

# **Gemeinde Bentzin**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“**

### **Begründung**

Anlage1

FFH-Vorprüfungen

**Stand: Vorentwurf**

November 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Bentzin  
Die Bürgermeisterin  
über Amt Jarmen-Tutow  
Lindenstraße 13  
17126 Jarmen

Im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern

Planverfasser:

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 5824051  
Fax: 0395 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

Umweltbericht:  
Kunhart Freiraumplanung  
Kerstin Manthey-Kunhart  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 4225110  
E-Mail: [kunhart@gmx.net](mailto:kunhart@gmx.net)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>6</b>
1. Rechtsgrundlage.....	6
2. Einführung .....	6
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes.....	6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3 Planverfahren.....	7
3. Ausgangssituation .....	7
3.1 Räumliche Einbindung .....	7
3.2 Bebauung und Nutzung.....	7
3.3 Erschließung .....	8
3.4 Natur und Umwelt .....	8
3.5 Eigentumsverhältnisse .....	9
4. Planungsbindungen .....	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
4.2 Landes- und Regionalplanung.....	9
4.3 Flächennutzungsplan .....	10
5. Plankonzept.....	11
5.1 Ziel und Zweck der Planung .....	11
5.2 Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan.....	11
6. Vorhaben- und Erschließungsplan .....	11
6.1 Vorhabenträger .....	11
6.2 Zielsetzung.....	11
6.3 Vorhabenbeschreibung .....	12
6.3.1 Ausgangssituation .....	12
6.3.2 Bauvorhaben .....	12
6.3.3 Erschließung.....	12
6.4 Durchführungsvertrag.....	12
7. Planinhalt.....	12
7.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	12
7.1.1 Art der Nutzung .....	12
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen .....	13
7.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	13
7.2 Verkehr .....	13
7.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen .....	13
7.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	13

---

7.3.2	Kompensationsmaßnahmen .....	14
7.3.3	CEF-Maßnahmen .....	14
7.4	Hinweise .....	14
7.4.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	14
7.4.2	Naturpark.....	15
8.	Auswirkungen der Planung .....	15
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	15
8.2	Verkehr .....	15
8.3	Ver- und Entsorgung .....	15
8.4	Natur und Umwelt .....	15
8.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
8.6	Kosten und Finanzierung .....	16
9.	Flächenbilanz .....	16
10.	Anlagen Vorhaben- und Erschließungsplan .....	16
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>17</b>
1.	Einleitung.....	17
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes .....	17
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden .....	17
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....	19
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	19
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	20
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	22
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) .....	22
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	22
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen .....	29
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	29
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	29
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung ....	30
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....	30

---

2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	30
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	30
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	30
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	31
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	35
3.	Zusätzliche Angaben .....	36
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	36
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	36
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	36
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	37
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	37

Anlage 1 Bestand  
Anlage 2 Konflikt

# **I. BEGRÜNDUNG**

## **1. RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## **2. EINFÜHRUNG**

### **2.1 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das 0,4 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 161 der Flur 6 Gemarkung Plestlin. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich westlich des Ortsteils Alt Plestlin der Gemeinde Bentzin. Es wird im Norden von der Kreisstraße VG101 begrenzt, im Westen durch eine örtliche Straße, im Osten und Süden durch Ackerfläche.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Kreisstraße VG101 (Flurstück 159),
- im Osten: durch Ackerfläche (Flurstück 162),
- im Süden: durch Ackerfläche (Flurstücke 173 und 179/3) und
- im Westen: durch eine örtliche Straße (Flurstück 179/4).

### **2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Siedlung Alt Plestlin 27 unterlag in der Vergangenheit der Nutzung als Bauernhaus mit Scheune. Das Gebäude ist seit mehreren Jahren ungenutzt. Eine Bauvoranfrage wurde wegen der Lage im Außenbereich negativ beschieden. Der Vorhabenträger möchte das Grundstück für Wohnbebauungen veräußern. Die Nachfrage nach Wohngrundstücken kann derzeit in der Gemeinde Bentzin nicht gedeckt werden.

## **2.3 Planverfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ erfolgt im Normalverfahren.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Plestlin hat in öffentlicher Sitzung am 05.08.2021 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch **Abdruck im Jarmener Informationsblatt Nr. .... am .....** sowie zusätzlich im Internet unter [www.amt-jarmen-tutow.de](http://www.amt-jarmen-tutow.de).

## **3. AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Räumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ befindet sich im Außenbereich westlich des Ortsteils Alt Plestlin der Gemeinde Bentzin und südlich der Kreisstraße VG101.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Plangeltungsbereich wird als Ackerfläche intensiv genutzt.  
Er ist unbebaut.

Der Geltungsbereich ist mit einem alten Siedlungshaus bestehend aus Wohnteil und Scheune bebaut. Das Gebäude ist seit Jahren ungenutzt. Das Grundstück wird gärtnerisch genutzt. Es wird im Osten und Süden von Ackerfläche begrenzt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: [GeoPortal.MV](http://GeoPortal.MV). Abruf am 11.08.2021

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße VG101 im Norden verkehrlich erschlossen. Im Westen ergänzt eine örtliche Straße die Erschließung. Der Plangeltungsbereich ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

### 3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Die FFH-Vorprüfungen für die nahe gelegenen SPA-Gebiet DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ und GGB DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ kommen zu folgendem Ergebnis:

---

*„Die außerhalb der Natura-Gebiete liegende Vorhabenfläche ist durch umgebende Nutzungen beunruhigt. Es besteht keine Habitatfunktion für die Zielarten der Natura-Gebiete. Lebensraumtypen des GGB sind nicht vorhanden.*

*Das Vorhaben verursacht betriebs- und anlagebedingt keine erhöhten und baubedingt geringe, temporäre Immissionen. Daher erreichen die Wirkungen des Vorhabens die Funktionen der Natura-Gebiete außerhalb der Vorhabenfläche nicht.“*

Die Garten -und Grünflächenbereiche wurde auch nach Nutzungsaufgabe weiterhin gemäht, so dass die Vegetation von anspruchslosen Ruderalarten und verschiedenen Grasarten geprägt ist. Aufgrund der Verschattungen durch die Siedlungshecke aus Fichten, die Siedlungsgebüsche aus gemeinem Flieder und die weiteren Einzelgehölze (Obstbäume und Koniferen) auf der Fläche, hat sich stellenweise ein dichter Moosteppich gebildet. Südlich des im Norden gelegenen ehemaligen Wohn- und Stallgebäudes wachsen Weinreben und Fliedersträucher. Eine mächtige Walnuss (60 cm) ist gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Entlang Kreisstraße VG101 stehen vitale 15 cm bis 30 cm starke Linden, welche als Allee nach §19 NatSchAG gesetzlich geschützt sind.

Es besteht Lebensraumpotenzial für Schwalben und andere Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Bauchstelze sowie Fledermausarten am Bestandsgebäude. Obstbäume könnten Fledermäusen Sommerquartiere bieten.

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes setzt sich aus sickerwasserbestimmten Lehmen/Tieflehmen zusammen.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück des Plangeltungsbereichs liegt im Privateigentum des Vorhabenträgers.

## **4. PLANUNGSBINDUNGEN**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ am westlichen Ortsrand von Alt Plestlin. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Das Plangebiet gehört bisher zum Außenbereich. Eine Wohnbebauung ist nach § 35 BauGB nicht möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 hat die Gemeinde Bentzin keine zentralörtliche Funktion. Sie liegt in einem ländlichen Gestaltungsraum. Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismus. Im Norden gibt es ein Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Die Peene ist als Wasserstraße gekennzeichnet.

---

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist der Gemeinde Bentzin keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Der Norden der Gemeinde liegt in Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Sie ist an das regionale Straßennetz, regionalbedeutsame Radroutennetz und den Schifffahrtsweg angeschlossen. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (4): *„Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. ...“*

6) *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“*

Abbildung 2: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte

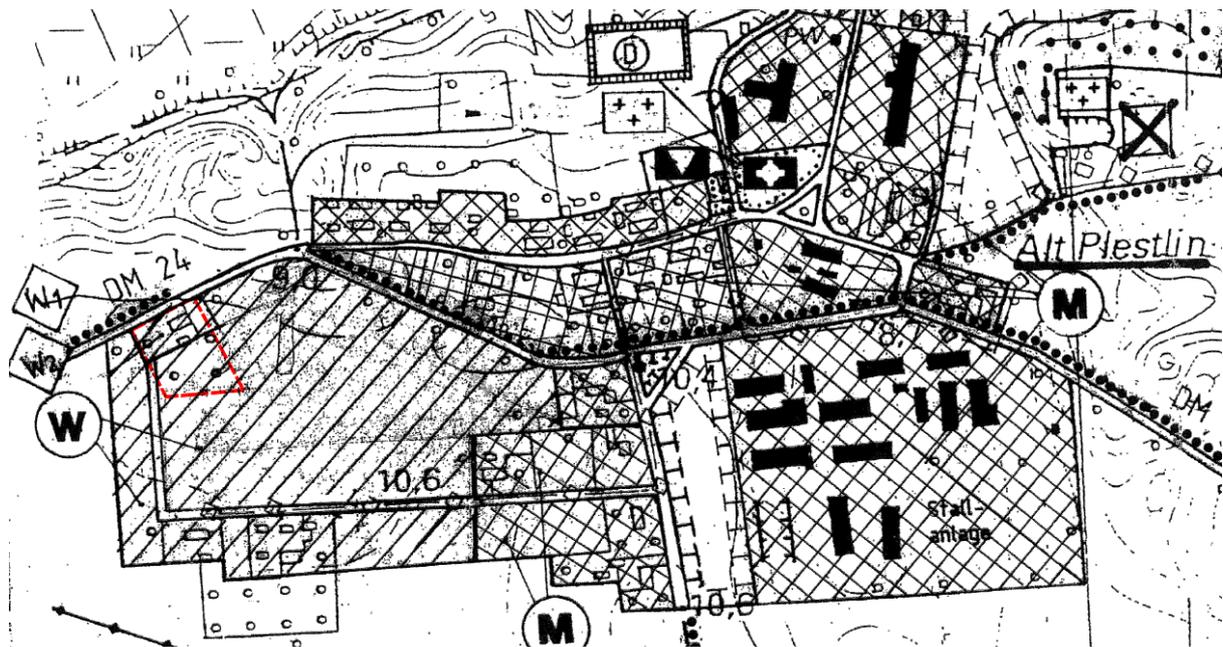


Der Plangeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der bereits bebaute Bereich soll wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bentzin hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin



## 5. PLANKONZEPT

### 5.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsziel ist die Sicherung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde Bentzin.

### 5.2 Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Aus der Wohnbaufläche wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## 6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

### 6.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist eine Privatperson.

### 6.2 Zielsetzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden.

## **6.3 Vorhabenbeschreibung**

### **6.3.1 Ausgangssituation**

Die zu überplanende Fläche (Siedlungsstelle im Außenbereich) westlich von Alt Plestlin und südlich der Kreisstraße liegt unweit vom Siedlungsrand. Die Bebauung ist seit Jahren ungenutzt.

### **6.3.2 Bauvorhaben**

Der Vorhabenträger plant die Teilung des großen Grundstücks um 2 Eigenheime mit Nebenanlagen errichten zu lassen.

### **6.3.3 Erschließung**

Die Kreisstraße VG101 und eine örtliche Straße erschließen das Grundstück verkehrlich. Es ist ein Trinkwasseranschluss vorhanden.

## **6.4 Durchführungsvertrag**

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bentzin abzuschließen.

## **7. PLANINHALT**

### **7.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **7.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 wurde eine übliche bauliche Dichte festgesetzt, die der angestrebten lockeren Bebauung entspricht und unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO liegt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Grundflächen wird ausgeschlossen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

### **7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen**

Im Planbereich wurden verschiedene Baufelder festgesetzt.

Es wurde dem Gebietscharakter entsprechend offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen halten von der Grundstücksgrenze im Norden 6 m Abstand und im Westen 9 m. Die Baufelder haben eine Tiefe von 15 m.

### **7.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

§ 12 BauNVO regelt nur die Frage, wo Stellplätze und Garagen zulässig sind. Wer wann und in welcher Anzahl Stellplätze oder Garagen herzustellen hat, ist als bauordnungsrechtliche Vorschrift in der LBauO M-V in Verbindung mit örtlichen Satzungen geregelt. Die Gemeinde Bentzin hat keine Stellplatzsatzung.

## **7.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die bestehende Kreisstraße VG101 im Norden und die örtliche Straße im Westen.

Das Flurstück soll geteilt werden, so dass es die bestehende Zufahrt über die Kreisstraße VG101 weitergenutzt werden kann und eine weitere Zufahrt an der örtlichen Straße errichtet werden muss.

Der ruhende Verkehr wird entsprechend der Gebietscharakteristik auf den privaten Grundstücken untergebracht.

## **7.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen**

Der Eingriff in die vorhandenen Biotope durch Überbauung ist zu kompensieren.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird untersucht, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf geschützte Arten auswirken. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu ergreifen.

### **7.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen**

Die Baumreihen und Hecken die teilweise die Flurstücke eingrenzen werden zur Erhaltung festgesetzt. Auf dem Flurstück befindet sich ein Walnussbaum, der zur Erhaltung festgesetzt ist.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Abrisse oder Fällungen, sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 1 Jahr vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudes sowie vor Fällung von Bäumen sind diese zuvor auf Vorkommen von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel untersuchen zu lassen. Sollte bei diesen Untersuchungen derartige Lebensstätten gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untersuchung und die Festlegung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von

---

artenschutzrechtlichen Konflikten sowie deren Umsetzung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.“

- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze in den Randbereichen sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z. B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

### 7.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

- M1 Auf den unversiegelten Grundstücksflächen sind pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (insgesamt 4 Stück) aus ansässigen Baumschulen StU 8 - 10, (z.B. Apfelbäume Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 80 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes nigra* (Schwarze Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M2 Zur Deckung des Kompensationsdefizites ist eine geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Möglich wäre der Kauf von 3.050 Kompensationsflächenäquivalenten eines geeigneten Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ z. B.: des Kontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ (Ansprechpartner: Martin Marsch; Tel.: 01717741897; E-Mail: [MMarsch@t-online.de](mailto:MMarsch@t-online.de)) welches ca. 14 km südöstlich liegt. Das Konto verfügt noch über 3.666 Punkte.

### 7.3.3 CEF-Maßnahmen

wird später ergänzt

## 7.4 Hinweise

### 7.4.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümern und den zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist

im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

## **7.4.2 Naturpark**

Der Planbereich grenzt an den Naturpark NP8 „Flusslandschaft Peenetal“.

# **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die ungenutzte Fläche wieder einer Nutzung zugeführt.

## **8.2 Verkehr**

Die notwendige verkehrliche Erschließung ist vorhanden.

## **8.3 Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über öffentliche Anlagen.

Die Abwasserentsorgung muss individuell erfolgen.

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen wird aufgefangen und verbraucht oder versickert.

### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für das geplante Wohngebiet werden 48 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

### Stromversorgung

### Telekommunikationslinien

## **8.4 Natur und Umwelt**

Von Eingriffen in Form von Überbauung sind vorhandene Biotope betroffen. Diese sind zu kompensieren.

Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

## 8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnen in Alt Plestlin West“ werden keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## 8.6 Kosten und Finanzierung

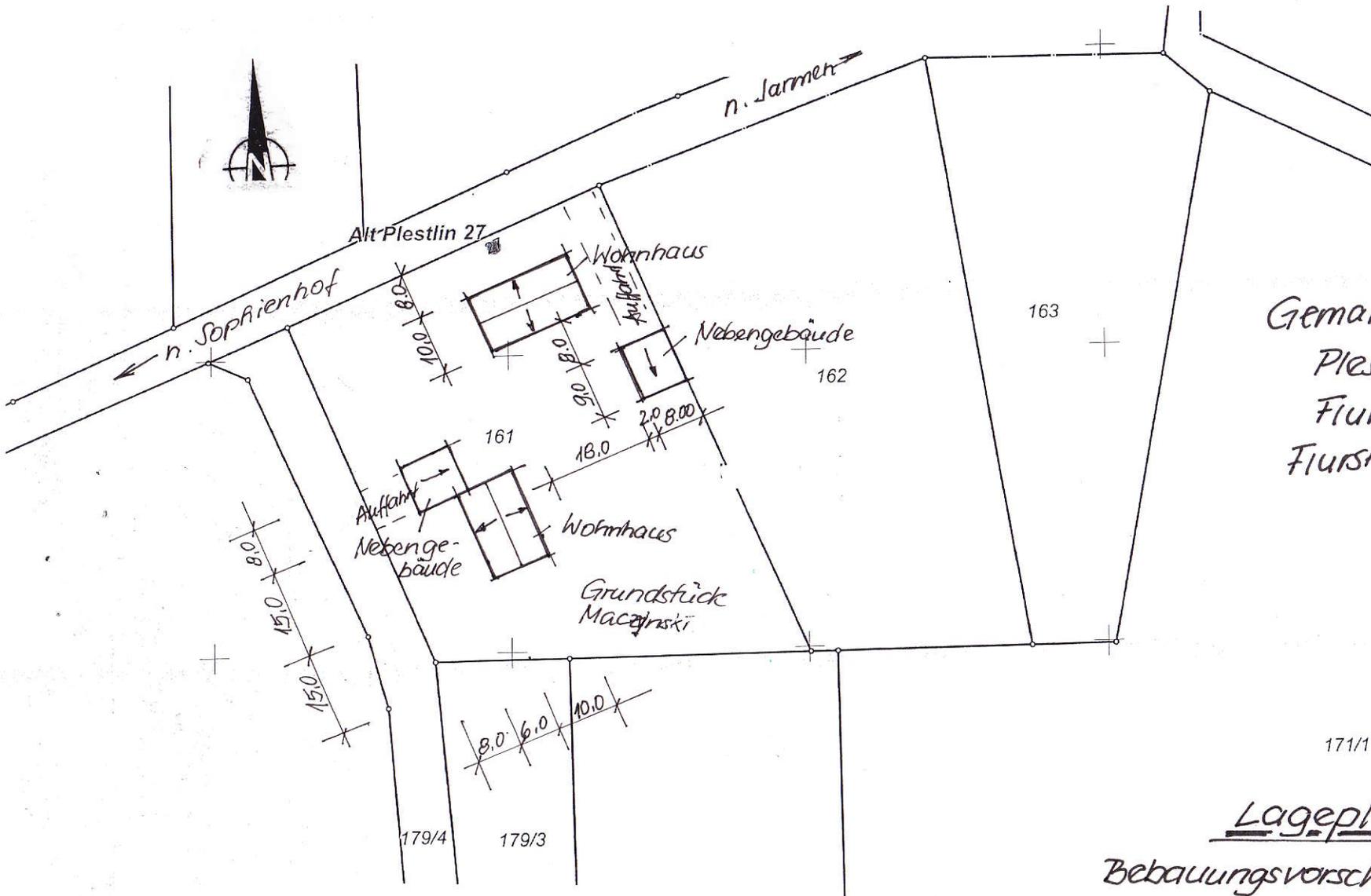
Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Wohnbaufläche	4.254 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamt</b>	<b>4.254 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 10. ANLAGEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



Gemarkung  
Plestlin  
Flur 6  
Flurstück 161

171/1

Lageplan

Bebauungsvorschlag Alt-Plestlin 27  
17129 Bentzin

M 1:1000

Bearbeiter: *Diana Hoth*  
Oktober 2021

Bauplanungs- und Ingenieurbüro  
**Diana Hoth**  
Dipl. Ingenieurin (FH) für Hochbau  
Lindenstraße 1 - 17126 Jarmen  
Telefon (039997) 10520  
ing@diana-hoth.de



173

## **II. UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

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

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

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

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes**

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

Die Planung sieht vor auf einem ungenutzten Grundstück mit Wohnhaus, angebautem Stall und Nutzgarten westlich der Ortschaft Alt Plestlin Wohnbebauung zu entwickeln.

Mittels B-Plan-Verfahren sollen für das etwa 0,4 ha umfassende Plangebiet die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Es ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 (zulässige Versiegelung von 30 % wg. nicht zulässiger Überschreitung der GRZ) und eingeschossiger Bebauung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt zukünftig über die bereits bestehenden Straßen nördlich und westlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich ist umschlossen von Siedlungsgebüsch und Siedlungshecken nichtheimischer Gehölze, die teilweise entfernt, teilweise zur Erhaltung festgesetzt werden. Ein Walnussbaum mit etwa 60 cm Stammdurchmesser sowie straßenbegleitende Linden im Norden bleiben erhalten, die Obstbäume und Koniferen können entfernt werden. Das Gebäude wird beseitigt.

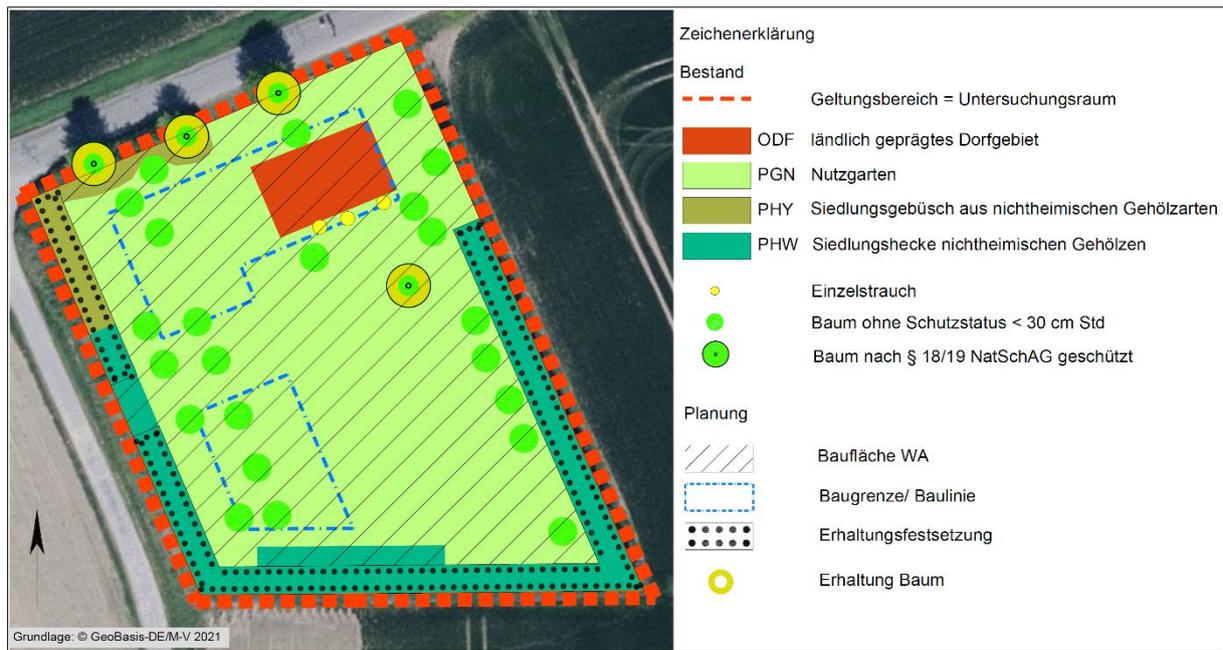
Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Flächen m <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
Wohnbebauung GRZ 0,3	3.579,00		84,13
davon			
Bauflächen versiegelt 30 %		1.073,70	
Bauflächen unversiegelt 70%		2.505,30	
Erhaltungsfestsetzung	675,00		15,87
Summe	4.254,00		100,00

Abb.4: Grundstück vom Südwesten



Abb.5: Planung



### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

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

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

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

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitate

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

- 1 durch Wohnen verursachte zusätzliche Immissionen.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Grundlage des Umweltberichtes sind Untersuchungen in Umfang und Detaillierungsgrad gemäß Tabelle 3.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Bebau- ung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfachbei- trag auf Grundlage ei- ner Relevanzprüfung streng geschützter Ar- ten sowie Potenzial- analysen der Arten- gruppen Avifauna, Fledermäuse, Amphi- bien, Zauneidechsen, Nutzung vorh. Unter- lagen	Biotop- typen-er- fassung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festge- legten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

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

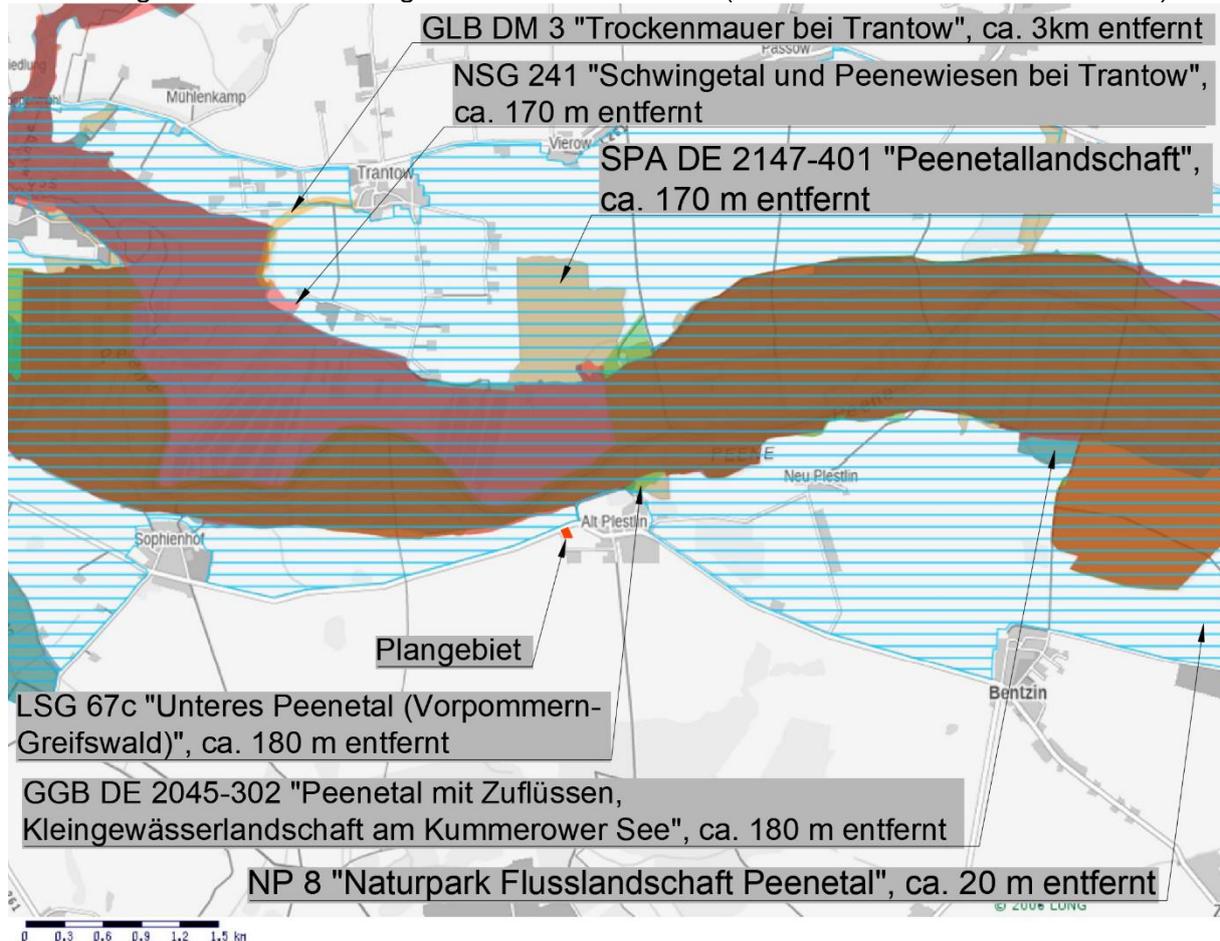
Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines FFH oder SPA – Gebietes beeinträchtigen können. FFH Vorprüfungen bezüglich des SPA „Peenetallandschaft“ und des GGB „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ werden im weiteren Verfahren erstellt.

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

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen keine Informationen über Maßnahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor

Abb.6: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (verändert nach GAIA – MV 2021)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist,

- 
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist,
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
  - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

Das Plangebiet befindet sich etwa:

- ➔ 20 m südlich des Naturparks „Flusslandschaft Peenetal“,
- ➔ 170 m südlich des NSG „Schwingetal und Peenewiesen bei Trantow“,
- ➔ 170 m südlich des SPA „Peenetallandschaft“,
- ➔ 180 m südlich des LSG „Unteres Peenetal (Vorpommern-Greifswald)“,
- ➔ 180 m südlich des GGB „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“,
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet nach §§18/19 NatSchAG geschützte Bäume (Bestandskarte).
- ➔ Im 200 m- Umkreis des Plangebiets befinden sich 3 gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope, zwei naturnahe Feldhecken sowie ein Teil einer weiträumigen Riedfläche

## **2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

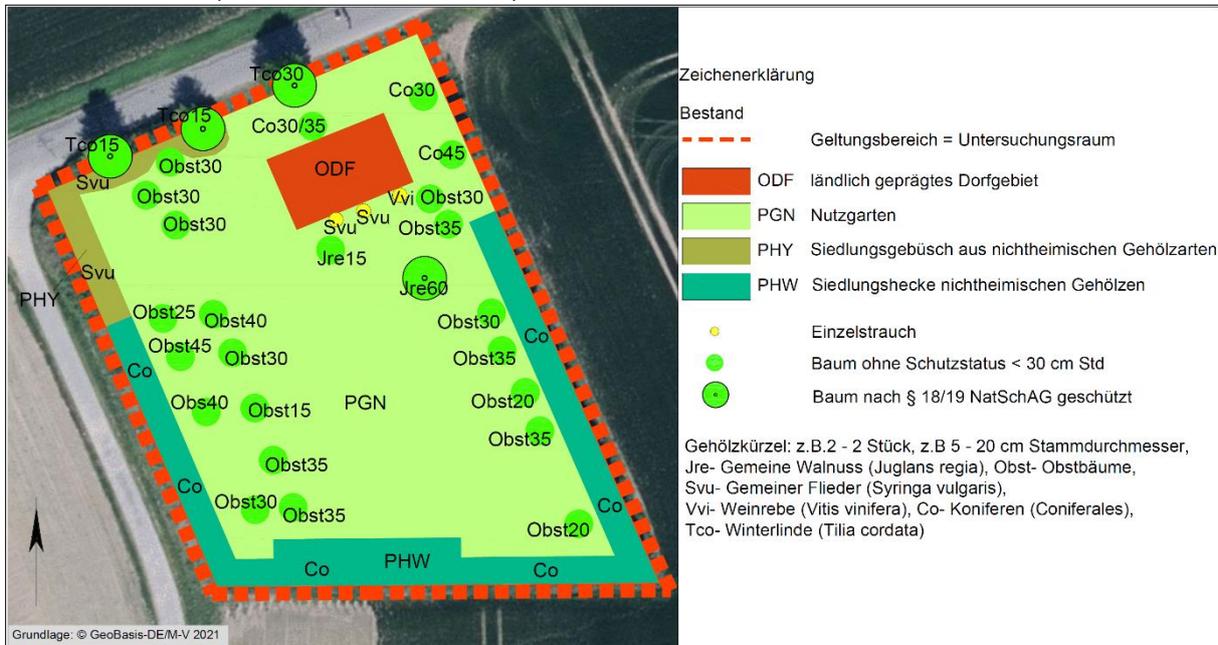
#### **2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Mensch

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Ortschaft Alt Plestlin. Unmittelbar nördlich der an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße VG101 erstreckt sich der Naturpark Nr. 8 „Naturpark Flusslandschaft Peenetal“. Daran anschließend, etwa 330 m, nördlich des Plangebietes verläuft die Peene, die laut NatSchAG M-V ein Fließgewässer 1. Ordnung ist. Die Peene erzeugt einen Uferschutzstreifen von 50 m, der das Plangebiet nicht tangiert. Im Süden und Osten grenzen Ackerflächen und im Westen eine örtliche Straße an. In der Vergangenheit wurde das Bauernhaus mit angebautem Stall und Nutz- bzw. Obstgarten bewohnt. Das Gelände ist seit Jahren ungenutzt, wird instandgehalten und regelmäßig gemäht.

Südlich des Gebäudes wird derzeit Material, so z. B. Dachziegel, gelagert. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der umgebenden Straße und landwirtschaftlichen Nutzungen der umliegenden Ackerflächen. Von einer derzeitigen Überschreitung der Orientierungswerte nach BImSchG wird nicht ausgegangen. Aufgrund einer dichten Umzäunung und Umpflanzung ist das Plangebiet nicht zugänglich, nicht erlebbar und erfüllt somit keine besondere Bedeutung für die Erholung.

Abb.7: Bestand (Quelle: Bestandskarte)



### Flora

Die Garten -und Grünflächenbereiche wurde auch nach Nutzungsaufgabe weiterhin gemäht, so dass die Vegetation von anspruchslosen Ruderalarten wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und verschiedenen Grasarten geprägt ist. Aufgrund der Verschattungen durch die Siedlungshecke nichtheimischer Gehölze (PHW) aus Fichten (*Picea*), die Siedlungsgebüsche nichtheimischer Arten (PHY) aus gemeinem Flieder (*Syringa vulgaris*) und die weiteren Einzelgehölze (Obstbäume und Koniferen) auf der Fläche, hat sich stellenweise ein dichter Moostepich gebildet. Geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht festgestellt worden.

Südlich des im Norden gelegenen ehemaligen Wohn- und Stallgebäudes wachsen Weinreben und Fliedersträucher. Eine mächtige Walnuss (60 cm) ist gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Entlang Kreisstraße VG101 stehen vitale 15 cm bis 30 cm starke Linden, welche als Allee nach §19 NatSchAG gesetzlich geschützt sind.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 18.10.20 folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	190,00	4,47
PGN	Nutzgarten	3.208,00	75,41
PHY	Siedlungsgebüsch heimischer Gehölze	158,00	3,71
PHW	Siedlungshecke heimischer Gehölze	698,00	16,41
	Summe	4.254,00	100,00

### Fauna

Das Plangebiet ist zu etwa 5 % durch ein ehemals bewohntes Wohnhaus mit Stallanbau versiegelt. Alle unversiegelten Flächen (ca. 95%) des Plangebietes bestehen aus Scherrasen, auf dem Obstbäume wachsen. Derzeit werden die Flächen regelmäßig gemäht und das Obst geerntet. Eine einzelne Fichte ist etwa 40 cm dick, die übrigen Fichten der Hecke und der übrigen Koniferen wie Wacholder und Thuja kommen auf Stammstärken von 20 cm bis 30 cm. Die Obstbäume weisen Stammdurchmesser von 15 cm bis 45 cm keine Höhlen jedoch vereinzelt Stammrisse, Rindenspalten und Astabbrüche auf. Diese Strukturen können Fledermäusen im Sommer einzelne Quartiere bieten sind jedoch als Winterquartiere und Wochenstuben nicht geeignet. Eremiten wurden im Messtischblattquadranten, in dem das Plangebiet liegt, nicht festgestellt. Höhlen und Hinweise auf Vorkommen baumbewohnender Käfer sind nicht vorhanden.

Abb.8: Obstbäume



Abb.9: Gebäude vom Nordosten



Das Wohn-, Stallhaus ist nicht unterkellert. Es weist ein Satteldach aus Dachziegeln auf Holzlattung, eine Fassade aus verputztem Ziegelmauerwerk, offenem Ziegelmauerwerk, Findlingsmauerwerk sowie an den Giebelseiten eine Asbestverkleidung und eine Holzverkleidung auf. Das Gebäude ist nicht zugänglich, bietet jedoch Einflugöffnungen. An der Außenhülle wurden weder Hinweise auf Bruttätigkeit noch auf Fledermausbesatz festgestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Inneren gute Bedingungen für gebäudebewohnende Arten vorhanden sind. Von einem Vorkommen von Schwalben und anderen Gebäudebrütern wie Hausrotschwanz, Bachstelze sowie von Fledermausarten ist auszugehen.

Abb.10: Walnüsse und südliche Grundstücksabpflanzung vom Osten



Der anstehende Boden ist bindig und somit nicht grabbar. Die bodendeckende Vegetation ist artenarm und ohne Struktur. Für Reptilien und Amphibien in Landlebensräumen sind im Plangebiet keine guten Bedingungen vorhanden.

Abb.11: Grundstück vom Westen/Osten



Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2045-1 wurden laut LUNG M-V im Jahr 2008 fünf Brutplätze vom Kranich, zwischen 2011 und 2013 zwei Brut- und Revierpaare des Rotmilan, 2014 ein besetzter Weißstorchhorst, 2015 ein besetzter Seeadlerhorst und zwischen 1994 und 2011 mindestens eine Beobachtung der Wiesenweihe verzeichnet.

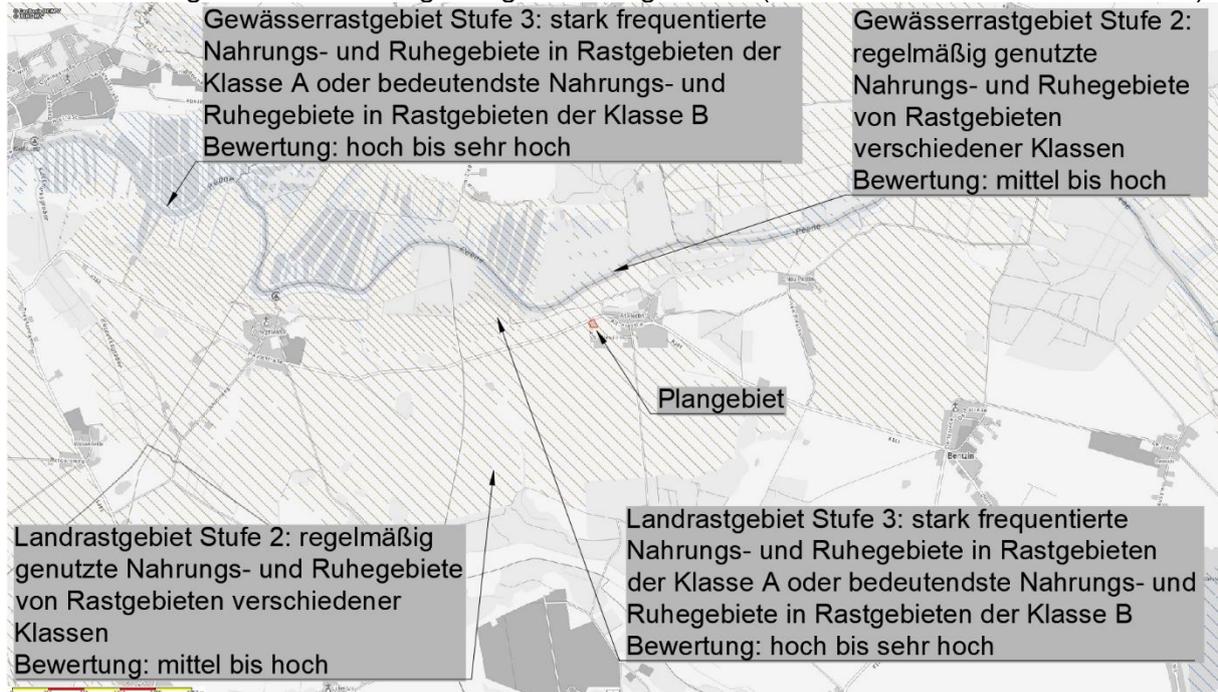
Entlang der ca. 330 m nördlich verlaufenden Peene wurden laut LUNG M-V einige Bibernachweise registriert (siehe Abb. 13). Fischotteraktivitäten sind im Messtischblattquadranten vorhanden.

Der Untersuchungsraum ist von einem Landastgebiet der Stufe 2 umgeben und liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher relativer Dichte, des Vogelzuges über dem Land M-V.

Das Plangebiet ist allseitig von einem hohen Maschendrahtzaun und von dichter Bepflanzung gesäumt. Im Plangebiet stehen eine Vielzahl von Bäumen. Die bodendeckende Vegetationsschicht ist gemäht und bietet Beutetieren der o.g. Groß- und Greifvogelarten keine Deckung. Von einer Nutzung des Plangebietes durch zuvor genannte Arten als Nahrungshabitat bzw. als Transferraum wird daher nicht ausgegangen.

Die Lebensraumfunktion des Plangebietes wird im Laufe des weiteren Verfahrens im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich betrachtet.

Abb. 12: Rastgebiete in der Umgebung des Plangebietes (verändert nach GAIA – MV 2021)



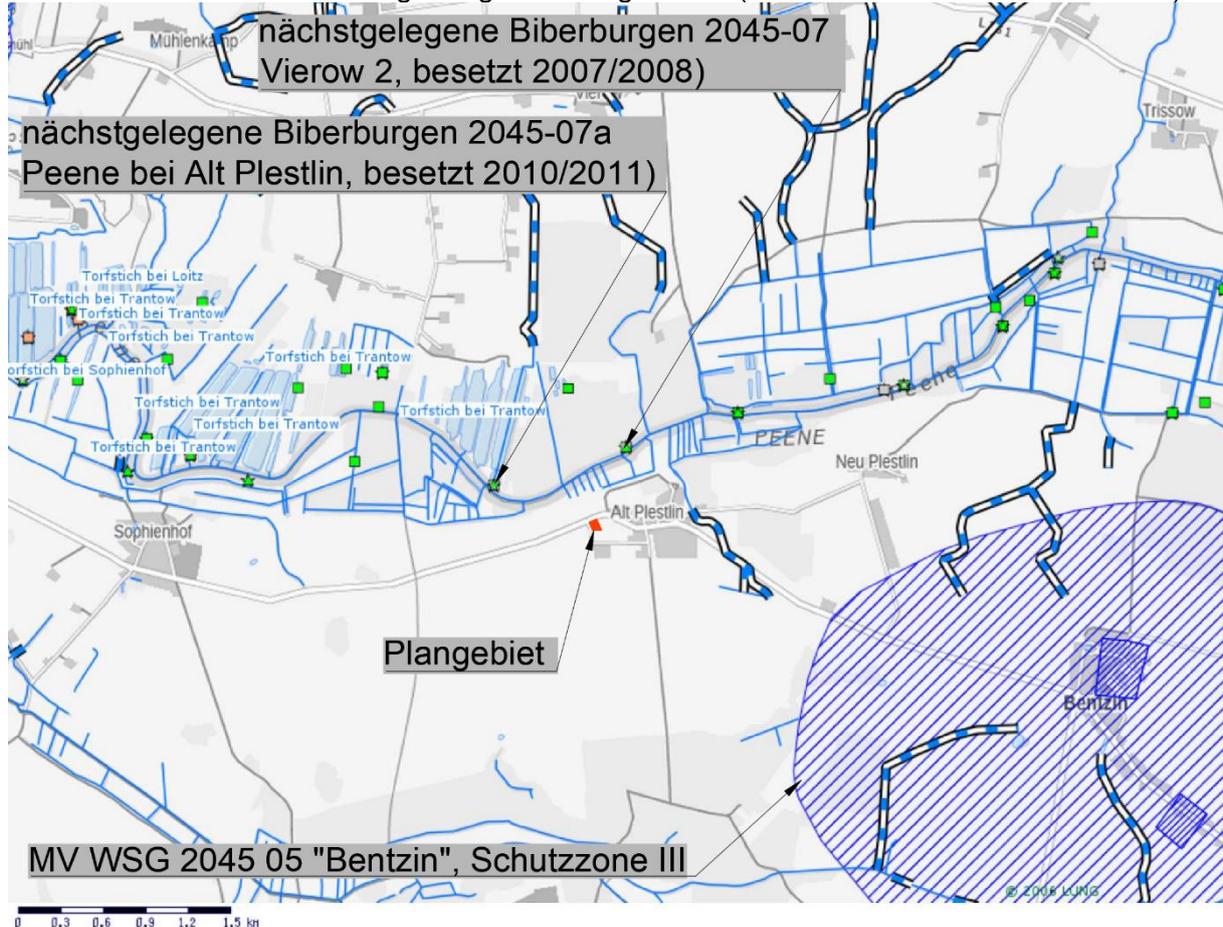
#### Boden

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes setzt sich aus sickerwasserbestimmten Lehmen/Tieflehmen zusammen. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung vorbelastet.

#### Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser steht bei mehr als 10 m unter Flur an und ist aufgrund der Mächtigkeit bindiger Böden vor eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt.

Abb. 13: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes (verändert nach GAIA – MV 2021)



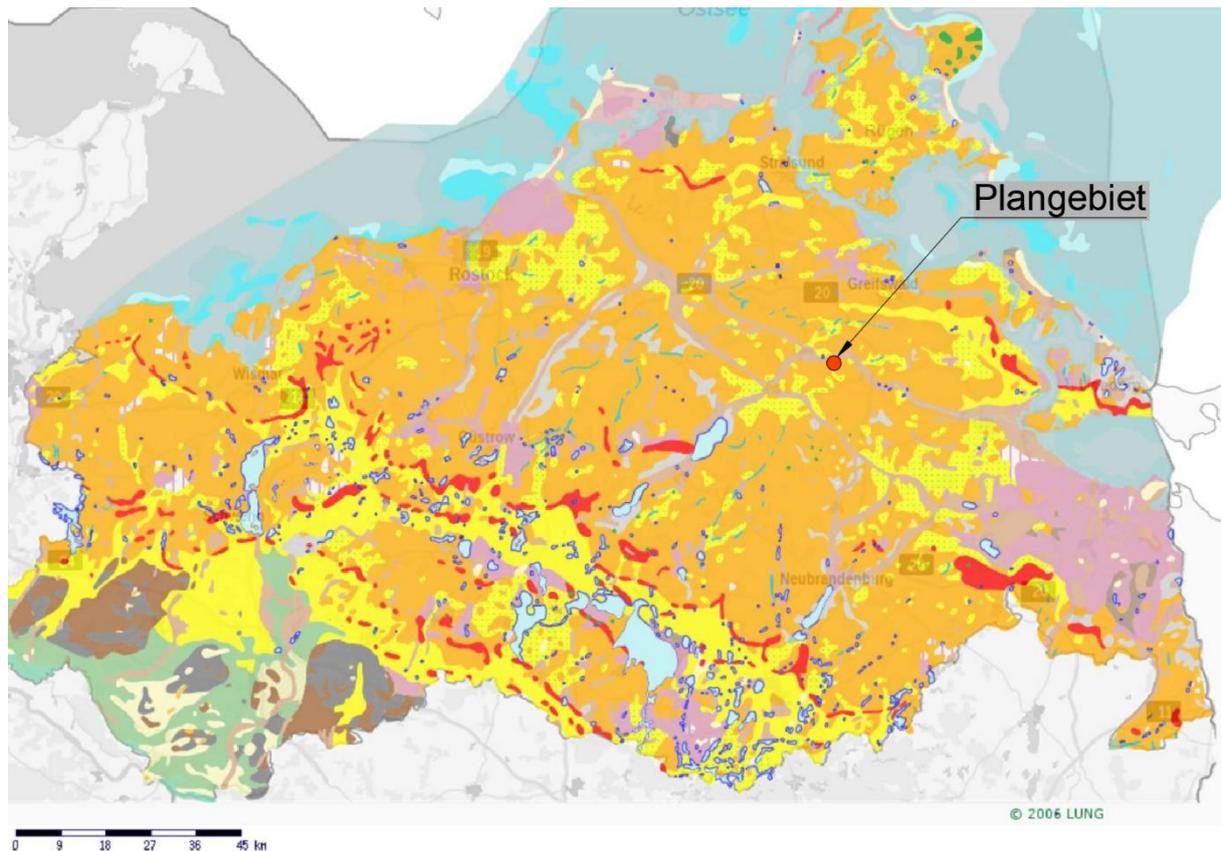
#### Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand geprägt. Dieser übt Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Nähe zu Straßen und Ackerflächen vermutlich geringfügig eingeschränkt.

#### Landschaftsbild/Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatte“ und der Landschaftseinheit „Lehmplatten südlich der Peene“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Mecklenburg-Phase, mit ihren modellhaften Stauchwällen und einzelnen Sanderschüttungen, nördlich der Rosenthaler Randlage als Grundmoräne. GAIA-MV hier unter „Landschaftsbildräume - Bewertung“ weist dem den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum IV 6 – 4 „Peene-niederung“ eine sehr hohe Bewertung zu. Die Geländehöhen befinden sich zwischen 10 m und 11 m über NHN. Die Fläche und ihre Umgebung weist ein eben bis flachwelliges Gelände auf. Das zu etwa 5 % mit landschaftstypischer Bebauung bestandene ebene Gelände ist Teil einer ehemaligen Bauernhausanlage mit Obstgarten. Der das Plangebiet umrahmende Gehölzbestand lässt keinen freien Blick in die Landschaft zu und grenzt somit den Landschaftsraum vom Siedlungsbereich ab. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Zum Vorkommen von Kulturgütern liegen bisher keine Informationen vor.

Abb. 14: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (verändert nach GAIA – MV 2021)



#### Natura-Gebiete

Die nächstgelegenen Natura-Gebiete befinden sich 170 m nördlich des Plangebiets (Abb. 6). Im weiteren Verfahren werden FFH-Vorprüfungen zum SPA DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ und GGB DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ erstellt.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

### 2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als Bebauung mit genutzten Freiflächen bestehen bleiben. Das Gelände würde weiterhin unregelmäßig frequentiert. Zusätzliche Versiegelungen würden nicht erfolgen.

---

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

### **2.1.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen**

#### Fläche

In einem unbewohnten und hauptsächlich ungenutzten Außenbereichsstandort werden bestehende Nutzungen geordnet und zukünftig zulässige Funktionen geplant um weitere Bauungen zu regeln.

#### Flora

Es werden umfängliche zusätzliche Versiegelungen von Grünflächen zugelassen. Drei Linden entlang der Zufahrt VG101, ein Großteil der umlaufenden Hecken sowie eine Walnuss werden zur Erhaltung festgesetzt. Die übrigen Einzelbäume bestehend aus Obstbäumen und Koniferen können ebenso wie die Sträucher im Plangebiet beseitigt werden.

#### Fauna

Der Abriss des Gebäudes verursacht den Verlust potenzieller Habitats für gebäudebewohnende Arten. Durch die Fällung der Obstbäume gehen potenzielle Bruthabitats baumbewohnender Arten sowie potenzielle Sommer-/Einzelquartiere von Fledermäusen verloren. Weitere bedeutende faunistische Funktionen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### Boden/Wasser

Im Plangebiet werden zusätzliche Versiegelungen zugelassen. Dieser Eingriff muss kompensiert werden.

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird sich verringern, da das Gebäude und die Obstbäume mit potenzieller Habitatfunktion beseitigt werden. Weiterhin wird das Gelände beunruhigt und zusätzlich versiegelt.

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

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die relativ kleinräumige zusätzliche Wohnbebauung nur geringe Immissionen erzeugt.

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

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

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

Nach gegenwärtigem Wissensstand werden geplante eingeschossige Kubaturen durch den umliegenden Gehölzbestand von der Landschaft abgeschirmt sein, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die geringe Erholungsfunktion bleibt bestehen. Risiken für die menschliche Gesundheit durch Änderung von Gewohnheiten und Einschränkung der Erholungsfunktion werden nicht erzeugt. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Informationen vor.

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

Die geplante Bebauung steht im lockeren Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung von Alt Plestlin. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen sind gering und entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

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

Die zulässige Beseitigung von Gehölzen betrifft nicht die komplette bestehende Grünmasse. Die vorhandenen Klimafunktionen Sauerstoffproduktion, Staubbindung und Windschutz kann von den verbleibenden Pflanzen übernommen werden. Auch wenn zusätzliche Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt werden, führt die damit verbundene kleinflächige Aufwärmung nicht zur Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion.

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

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Bauwesen üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach

derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abrisse oder Fällungen, sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 1 Jahr vor Beginn der Abrissarbeiten des Gebäudes sowie vor Fällung von Bäumen sind diese zuvor auf Vorkommen von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel untersuchen zu lassen. Sollte bei diesen Untersuchungen derartige Lebensstätten gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untersuchung und die Festlegung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sowie deren Umsetzung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.“
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze in den Randbereichen sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Grünflächen, Gehölzen und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Auf den unversiegelten Grundstücksflächen sind pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (insgesamt 4 Stück) aus ansässigen Baumschulen StU 8 - 10, (z.B. Apfelbäume Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 80 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes nigra* (Schwarze Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M2 Zur Deckung des Kompensationsdefizites ist eine geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Möglich wäre der Kauf von 3.050 Kompensationsflächenäquivalenten eines geeigneten Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ z.B.: des Kontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ (Ansprechpartner: Martin Marsch; Tel.: 01717741897; E-Mail: [MMarsch@t-online.de](mailto:MMarsch@t-online.de)) welches ca. 14 km südöstlich liegt. Das Konto verfügt noch über 3.666 Punkte.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,4 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

A 3 Lagefaktor

Das Vorhaben umfasst vorhandene Bebauung liegt nicht in einem LSG oder innerhalb anderer Schutzgebiete aber unmittelbar südlich der Kreisstraße und ist somit weniger als 100 m von der nächsten Störquelle entfernt. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

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

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Beeinträchtigungen

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die derzeit versiegelten Flächen sowie die Erhaltungsflächen.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

<b>Biotoptyp</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
ODF	bereits versiegelt/ohne ökologischen Wert	190,00
PHX	Erhaltungsfestsetzung	83,00
PHZ	Erhaltungsfestsetzung	592,00
	Summe	865,00

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen der gesamte Geltungsbereich abzüglich der Flächen aus Tabelle 5 zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biopotwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFA]
PGN	Baufläche gesamt	3.208,00	0,00	1,00	0,75	2.406,00
PHX	Baufläche gesamt	75,00	0,00	1,00	0,75	56,25
PHZ	Baufläche gesamt	106,00	0,00	1,00	0,75	79,50
		3.389,00				2.541,75

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

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Im 200 Umkreis des Vorhabens befinden sich mehrere geschützte Biotope, die im Auftrag des LUNG M-V im Jahr 2002 kartiert wurden. Die geringen zusätzlichen Wirkungen des Vorhabens erreichen diese Biotope nicht. Mittelbare Beeinträchtigungen werden nicht bilanziert.“

Abb. 15: gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis (verändert nach GAIA – MV 2021)

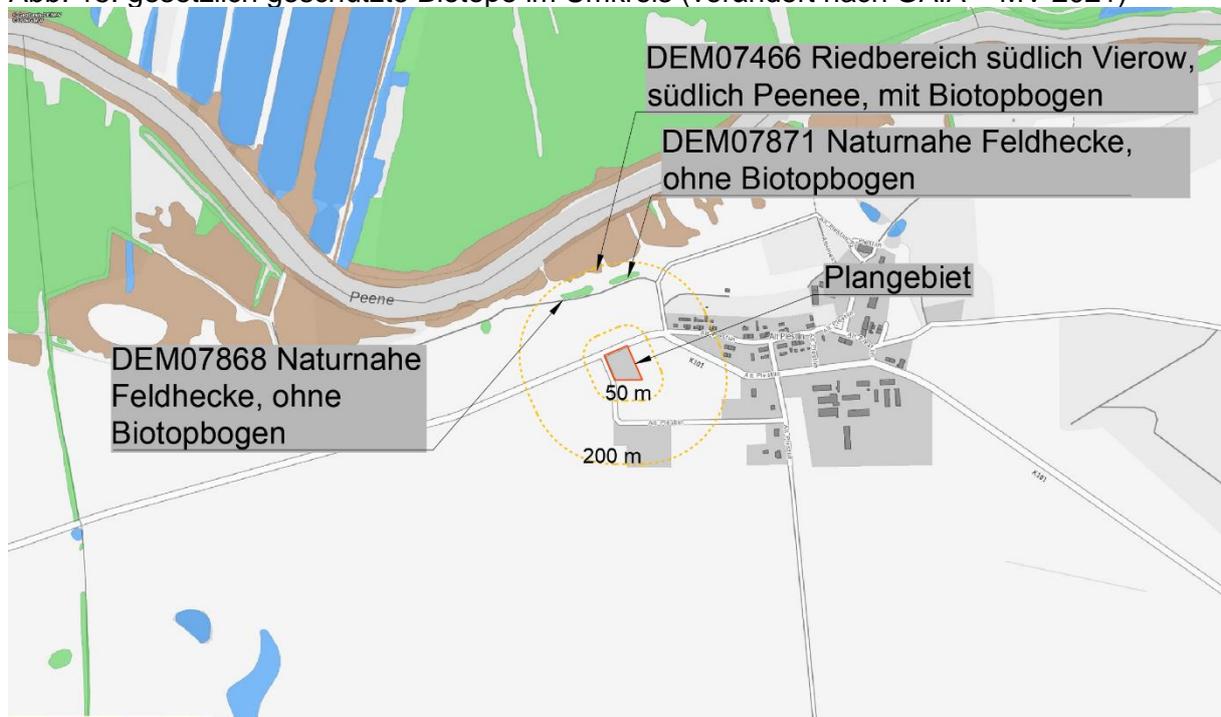


Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
PGN	Baufläche versiegelt	962,40	0,5	481,20
PHX	Baufläche versiegelt	22,50	0,5	11,25
PHZ	Baufläche versiegelt	31,80	0,5	15,90
		1.016,70		508,35

## B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

**B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten**  
Das Vorhaben betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand potenzielle Habitate von Brutvögeln und Fledermäusen mit besonderen Lebensraumansprüchen. Infolge einer Untersuchung vor Abriss/Fällung ist das additive Kompensationserfordernis zu bestimmen.

### B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand potenzielle Habitate von gefährdeten Fledermausarten. Infolge einer Untersuchung vor Abriss/Fällung ist das additive Kompensationserfordernis zu bestimmen.

## B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

### B 3.1 Boden

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

### B 3.2 Wasser

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

### B 3.3 Klima

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

## B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 5

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
2.541,75				508,35		3.050,10

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter C 2 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Es kommen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Tragen.

C 2 Kompensationsmaßnahme

Kauf von Kompensationsflächenäquivalenten siehe Punkt 2.3

C 2 Bilanzierung

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	<b>3.050 m<sup>2</sup></b>
Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	<b>3.050 m<sup>2</sup></b>

D Bemerkungen/Erläuterungen

Der Eingriff ist ausgeglichen.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit des Grundstücks, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

---

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

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

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

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

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

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

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

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

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

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird bei Umsetzung der Maßnahmen als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

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

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