlich verlaufende Erschließungsstraße erfasst. Im Gebiet selbst kommen vor allem zahlreiche versiegelte Wege- und Terrassenflächen vor.

Prinzipiell soll an der Wegestruktur im Gebiet nichts geändert werden. Für die im Gebiet maßvoll anzusetzende GRZ müssen bereits versiegelte Flächen entsprechend mitgerechnet werden. Der Versiegelungsgrad ist bei den meisten stark verdichteten Verkehrsflächen ist jedoch schwer zu beurteilen. Insbesondere die Hauptwege sind sehr stark mit Schottermaterial verdichtet. Regenwasser kann hier nur bedingt versickern. Die vorhandenen Wegeflächen nicht- bzw. teilversiegelten Wegeflächen im Gebiet bleiben bei der Ermittlung des vorhandenen Versiegelungsgrades unberücksichtigt, obwohl auch hier eine Teilversiegelung vorliegt.

Flächenbilanz versiegelter und teilversiegelter Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs

Gebäudeflächen (einschließlich Ver- und Entsorgung):	4.475m <sup>2</sup>	Versiegelungsgrad 100%
Fußwege innerhalb Gärten (OVF):	779m <sup>2</sup>	Versiegelungsgrad 100%
Terrassen Parkplätze, versiegelte Freiflächen (OVP):	1.320m <sup>2</sup>	Versiegelungsgrad 100%
Sonstige Parkplatzflächen (OVP/PER)	1.107m <sup>2</sup>	unversiegelt bzw. teilversiegelt
Haupterschließungswege (OVW/OVU):	1.883m <sup>2</sup>	unversiegelt bzw. teilversiegelt
Sonstige Wirtschaftswege teilversiegelt (OVU/OVD):	1.270m <sup>2</sup>	unversiegelt bzw. teilversiegelt

	Versiegelte/teilversiegelte Flächen (Gebäude und Wirtschaftswege, versiegelte Freiflächen) m <sup>2</sup> Versiegelungsgrad 80-100% innerhalb SO-Gebiet	Gering- und mäßig versiegelte Verkehrsflächen m <sup>2</sup> Versiegelungsgrad < 50% innerhalb SO-Gebiet
O	4.475	0
OVF	779	0
OVP	1.320	1.107
OVW/OVU	278	1.605
OVU/OVD	0	1.270
	<b>6.852</b>	<b>3.982</b>

Geplante Nutzung B-Plan	Fläche gesamt m <sup>2</sup>	hochversiegelte Flächen (Gebäude und Wirtschaftswege, versiegelte Freiflächen) m <sup>2</sup> Versiegelungsgrad 80-100%	Gering- und mäßig versiegelte Verkehrsflächen m <sup>2</sup> Versiegelungsgrad < 50%
SO-Gebiet	36.150	6.852	3.982
Grünflächen „Zweckbestimmung Parkanlage	450		
Wasserfläche	500		

Unter Berücksichtigung einer Gesamtfläche des SO-Gebietes von 36.150m<sup>2</sup> ergibt sich ein Versiegelungsgrad von derzeit 18,95% (GRZ 0,19)

Gemäß Festsetzungen des B-Planes ist eine GRZ von 0,2 (+50%, somit maximal 0,3) zulässig. Abzüglich 0,19 ergibt sich somit ein Wert von 0,11 (11%) der maximal zusätzlich versiegelt werden dürfte. Rechnet man diesen Wert in m<sup>2</sup> um, ergibt sich bei der festgesetzten GRZ eine zusätzlich versiegelbare Fläche von **3.977m<sup>2</sup>**.

Rest GRZ bei GRZ max 0,3	0,11
Rest versiegelbarer Flächen bei GRZ max 0,3	3.977m <sup>2</sup>

Diese zusätzlich versiegelbare Fläche ist zu kompensieren.

### Auswirkungen des Vorhabens auf Biotope

Es werden anthropogen überprägte Flächen überplant. Änderungen in der Biotopzusammensetzung und der Biotopqualität erfolgen im Zusammenhang mit der Planung nicht.

Aufgrund der Vornutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut eher gering und vernachlässigbar.

Außerhalb des Plangebietes aber innerhalb des Wirkradius des B-Planes befinden sich mehrere Wert- und geschützte Biotope. Maßgeblich wären bei einer Neuplanung insbesondere die komplexen Uferbiotope des Boddens sowie das angrenzende Feldgehölz zu berücksichtigen. Da aber mit der Überplanung keine zusätzlichen Störfaktoren geschaffen werden, ist eine zusätzliche Aussenwirksamkeit nicht gegeben. Es erfolgt keine flächige Ausdehnung der besiedelten Wochenendhausgebiete über den vorhandenen Bestand hinaus.

### Fauna

Das Gebiet selbst liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und nicht innerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenfalls werden keine Auswirkungen auf entsprechende Gebiete erwartet.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung erfolgte die artenschutzrechtliche Prüfung, um die naturschutzrechtliche Erheblichkeit des Eingriffs zu ermitteln.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Gutachterbüro Naturschutz und Umweltbeobachtung - Berg erstellt, in dem die maßgeblichen Artengruppen betrachtet wurden.

Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ ist als Anlage 2 Bestandteil dieses Umweltberichtes.

### Erfassungsergebnisse und Auswirkungen

#### Vögel:

Folgende Arten konnten im Plangebiet festgestellt werden: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Buntspecht, Dorngrasmücke, Feldsperling, Fitis, Gartenrotschwanz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rauchschnalbe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp

Als Brutplätze werden ausgebrachte Nistkästen an Gebäuden, Bäumen oder Pfählen (Haus- und Feldsperling, Blau- und Kohlmeise, Gartenrotschwanz), Nischen an Gebäuden (Hausrotschwanz, Haussperling) und dichte Hecken (Amsel, Mönchsgrasmücke) genutzt. Das Plangebiet wird überwiegend von siedlungstypischen und wenig störungsempfindlichen Vogelarten zur Nahrungssuche und vereinzelt auch zur Brut genutzt.

Im Umfeld konnten v. a. auf Grund der Lage am Bodden zahlreiche weitere Arten beobachtet werden, insbesondere Wasservögel wie z. B. Haubentaucher, Höckerschwan, Stock-, Schnatter-, Reiherente und Kormoran. Zudem konnte der Flussuferläufer beobachtet werden.

Tötungen und Verletzungen sind insbesondere durch Rodungen von Gehölzen (Bäumen, Gebüsch, Hecken) während der Brutzeit möglich, sowie durch Baumaßnahmen an besiedelten Gebäuden. Entsprechend ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Eine potentielle Gefahr der Tötung oder Verletzung stellen Glasflächen von Neubauten dar. Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen von Gebäuden führen immer wieder zu Verlusten, weshalb Minderungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

**Erhebliche Störungen** sind insbesondere durch großflächige Veränderungen der Strukturen denkbar, diese sind jedoch nach derzeitigen Planungsstand **nicht zu erwarten**. Durch die baurechtlichen Nutzungsänderungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten, da die aktuellen Nutzungen in ihrer Intensität mit den zukünftigen Nutzungen vergleichbar sind. Entsprechend sind keine erheblichen Störungen für Vogelarten aus dem Umfeld zu erwarten. Baubedingte Störungen treten nur temporär auf, so dass auch dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Gehen durch Baumaßnahmen Lebensstätten verloren, sind diese zu ersetzen. Im Vorfeld wird deshalb eine Besiedlungskontrolle empfohlen, denn es muss davon ausgegangen werden, dass die genauen Orte der Brutplätze wechseln und Neubesiedlungen erfolgen

### Fledermäuse

Im Plangebiet konnten mittels Detektorkartierung, Sichtbeobachtung und Lautanalyse die Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut-, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler festgestellt werden. Im Umfeld (Bodden) wurde außerdem die Wasserfledermaus beobachtet. Koloniequartiere konnten nicht festgestellt werden. Einzeltiere der Zwergfledermaus i.w.S. nutzen Verstecke an Gebäuden als Tagesquartiere. An derartige Quartiere werden keine besonderen Ansprüche gestellt und diese werden zudem häufig gewechselt.

Nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Vogelkästen genutzt werden. Eine derartige Beobachtung gelang jedoch nicht. Baumhöhlen, die als Quartier geeignet erschienen oder tatsächlich genutzt wurden, konnten nicht festgestellt werden. Da einige der festgestellten Arten vergleichsweise tolerant gegenüber Frost sind, ist ein Vorkommen ganzjährig möglich.

Eine Vermeidung von Tötungen und Verletzungen ist entsprechend nicht nur über eine Bauzeitenregelung möglich. Im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden werden deshalb Besiedlungskontrollen notwendig und ggf. die Anlage von Ersatzlebensstätten.

Erhebliche Störungen im Jagdhabitat sind nur bei großflächigen Veränderungen des Gebietscharakters zu erwarten. Dies ist durch die Nutzungsänderung jedoch nicht zu erwarten.

Essentielle bzw. häufig genutzte Jagdhabitats stellen insbesondere Waldränder, Gewässer und deren Ufer dar. Das Plangebiet selbst wird jedoch von einigen Individuen als quaternahes Teiljagdhabitat genutzt. Entsprechend sind Störungen durch Emissionen künstlicher Beleuchtungen (Straßen- & Wegebeleuchtung, Außenbeleuchtung der Gebäude) nicht ausgeschlossen.

Lichtemissionen können sich nicht nur negativ auf Insekten auswirken, sondern auch bei Fledermäusen zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitats führen,

weshalb Minderungsmaßnahmen erforderlich sind. Als Nahrungsquelle für Fledermäuse wirken sich Beeinträchtigungen der lokalen Insektenvorkommen auch auf geschützte Fledermausarten auf. Viele Insekten haben Augen, die eine andere spektrale Empfindlichkeit haben. Deswegen reagieren sie viel stärker auf kurzwelliges Licht im blauen und im UV-Bereich. Sie fliegen in Richtung derartiger Lichtquellen, umkreisen diese künstlichen Lichtquellen bis zur Erschöpfung und verenden nicht selten. Aber auch andere Lichtspektren (außerhalb des UV-Bereichs), im blauen Bereich um 450 nm (Wellenlänge), insbesondere bei einer Farbtemperatur >3.000 K und hoher Lichtintensität, können Insekten anlocken. Bei LED-Lampen wird hingegen Licht ohne signifikanten UV-Anteil abgestrahlt. Es können weitere geeignete Minderungsmaßnahmen getroffen werden, z. B. die Wahl einer niedrigen Farbtemperatur (Verringerung des Blauanteils), Begrenzung der Lichtstärke auf das notwendige Maß, genaue Ausrichtung auf die zu beleuchtende Fläche bzw. Abschirmung der Lampen. Durch Summationseffekte können sogar erhebliche Störungen durch Licht nicht ausgeschlossen werden und es sind Minderungsmaßnahmen zu treffen.

### Amphibien

Im Plangebiet befinden sich wasserführende Gräben. Diese sind als Laichgewässer jedoch kaum geeignet. In der näheren Umgebung befindet sich jedoch ein Kleingewässer. Zudem stellt das Boddenufer ein potentiell Habitat dar. Entsprechend war im Plangebiet mit einem Auftreten von Amphibien zu rechnen. Im Plangebiet konnten Erdkröte, Gras-, Moor- und Teichfrosch beobachtet werden. Es handelte sich um Einzeltiere oder wenige Exemplare. Ausgeprägte Wanderungsbewegungen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Auf Grund der Nähe zu potentiellen Laichgewässern bzw. aquatischen Habitaten, der im Plangebiet vorhandenen wasserführenden Gräben und des Struktureichtums, der geeignete Verstecke und terrestrische Teilhabitate bietet, muss ganzjährig und regelmäßig mit Amphibien im Plangebiet gerechnet werden.

Tötungen und Verletzungen sind insbesondere bei Baumaßnahmen möglich, weshalb beispielsweise Stubenrodungen nicht in den Wintermonaten erfolgen sollten. Zudem ist die Anlagen von potentiellen Kleintierfallen (z. B. offene Schächte) zu vermeiden.

### Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nahezu flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Die Zauneidechse besiedelt ein breites Spektrum von vor allem durch den Menschen gestaltete Lebensräume (z. B. Feldraine, Brachen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Parklandschaften, Friedhöfe und Gärten). Auf Grund der Biotopausstattung kann ein Vorkommen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Bei den Erfassungen gelangen jedoch nur wenige Einzelnachweise (2) der Wald- bzw. auch als Mooreidechse bezeichneten Art.

Schlangen wurden nicht festgestellt. Ein Vorkommen der Ringelnatter ist jedoch zu erwarten, ein Vorkommen von FFH-Arten hingegen nicht, da die Biotopausstattung wenig geeignet ist.

### Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf den maßgeblichen Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) zu erwarten. Da es sich bei der Planung lediglich um eine bestandsorientierte Regelung handelt, sind auch keine vorgezogenen Ersatzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen von Baumaßnahmen (Abriss von Gebäuden) und notwendigen Fällmaßnahmen sind die gesetzlichen Vorgaben (Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere §44) einzuhalten.

Das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze und der Gebüsch sowie von Brachen und Staudenfluren auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

#### **2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

Die kleinklimatischen Funktionen und Ausgleichswirkungen im Plangebiet werden durch mögliche geringfügige zusätzliche Versiegelungen nicht beeinflusst. Auswirkungen auf das Klima sind demnach nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen im Bereich der Baufelder zu erwarten.

Da das Küstenklima zu einem schnellen Luftaustausch beiträgt, können die Beeinträchtigungen durch bau-, anlage- und verkehrsbedingte Emissionsbelastungen als temporär und insgesamt gering eingestuft werden.

#### **2.1.5 Schutzgut Mensch**

Die geplanten Bauflächen sind anthropogen durch Gebäude und Verkehrsflächen überprägt. Das gesamte Gebiet wird als Wochenendhaussiedlung touristisch genutzt. Jegliche Änderungen stehen im Zusammenhang mit dieser Nutzung und sind somit Nutzungskonform.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als nicht erheblich einzustufen.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Im Bereich der Bauflächen ist eine Vorbelastung durch vorherige Nutzung bereits gegeben. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für die unmittelbaren Bereiche des Baufeldes nur als gering einzuschätzen.

Mit den getroffenen Festsetzungen des Planes wird lediglich der vorhandene Bestand geregelt. Geringfügig mögliche zusätzliche Versiegelungen verändern das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht.

Insgesamt ist der bebaute Teil des Plangebietes durch vorhandene Strukturen (Gehölze und sonstige Grünstrukturen) zumindest teilweise abgeschirmt und nach

Außen optisch kaum negativ wirksam. Eine negative Fernwirkung besteht somit ohnehin nicht.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben.

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **2.1.8 Schutzgut Fläche**

Im Bereich der Bauflächen ist eine Vorbelastung durch vorhandene Bebauung bereits gegeben. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für diese Bereiche nur als gering einzuschätzen. Da auch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen durch das SO-Gebiet beansprucht werden, kommt es nicht zu einem maßgeblichen Flächenverlust.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind gering und nicht erheblich.

### **2.1.9 Wechselwirkungen Schutzgüter**

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Für das Vorhaben sind insb. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung.

Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränkt die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Jedoch erfolgt im Zusammenhang mit dieser Planung lediglich eine Regelung des vorhandenen Bestandes. Die theoretisch über den Bestand hinaus mögliche Versiegelung bleibt gering und ist nicht maßgeblich.

### **2.1.10 Wirkfaktoren**

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Im Gebiet sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Theoretisch Erdbewegungen (Ab- und Auftrag) in sehr begrenztem Umfang
- Lagerung von Baumaterial und Baustelleneinrichtung in sehr begrenztem Umfang
- Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten auf Zufahrtswegen und innerhalb der Baustelle – ebenfalls in sehr begrenztem Umfang

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden die baubedingten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Bodenverdichtung, Bodenbewegungen nicht weiter untersucht. Überwiegend ist der bauliche Bestand bereits vorhanden. Die theoretisch auf einigen Grundstücken in geringem Maße

mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrades und die damit verbundene Bautätigkeit bleiben insgesamt gering und praktisch ohne Auswirkungen.

Mit dem B-Plan erfolgt eine Bestandsregelung. Das überplante Gebiet ist baulich stark vorbelastet. Festgesetzte GRZ orientieren sich an diesen Bestand.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung baulicher Maßnahmen sind umfangreiche. Aufgrund der Ausgangssituation bleiben die baubedingten Auswirkungen gering und sind vernachlässigbar.

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insbesondere die Flächeninanspruchnahme und die Flächenversiegelung zu nennen.

Der der bauliche Bestand und die damit verbundene Wochenendhausnutzung bereits existent ist, ändert sich an der Situation nichts.

Der Gesamtversiegelungsgrad kann sich aufgrund der Vornutzung nur geringfügig ändern.

Anlagebedingten Auswirkungen durch den B-Plan sind nicht gegeben.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen bei dem vorliegenden Planungsvorhaben durch:

- Verkehr in Hinblick auf An- und Abfahrt sowie Lieferverkehr
- Lärm- und Lichtimmissionen aufgrund der Nutzung (für das Umfeld)
- Schmutzwasser

Die betriebsbedingten Wirkungen sind aufgrund der schon vorhandenen Nutzung schon gegeben und ändern sich nicht.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch den B-Plan sind nicht gegeben.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Flächen werden bereits genutzt. Bau- und Planungsrechtlich bestehen für das Gebiet jedoch keine Regelungen. Bei Aus- Neu- und Umbau vorhandener Bausubstanz muss jeder Bauantrag einzeln auf Zulässigkeit geprüft werden. Entsprechende Festsetzungen eines B-Planes, insbesondere zur äußeren Gestaltung vereinfachen ein Genehmigungsverfahren erheblich.

## **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Die vorangegangenen Darstellungen und Erörterungen zu den einzelnen Schutzgütern haben nachgewiesen, dass der beabsichtigte Eingriff durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur zu sehr geringen Beeinträchtigung des ökologischen Wirkungsgefüges führen kann.

Grundsätzlich wird hier ein baulich vorgeprägter Standort überplant. Dieser weist derzeit einen Versiegelungsgrad auf, welcher im Rahmen der festgelegten Festsetzungen entsprechend berücksichtigt wird.

Der Großbaumbestand bleibt im Rahmen der Planung erhalten. Bei Rodungsbedarf gilt weiterhin § 18 NatSchAG M-V.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der im Einzelnen angesprochenen Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Vorbelastungen durch die derzeitigen Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen ist keine weitere Kompensation erforderlich.

Nachfolgend werden die im Fachbeitrag Artenschutz dargestellten **Vermeidungsmaßnahmen** dargestellt:

#### **VM1 Erhalt des Gebietscharakters/ Erhalt der Habitate von geschützten Arten**

Der Gebietscharakter soll sich nicht wesentlich verändern, so dass die Nahrungshabitate für Vögel, Fledermäuse etc. erhalten bleiben. Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und durch Ersatzpflanzungen vor Ort, 1 zu 1, ersetzt. Bevorzugt sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

#### **VM2 Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen**

Tötungen und Verletzungen sind durch Rodungen von Gehölzen (Bäumen, Gebüsch, Hecken) während der Brutzeit möglich, entsprechend werden Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar). Früher brütende Arten sind nicht zu erwarten, vorsorglich sollten Rodungen jedoch bis Ende Januar abgeschlossen sein. Alternativ können Rodungen nach einer Besiedlungskontrolle und nach Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Befinden sich Nistkästen an Bäumen, sind diese zu erhalten und an geeignete Nachbarbäume zu befestigen.

#### **VM3 Ökologische Baubegleitung**

Bei Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um die Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen werden Vorkommen gebäudebesiedelnder Tierarten erfasst, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen geplant und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (artenschutzrechtliche Genehmigung). Wird eine Besiedlung festgestellt, wird eine Bauzeitenregelung und werden falls erforderlich Ausschlussmaßnahmen getroffen. Zudem werden vor Ort Ausweichlebensstätten geschaffen (CEF1 - Aufhängung von Vogelkästen und Kastenquartieren). Dauerhafte Ersatzlebensstätten werden in die Neubauten integriert.

#### **VM4 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen**

Bei Neubauten werden Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste

Sonnenschutzsysteme, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht (vgl. SCHMID et al. 2012), verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz eingesetzt (vgl. Rössler et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

#### **VM5 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung**

Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) mit kleinem Grenzaustrittswinkel (Grundausrichtung von oben nach unten) verwendet. Zudem wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

#### **VM6 Amphibienschutz/ Vermeidung von Kleintierfallen**

Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abbruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu bergen. Stubenrodungen nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlagen von potentiellen Kleintierfallen (z. B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Schächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe [www.amphibtec.ch](http://www.amphibtec.ch)). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschlossen oder offen in Rinnen und Sickergruben.

Nachfolgend werden die im Fachbeitrag Artenschutz dargestellten **CEF-Maßnahmen** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) dargestellt:

#### **CEF1 Anlage von Ausweich- und Ersatzlebensstätten**

Werden im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden geschützte Lebensstätten festgestellt (vgl. VM3), werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen (ÖBB) Ausweichlebensstätten angelegt, z. B. Nistkästen für Vögel und Quartierkästen für Fledermäuse. Im Zuge der Neubebauung werden dauerhafte Ersatzlebensstätten in das jeweilige Gebäude integriert. Die Planung dieser Ersatzlebensstätten erfolgt in Abstimmung mit einem Sachverständigen. Verwendet werden können z. B. Einbaukästen, Einbausteine und Fassadenquartiere, aber auch die Anlage von Lebensstätten durch die Montage von Wandverschalungen oder Brutkammern in Dachkästen ist möglich. Die Ersatzlebensstätten werden im Verhältnis 1 zu 1 angelegt und müssen die Funktion der Lebensstätte im Bestandsgebäude übernehmen können, d. h. die Ersatzlebensstätten sind artspezifisch zu ersetzen.

Bei Durchführung der o. g. Minderungs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

## **3.2 Eingriffsermittlung**

### **3.2.1 Ermittlung des Biotopwertes**

Gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung ist für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Im Rahmen dieses B-Planes sind geringfügig Mehrversiegelungen möglich. Dabei werden ausschließlich Biotoptypen beansprucht die bei Wertstufe „0“ einen Biotopfaktor von „1“ besitzen.

Die wertvolleren PWX-Bestände bleiben als Bestandteil der festgesetzten Grünflächen im Rahmen des B-Planverfahrens erhalten. Zudem gilt hier ggf. der Einzelbaumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Gemäß gewählter GRZ sind maximal **3.977m<sup>2</sup>** innerhalb des Wochenendhausgebiets versiegelbar.

Betroffene Biotoptypen sind ausschließlich ökologisch weniger Wertvolle Siedlungsbiotope und Gebüsche aus standortfremden Arten.

Betrachtet werden jeweils nur die möglichen betroffenen und wertgeminderte Biotoptypen. Für die zusätzlich versiegelbaren Bauflächen wird ein vollständiger Funktionsverlust kalkuliert und eine Vollversiegelung bilanziert.

In nachfolgender Tabelle sind mögliche betroffene Biotope und die zugeordneten Kompensationsfaktoren dargestellt. Biotope, die nicht innerhalb von Baufeldern bzw. den Wirkzonen (Wertbiotope, geschützte Biotope) liegen, sind nicht aufgeführt. Für

Einzelbäume erfolgt bei Verlust eine gesonderte Bilanzierung nach Baumschutzkompensationserlass.

Bereits im Bestand vorhandene, vollversiegelte Flächen können vernachlässigt werden. Hier ist das Ausgangsbiotop nicht höherwertiger als das Zielbiotop (Planung).

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status	Wertstufe
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	Kompensation nach Baumschutzkompensationserlass		
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	Kompensation nach Baumschutzkompensationserlass		
13.01.01	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1	- 1
13.02.02	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	- 0
13.02.04	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	0	- 0
13.03.02	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	- 0
13.09.06	PZF/ PK	Ferienhausgebiet/Kleingartenanlage	0	0	- 0
13.09.08	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	0	- 0

Der Biotopwert ergibt sich aus der unter Gliederungspunkt 2.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung dargestellten Tabelle. Im Ergebnis ergibt sich für die ermittelten Wertstufen der nachfolgend dargestellte Biotopwert.

Es wurde entsprechend der Vorgaben der HzE 2013 der höchstmögliche Biotopwert verwendet.

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
13.2/13,3/ 13.9	PHY/PHW/PER/ PZF/PK/PZS	0	1

### 3.2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Mit dem Lagefaktor sollen vorhandene Störquellen im Umgebungsbereich berücksichtigt werden. Grundlage bildet die nachfolgende Tabelle.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe	1,25

3 (1200-2399 ha)	
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100m, ist der Lagefaktor um den Wert von 0,25 zu reduzieren.

Die Maßnahme befindet sich im Bereich einer Ortslage. Hier wäre der Lagefaktor um 0,25 auf 0,75 zu reduzieren. Gleichzeitig liegt das Plangebiet aber innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, was zu einer Erhöhung um 0,25 führt. Erhöhung und Abwertung gleichen sich hier aus. Somit beträgt der Lagefaktor **1,00**.

### 3.2.3 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen)

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

Zur sichern Seite wird hier angenommen, dass die PWX und BLY-Biotope außerhalb der Grünfläche vollständig verloren gehen. Insgesamt können durch die festgesetzte GRZ maximal zusätzlich 2534m<sup>2</sup> Biotopfläche beansprucht werden.

Fläche [m<sup>2</sup>] des betroffenen Biotoptyps x Biotopwert des betroffenen Biotoptyps x Lagefaktor = Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m<sup>2</sup> EFÄ]

Folglich ergibt sich für die Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen) nachfolgender Berechnungsansatz:

	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ (m <sup>2</sup> )
PHY/PHW/PER/PZF/PK/PZS	3.977	1,0	1,0	3.977,00
	3.977			3.977,00

### 3.2.4 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen)

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. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die

räumliche Ausdehnung der Wirkzone hängt dabei vom Eingriffstyp ab, welche der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen ist.

Wirkzone I :      Wirkfaktor      0,5  
 Wirkzone II:     Wirkfaktor      0,15

Für Ferienhausgebiete/Wochenendhausgebiete wird der Wirkungsbereich der Wirkzone I mit 50m bemessen. Die Wirkzone II hat eine Ausdehnung von 200m.

In diesen Wirkungsbereichen befinden sich zwar geschützte Biotope bzw. Biotoptypen mit einer Wertstufe > 3, jedoch sind diese Störquellen auch im Bestand bereits vorhanden und dehnen sich flächenmäßig auch nicht aus.

Eine weitere Berücksichtigung dieser Wirkzonen entfällt somit.

### 3.2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Vollversiegelung: Faktor **0,5** x Vollversiegelte **Fläche**

Teilversiegelung: Faktor **0,2** x Teilversiegelte **Fläche**

Gemäß festgelegter GRZ von 0,2 (+50%) können zusätzlich 2.534m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Für die zusätzlich vollversiegelbaren Flächen wird deshalb ein Aufschlag von 0,5 angenommen (0,5 = 50%).

$$0,5 \times 3.977 = 1.988,5 \text{ m}^2$$

### 3.2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---	---	--	---	--

Somit ergibt sich folgender Rechnungsansatz

$$3.977,00\text{m}^2 + 0\text{m}^2 + 1.988,5\text{m}^2 = \underline{\underline{5.966\text{m}^2 \text{ EFA (gerundet)}}$$

<b>Eingriffsäquivalente gem. HZE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	3.977,00
Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen)	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	1.988,50
<b>Gesamtsumme = Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m<sup>2</sup> EFÄ]</b>	<b>5.965,50</b>

### 3.2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des Kompensationsbedarfs führt.

Kompensationsmindernden Maßnahmen sind in der Anlage 6 der HzE dargestellt. Hierzu gehören beispielsweise großflächigen Dachbegrünungen.

Für das Plangebiet sind keine kompensationsmindernden Maßnahmen, welche den Vorgaben der HzE entsprechen, vorgesehen.

### 3.2.8 Ermittlung des additive Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Konkrete Hinweise sind auch dem Gutachten „ Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LABL) zu entnehmen (IWU, 1995).

Der additive Kompensationsbedarf ist verbalargumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Durch die Maßnahme sind keine Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen. Das Plangebiet unterliegt bereits einer Nutzung, welche bestandsorientiert im B-Plan manifestiert wurde. Ein additiven Kompensationsbedarfs ist nicht erforderlich.

### 3.3 Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Maßnahme ist als dauerhafte Maßnahme vorgesehen.

Ermittelte Flächenäquivalente für den multifunktionalen Kompensationsbedarf (EFÄ) :

**5.965,00m<sup>2</sup> KFÄ**

### 3.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung von geschützten Einzelbäumen

Als quantitative Bewertungsgrundlage ist der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 heranzuziehen. Dieser bildet die Basis für eine landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume. Er gilt für alle durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume (§18), Alleen, Baumreihen und Baumgruppen (§19). Die Regelungen des Gemeinsamen Erlasses des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zur Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen vom 19.04.2002 (Alleenerlass) sind dabei weiterhin anwendbar und somit Teil des Baumschutzkompensationserlasses.

Bei der Rodung von Einzelbäumen sieht der Baumschutzkompensationserlass folgende Kompensation vor:

<b>Stammumfang</b>	<b>Kompensation im Verhältnis</b>
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Im Rahmen der Aufstellung sollen keine nach §18 geschützten Bäume gerodet bzw. beeinträchtigt werden.

Hier wird auf gültige Gesetze (§ 18 NatSchAG M-V) verwiesen. Diese Gesetze bzw. Verordnungen bleiben auch innerhalb des B-Planes uneingeschränkt gültig. Werden zukünftig Fällmaßnahmen an geschütztem Baumbestand erforderlich, ist ein begründeter Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Kompensation erfolgt dann gemäß Baumschutzkompensationserlass.

## 4 Anforderungen an die Kompensation für Flächeneingriff

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

### 4.1 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das flächig auszugleichende Kompensationsdefizit in Höhe von **5.966m<sup>2</sup>** wird über den Kauf von Ökopunkten von einem Ökokonto der Landesforst kompensiert.

Eine Reservierungsbestätigung wird kurzfristig vorgelegt.

### 5.2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen muss dem auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf entsprechen. Anderenfalls ist der Eingriff nicht vollständig kompensiert.

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	- 5.966,00m <sup>2</sup>
Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) Ökokonto der Landesforst	+ 5.966,00m <sup>2</sup>
Überschuss/Defizit	0,00m <sup>2</sup>

Der Eingriff wird mit den beabsichtigten Ersatzmaßnahmen (Kauf von Ökopunkten) vollständig kompensiert.

## 5. Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten)

Da es sich um eine Bestandsregelung handelt sind Alternativen unsinnig und werden nicht weiter betrachtet.

## 6. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen durch diese Bestandsregelung können ausgeschlossen werden.

## 7. Zusätzliche Angaben

### 7.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die beschriebene Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde neben Luftbildauswertungen der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 19 verwendet. Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Punkt 7. Literatur) zurückgegriffen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Von der dreistufigen Bewertungsskala

- geringe Erheblichkeit
- mäßige Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

kommt im Untersuchungsfalle nur die erste vor.

### 7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)

Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen wäre durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist. Da in diesem Fall keine Kompensationsmaßnahmen im Gebiet selbst erforderlich sind, entfällt auch eine entsprechende Überwachung der Maßnahmen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich des Artenschutzes bleiben davon unberührt.

Das „Monitoring“ ist zudem ein nachträglicher Kontrollmechanismus. Zu überwachen sind die vorhergesehenen (prognostizierten) aber auch die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Der Schwerpunkt liegt allerdings bei den „unvorhergesehenen Auswirkungen“ auf die Schutzgüter durch das Planvorhaben.

Anhaltspunkte hierfür sind zum Beispiel

- Das Überschreiten bestimmter festgelegter Grenzwerte (Immissionsrichtwerte) an Messstellen außerhalb des Plangebiets
- Unerwartet erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Lärm, Geruch Lichtimmissionen)
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet sind folgende Monitoring-Maßnahmen geplant:

- Überwachung der Umsetzung der geplanten Festsetzungen (gestalterisch und GRZ) im Rahmen der Bauaufsicht, Baugenehmigungen, Bauüberwachungsmaßnahmen
- Kenntnisnahme möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten

ibu - Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Gerrit Uhle, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/ Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- bei Bedarf und sachkundigen Hinweisen - zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Habitat und Biotopqualität angrenzender Biotope)

Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß §4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die bestehenden speziellen Zuständigkeiten von Fachbehörden für die unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge sollen für das „Monitoring“ der Gemeinden genutzt werden.

### 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Flächenversiegelung in äußerst geringem Ausmaß,	Festlegung einer an den Bestand angepassten kleinen GRZ	Kauf von Ökopunkten
Oberflächenwasser	nicht betroffen		Nicht erforderlich
Grundwasser	Sehr geringe (mögliche) Versiegelung Versickerungsfähiger Böden,	- Niederschlagswasser-nutzung, Versickerung vor Ort	Nicht erforderlich
Tiere und Pflanzen	Geringer Verlust von geringwertigem Siedlungsbiotopen (in der Regel Gartenland),	durch kleine und ortsangepasste GRZ bleibt Eingriff vernachlässigbar	Kauf von Ökopunkten
Klima / Luft	Nur kleinklimatisch – geringe Bedeutung	-	Nicht erforderlich
Mensch und Verkehr	Vernachlässigbar aufgrund starker Vorbelastungen	Bestandsangepasste Festsetzungen	-
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen / jedoch geringe Auswirkungen da Bestand ebenfalls durch baulichen Bestand geprägt	Angepasste Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Gebäudehöhen,	Nicht erforderlich
Kultur-/ Sachgüter	-	-	-

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind als nicht erheblich einzustufen. Da es sich um eine Bestandsregelung mit geringfügig möglicher zusätzlicher Versiegelung handelt, bleibt

der Kompensationsbedarf auf einem verhältnismäßig geringem Niveau und kann über den Kauf von Ökopunkten gedeckt werden.

## 7. Literatur

**LUNG (2013):** Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen

**LUNG (2018):** Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

**GUTACHTERBÜRO NATURSCHUTZ UND UMWELTBEOBACHTUNG - BERG, (2023):  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Einfacher Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Bereich „Wochenendhausgebiet „Am Bodden“, Ortsteil Langendamm

**BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS** - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV vom 15.10.2007. ABl. MV S. 530.

**ALLEENERLASS** - Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums MV „Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 19.04.2002. ABl. MV S. 510.

**Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):**

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.07.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 01.03.2010 in Kraft getreten

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010**

**Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV (2005):** Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005, §1, Anlage 1. – Naturschutzrecht, 10. Auflage.