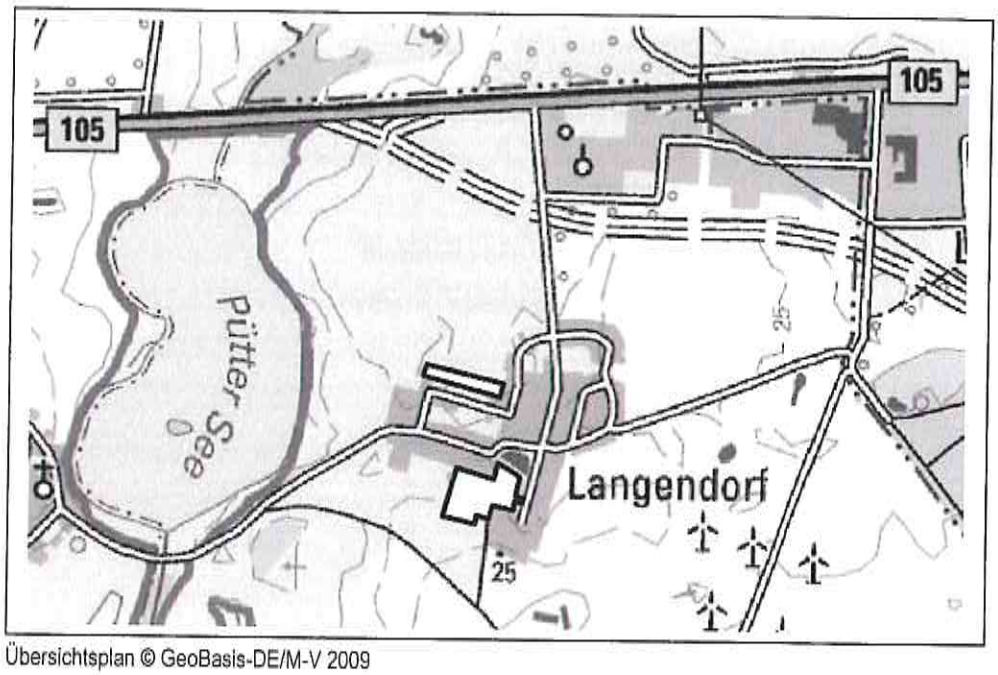
Gemeinde Lüssow

5. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

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

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Genehmigte Fassung

GEMEINDE LÜSSOW · LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN

30.06.2020

I N H A L T

TEIL I - BEGRÜNDUNG 3

1 Einleitung 3

1.1 Vorbemerkungen 3

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 3

2 Ziele und Zwecke der Planung 3

2.1 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht 4

3 Städtebauliche Ausgangssituation 4

3.1 Demographie und Wohnungsbedarf 4

3.2 Innenentwicklungspotentiale 5

3.3 Umgebung des Plangebietes und aktuelle Nutzung 6

3.4 Landwirtschaft 6

3.5 Grünflächen, Natur und Landschaft 6

3.6 Wasserflächen und Wasserwirtschaft 7

4 Inhalte des Plans 7

4.1 Darstellungen 7

4.2 Flächenbilanz 7

4.3 Erschließung 8

4.4 Wasserwirtschaft 8

4.5 Immissionsschutz 8

4.6 Grünplanung, Natur und Landschaft 9

4.7 Denkmalschutz 9

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 9

5.1 Umweltauswirkungen 9

5.2 Rechtsgrundlagen 10

TEIL II - UMWELTBERICHT 11

1 Einleitung 11

1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung 11

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung 12

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 14

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 14

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 16

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 17

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 17

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 17
3.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna 17
3.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses 18
3.3 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft 18
4 Zusätzliche Angaben 18
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 18
4.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung: 19
4.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 19
4.4 Zusammenfassung 19

Teil I - Begründung

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüssow hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans für zwei Teilgeltungsbereiche beschlossen. Parallel wird für den Teilgeltungsbereich I der Bebauungsplan Nr. 7 „Gutshaus Langendorf" aufgestellt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die beiden Teilgeltungsbereiche liegen im Ortsteil Langendorf. Der Teilgeltungsbereich I liegt im Süden der Ortslage, westlich des ehemaligen Gutshauses. Der Teilgeltungsbereich weist eine Größe von 2,98 ha auf. Der Teilgeltungsbereich II liegt im Nordwesten der Ortslage, nördlich der Bebauung des Fuchsweges. Der Teilgeltungsbereich weist eine Größe von 1,33 ha auf.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde eine vorausschauende Wohnbauflächenbevorratung betreiben, um in den kommenden Jahren auch weiterhin Baugrundstücke für den Eigenbedarf zur Verfügung stellen zu können und damit einer Abwanderung von jungen und ortsansässigen Menschen und Familien vorzubeugen.

Im Rahmen der angestrebten Sanierung und Neugestaltung des Langendorfer Ortskerns ist es vorgesehen, neue Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung mit etwa 18 Baugrundstücken zur Deckung des Eigenbedarfs zu entwickeln. Dazu soll eine derzeit als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche von etwa 1,86 ha zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 7 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die ehemals vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurden inzwischen abgerissen und 2010 entstand das neue Dorfgemeinschaftshaus ‚Dörphus' mit dazugehörigen gemeindeeigenen Frei- und Grünflächen. Diese Darstellung der Fläche als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan von 1999 ist auf die damals noch vorhandene und angestrebte landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude zurückzuführen. Aus heutiger Sicht entspricht diese Art der Nutzung nicht mehr den aktuellen Entwicklungsperspektiven, da der Ortsteil Langendorf sich eindeutig als Wohnstandort ohne größere Gewerbebetriebe darstellt. Die Gewerbeflächen der Gemeinde liegen heute weiter nördlich an der Bundesstraße 105. Eine sinnvolle Entwicklungsperspektive für ein Misch- oder Dorfgebiet ist nicht mehr ersichtlich.

Im Gegenzug zur geplanten Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets sollen die um das neu entstandene Dörpshus gelegenen Grünflächen, welche derzeit im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt werden, künftig als öffentliche Grünflächen dargestellt werden. Darüber hinaus existiert im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch ein Potential von etwa sechs Baugrundstücken in der zweiten Reihe nördlich zur Bebauung am Fuchsweg, deren Erschließung nur über eine unwirtschaftliche und unnötig flächeneinnehmende einseitige

Erschließung möglich wäre. Die Gemeinde möchte diese Flächen im Gegenzug zur geplanten Entwicklung als Grünflächen darstellen.

Insgesamt wird so mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans die Entwicklung von Wohnbauflächen im Umfang von 1,86 ha ohne Neuinanspruchnahme von Flächen bei gleichzeitiger Reduktion der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserven um 1,88 ha erreicht.

In der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 25.06.2019 aus der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden Restflächen der Gemischten Bauflächen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und westlich des ehemaligen Gutshauses zu klein für die Realisierung einer gemischten Nutzung seien und diese daher ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden sollten. Die Gemeinde teilt diese Einschätzung und stellt die benannten Flächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet auf 0,34 ha und als Fläche für den Gemeinbedarf auf 0,20 ha dar.

2.1 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wird der Gemeinde Lüssow keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben. Sie liegt innerhalb des Stadt-Umland-Raumes des Teiloberzentrums Stralsund.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt die Gemeinde Lüssow in einem Tourismusentwicklungsgebiet und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow werden nur die Ortsteile Langendorf und Klein Kordshagen als Bauflächen dargestellt werden. Der Ortsteil Lüssow verbleibt als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich. Der Teilgeltungsbereich I wird derzeit überwiegend als Gemischte Baufläche und der Teilgeltungsbereich II wird überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Demographie und Wohnungsbedarf

Die Gemeinde hat ab Mitte der 90er Jahre durch die nachholende Suburbanisierungswelle einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl erlebt. Diese Entwicklung hatte ihren Höhepunkt Anfang der 2000er Jahre und konsolidierte sich dann Mitte der 2000er Jahre, um in einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahlen umzuschlagen und sich dann ab etwa 2010 wieder zu stabilisieren. Seit dem ist die Bevölkerungszahl in der Gemeinde etwa gleich geblieben.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile seit 2012 (Amt Niepars)

	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Lüssow	170	155	166	171	170	173
Klein Kordshagen	145	135	134	137	140	148
Langendorf	492	492	481	476	476	485
Gesamt	807	782	781	784	786	806

Trotz der stagnierenden Einwohnerentwicklung hält in der Gemeinde Lüssow der Trend zur Bildung von Wohnungseigentum und zu einer Nachfrage nach größeren Wohnflächen an. Gemäß Punkt 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) hat sich die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden am deren Eigenbedarf, der sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und der Haushaltsstruktur zu orientieren. Die vorhandene Infrastruktur und insbesondere die Ausstattung, die Kindertagesstätte, das Gewerbegebiet mit vielen Handwerksbetrieben und Handelsunternehmen sowie das Ostsee-Center machen Lüssow zu einem attraktiven Wohnort. Dies gilt insbesondere für Menschen, die ursprünglich aus der Gemeinde stammen und die sich nach einer Ausbildungs- und Studienzeit in einer größeren Stadt nun mit ihrer Familie gerne wieder hier ansiedeln möchten. Dieser Trend wird in dem relativ hohen Anteil der 26-45-Jährigen deutlich.

Tab. 2: Anteile der Altersklassen an der Gesamtbevölkerung im Juni 2017 (Amt Niepars, eigene Berechnung)

0 bis 15 Jahre	11,0 % (94)
16 bis 25 Jahre	6,2 % (44)
26 bis 45 Jahre	21,7 % (175)
45 bis 65 Jahre	45,0 % (363)
über 65	16,1 % (130)

Darüber hinaus trägt der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrößen zu einer geringeren Belegungsdichte und damit zu einem erhöhten Wohnraumbedarf bei.

Für das geplante Baugebiet mit etwa 18 Baugrundstücken liegen der Gemeinde Lüssow derzeit 25 Bewerbungen vor.

3.2 Innenentwicklungspotentiale

Im Jahre 2018 wurde eine Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale durchgeführt. Danach sind derzeit im Ortsteil Klein Kordshagen noch Flächen für vier Baugrundstücke und im Ortsteil Langendorf für drei Baugrundstücke vorhanden. Diese Flächen befinden sich im Privatbesitz von Einwohnern der Gemeinde und sind für eine spätere Bebauung durch deren Kinder vorgesehen. Die Flächen stehen damit für die aktuelle Entwicklung der Gemeinde nicht zur Verfügung und werden innerhalb der kommenden Jahre bebaut werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Ortsteil Langendorf noch ein Potential von etwa sechs Baugrundstücken in der zweiten Reihe nördlich zur Bebauung am Fuchsweg vorhanden. Bei diesen Flächen handelt es sich aber um Außenbereich, so dass hier eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich wäre. Außerdem ist die Erschließung dieser Fläche nur über eine unwirtschaftliche und unnötig flächeneinnehmende einseitige Erschließung möglich. Die Gemeinde möchte diese Flächen im Gegenzug zur geplanten Entwicklung als Grünflächen darstellen.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die im Bereich des Langendorfer Ortskerns vorhandenen Potentiale für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken entwickelt werden.

3.3 Umgebung des Plangebietes und aktuelle Nutzung

Der Teilgeltungsbereich I grenzt im Norden und Osten direkt an den Ortsteil Langendorf an, westlich und südlich liegen Landwirtschaftsflächen. Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Brachfläche der Dorfgebiete dar. Ein Teil wurde im Rahmen der Neuerrichtung des Dorfgemeinschaftshauses als öffentliche Grünfläche hergerichtet. Hier befanden sich bis Ende der 2000er Jahre landwirtschaftliche Gebäude sowie die dazugehörigen teilweise mit Platten befestigten Lager-, Stell- und Rangierflächen.

Der Teilgeltungsbereich II grenzt im Süden und Osten direkt an den Ortsteil Langendorf an, westlich und nördlich liegen Landwirtschaftsflächen. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Landwirtschaft

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt die Gemeinde Lüssow in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Mit dem Planvorhaben wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche von etwa 0,16 ha als Allgemeines Wohngebiet überplant. Dabei handelt es sich um einen Ackerrandstreifen in direkter Nachbarschaft zur Ortslage Langendorf. Gleichzeitig wird aber eine derzeit im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellte Fläche von 1,27 ha künftig nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Die vom Planungsvorhaben betroffenen Ackerflächen liegen in und stellen eine Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dar. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht großflächig in Anspruch genommen. Somit ist der in der Gemeinde Lüssow geltende Vorbehalt für die Landwirtschaft nicht betroffen.

3.5 Grünflächen, Natur und Landschaft

Naturräumlich gehört das Gebiet zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän) auf. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch die Schmelzwasserabflussrinnen.

Der Teilgeltungsbereich I stellt sich derzeit als eine in Sukzession befindliche Brachfläche der Dorfgebiete dar. Hier befanden sich bis Ende der 2000er Jahre landwirtschaftliche Gebäude sowie die dazugehörigen teilweise mit Platten befestigten Lager-, Stell- und Rangierflächen. Teilweise werden die Flächen noch als Lagerflächen für Schutt genutzt.

Der Teilgeltungsbereich II ist als Acker anzusprechen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange sind in der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.

3.6 Wasserflächen und Wasserwirtschaft

Beide Teilgeltungsbereiche liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone der Klasse III der Wasserfassung Lüssow (MV WSG 1643-09).

4 Inhalte des Plans

4.1 Darstellungen

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt folgendes dar:

Im Teilgeltungsbereich I soll eine Fläche, welche zurzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf 2,77 ha als Gemischte Baufläche, auf 0,05 ha als öffentliche Grünfläche und auf 0,16 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, zukünftig auf 2,20 ha als Wohnbaufläche, auf 0,58 ha als öffentliche Grünfläche und auf 0,20 ha als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden.

Im Teilgeltungsbereich II soll eine Fläche, welche zurzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf 1,30 ha als Wohnbaufläche und auf 0,03 ha als Verkehrsfläche dargestellt wird, zukünftig auf 1,30 ha als private Grünfläche und auf 0,03 ha weiterhin als Verkehrsfläche dargestellt werden.

Insgesamt kann so die angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen im Umfang von 1,86 ha bei gleichzeitiger Reduktion der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserven um 1,88 ha erreicht werden.

4.2 Flächenbilanz

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

Allgemeines Wohngebiet	2,20 ha
Gemeinbedarf	0,20 ha
Grünfläche	1,88 ha
Verkehrsfläche	0,03 ha
Gesamt	4,31 ha

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Teilgeltungsbereichs I erfolgt durch eine neu herzustellende innere Erschließung über den Zugang von der *Hauptstraße* aus. Diese Erschließung wird im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzt.

4.3.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung der im Teilgeltungsbereich I dargestellten Bauflächen ist neu zu erstellen. Hier ist der Anschluss an die an der *Hauptstraße* vorhandenen Leitungen und Kanäle vorgesehen. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen geregelt.

4.3.3 Regenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen soll entsprechend dem ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Arbeitsblatt A 138" versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde in den verbindlichen Bauleitplanverfahren der Nachweis zu erbringen.

4.3.4 Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

4.4 Wasserwirtschaft

Beide Teilgeltungsbereiche liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone der Klasse III der Wasserfassung Lüssow, daraus ergeben sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Erdaufschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sind nicht genehmigungsfähig. Alle weiteren Erdaufschlüsse sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen und werden im Einzelfall entschieden. Für Einleitungen und andere Gewässerbenutzungen (Entnahmen, Absenkungen) nach § 9 WHG sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedarf ebenfalls einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

4.5 Immissionsschutz

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

Aufgrund der Lage des Teilgeltungsbereichs I im direkten Anschluss an die freie Landschaft kann es zu einer zeitlich begrenzten Belastung des Plangebietes (Lärm und Geruch) durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Diese möglicherweise auftretenden

Belastungen sind aber für den ländlichen Raum typisch und führen zu keiner relevanten Einschränkung der vorgesehenen Nutzungen.

4.6 Grünplanung, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit dieser Planung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bauleitplan vorbereitet werden. Im Plangebiet können gesetzlich geschützten Bäume von der Planung betroffen sein.

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

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

4.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal. Die räumliche Abgrenzung wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen und es wird der Hinweis gegeben, dass jegliche Erdeingriffe einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V bedürfen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltauswirkungen

Mit der dargestellten Flächennutzung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans keine neuen Eingriffe in Form von Flächenversiegelungen und eventuellen Gehölzrodungen vorbereitet. Es wird eine Wohnbaufläche auf einer derzeitig als Gemischte Baufläche dargestellten Fläche dargestellt. Insgesamt kann die angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen im Umfang von 1,86 ha bei gleichzeitiger Reduktion der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserven um 1,88 ha erreicht werden.

Die durch die Entwicklung der Wohnbaufläche entstehenden Eingriffe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret ermittelt und entsprechend ausgeglichen.

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

5.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 9. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010

Teil II - Umweltbericht

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde eine vorausschauende Wohnbauflächenbevorratung betreiben, um in den kommenden Jahren auch weiterhin Baugrundstücke für den Eigenbedarf zur Verfügung stellen zu können und damit einer Abwanderung von jungen und ortsansässigen Menschen und Familien vorzubeugen.

Im Rahmen der angestrebten Sanierung und Neugestaltung des Langendorfer Ortskerns ist es vorgesehen, neue Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung mit etwa 18 Baugrundstücken zur Deckung des Eigenbedarfs zu entwickeln. Dazu soll eine derzeit als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche von etwa 1,86 ha zukünftig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 7 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die ehemals vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurden inzwischen abgerissen und 2010 entstand das neue Dorfgemeinschaftshaus ‚Dörphus' mit dazugehörigen gemeindeeigenen Frei- und Grünflächen. Diese Darstellung der Fläche als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan von 1999 ist auf die damals noch vorhandene und angestrebte landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude zurückzuführen. Aus heutiger Sicht entspricht diese Art der Nutzung nicht mehr den aktuellen Entwicklungsperspektiven, da der Ortsteil Langendorf sich eindeutig als Wohnstandort ohne größere Gewerbebetriebe darstellt. Die Gewerbeflächen der Gemeinde liegen heute weiter nördlich an der Bundesstraße 105. Eine sinnvolle Entwicklungsperspektive für ein Misch- oder Dorfgebiet ist nicht mehr ersichtlich.

Im Gegenzug zur geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen sollen die um das neu entstandene Dörpshus gelegenen Grünflächen, welche derzeit im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt werden, künftig als öffentliche Grünflächen dargestellt werden. Darüber hinaus existiert im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch ein Potential von etwa sechs Baugrundstücken in der zweiten Reihe nördlich zur Bebauung am Fuchsweg, deren Erschließung nur über eine unwirtschaftliche und unnötig flächeneinnehmende einseitige Erschließung möglich wäre. Die Gemeinde möchte diese Flächen im Gegenzug zur geplanten Entwicklung als Grünflächen darstellen.

Insgesamt wird so mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans die Entwicklung von Wohnbauflächen im Umfang von 1,86 ha ohne Neuinanspruchnahme von Flächen bei gleichzeitiger Reduktion der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserven um 1,88 ha erreicht.

In der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 25.06.2019 aus der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden Restflächen der Gemischten Bauflächen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und westlich des ehemaligen Gutshauses zu klein für die Realisierung einer gemischten Nutzung

seien und diese daher ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden sollten. Die Gemeinde teilt diese Einschätzung und stellt die benannten Flächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Wohnbaufläche auf 0,34 ha und als Fläche für den Gemeinbedarf auf 0,20 ha dar.

1.1.1 Angaben zum Standort

Die beiden Teilgeltungsbereiche liegen im Ortsteil Langendorf. Der Teilgeltungsbereich I liegt im Süden der Ortslage, westlich des ehemaligen Gutshauses. Der Teilgeltungsbereich weist eine Größe von 2,98 ha auf. Der Teilgeltungsbereich II liegt im Nordwesten der Ortslage, nördlich der Bebauung des Fuchsweges. Der Teilgeltungsbereich weist eine Größe von 1,33 ha auf.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Im Teilgeltungsbereich I soll eine Fläche, welche zurzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf 2,77 ha als Gemischte Baufläche, auf 0,05 ha als öffentliche Grünfläche und auf 0,16 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, zukünftig auf 2,20 ha als Allgemeines Wohngebiet, auf 0,58 ha als öffentliche Grünfläche und auf 0,20 ha als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden.

Im Teilgeltungsbereich II soll eine Fläche, welche zurzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf 1,30 ha als Allgemeines Wohngebiet und auf 0,03 ha als Verkehrsfläche dargestellt wird, zukünftig auf 1,30 ha als private Grünfläche und auf 0,03 ha weiterhin als Verkehrsfläche dargestellt werden.

Insgesamt kann so die angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen im Umfang von 1,86 ha bei gleichzeitiger Reduktion der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserven um 1,88 ha erreicht werden.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

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

Allgemeines Wohngebiet	2,20 ha
Gemeinbedarf	0,20 ha
Grünfläche	1,88 ha
Verkehrsfläche	0,03 ha
Gesamt	4,31 ha

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung

Folgende für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans zutreffende umweltrelevante Dokumente liegen der Gemeinde Lüssow vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), LNatAG M-V (Landesnaturschutzgesetz), WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000" (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung), Naturschutzgebiete

1.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Folgende Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms für die Gemeinde Lüssow betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Der Geltungsbereich liegt in einem Tourismusentwicklungsgebiet
- Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

1.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Folgende Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Gemeinde Lüssow betreffen die Teilgeltungsbereiche der F-Planänderung:

- Die Gemeinde Lüssow wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland", der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten" und der Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene" zugeordnet.

1.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow werden nur die Ortsteile Langendorf und Klein Kordshagen als Bauflächen dargestellt werden. Der Ortsteil Lüssow verbleibt als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich.

Der Teilgeltungsbereich I wird derzeit überwiegend als Gemischte Baufläche und der Teilgeltungsbereich II wird überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2.4 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

Der Teilgeltungsbereich I liegt etwa 600 m östlich und der Teilgeltungsbereich II etwa 300 m östlich der folgenden Schutzgebiete:

- EU-Vogelschutzgebiet "Nordvorpommersche Waldlandschaft" (DE 1743-401)
- FFH-Gebiet "Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See" (DE 1744-301)
- Naturschutzgebiet "Borgwallsee und Pütter See" (NSG 311)

Beide Teilgeltungsbereiche liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone der Klasse III der Wasserfassung Lüssow. Darüber hinaus sind in der weiteren Umgebung der Ortslage Langendorf keine Schutzgebiete vorhanden.

1.2.5 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

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

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

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Dieser Grundsatz wird berücksichtigt. Die vom Planungsvorhaben betroffenen Flächen sind bereits stark anthropogen Vorgeprägt, sie liegen in Ortsrandlage in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung und nutzen teilweise die vorhandene Infrastruktur. Der im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

1.2.6 Naturschutzausführungsgesetz M-V

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

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

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

2.1.1 Schutzgut Mensch

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

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes im direkten Anschluss an die freie Landschaft kann es zu einer zeitlich begrenzten Belastung des Plangebietes (Lärm und Geruch) durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Diese möglicherweise auftretenden Belastungen sind aber für den ländlichen Raum typisch und führen zu keiner relevanten Einschränkung der vorgesehenen Nutzungen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der in der Nähe befindlichen Gewässer sind Sommerlebensräume für Amphibien zu erwarten. In der näheren Umgebung sind Wachtelkönigvorkommen bekannt. Das Plangebiet liegt im Bereich von Weißstorchnahrungsflächen. Weiterhin sind die Arten der Äcker und Ackerrandstreifen, der Wiesen und Brachflächen im Plangebiet zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein detaillierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

2.1.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Teilgeltungsbereich I kommen gemäß § 18 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Bestandsaufnahme vorgenommen und der Großteil der Bäume zum Erhalt festgesetzt. Erforderliche Ausgleichspflanzungen werden gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (AmtsBl. M-V 2007 S. 530) festgesetzt.

2.1.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört vom Naturraum her zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän), wie z.B. die Niedermoortorfe, auf. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch Schmelzwasserabflussrinnen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet der Lehme/Tieflehme und ist grundwasserbestimmt und/oder staunaß, zu > 40% hydromorph. Die oberen Bodenschichten wurden im Bereich der vorhandenen Bebauung anthropogen verändert. Schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Fläche

Die vom Planungsvorhaben betroffenen Flächen sind bereits stark anthropogen Vorgeprägt, sie liegen in Ortsrandlage in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung und nutzen teilweise die vorhandene Infrastruktur. Der im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Das Schutzgut Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Beide Teilgeltungsbereiche liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow. Hier gelten Verbote und Nutzungseinschränkungen für das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen und wassergefährdenden Stoffen, die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel, die Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Es ist sicherzustellen, dass es zu keiner Versickerung von ungeklärtem Wasser kommt.

2.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 7,9 °C bis 8,1 °C und somit im mittleren Bereich der hier üblichen Temperaturen (7,6 °C - 8,5 °C). Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm. Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten. Durch die zusätzliche Bebauung wird das lokale Kleinklima nicht beeinträchtigt.

2.1.8 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Die Teilgeltungsbereiche haben eine niedrige bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbildpotential. Die Flächen sind anthropogen stark vorgeprägt. Zur offenen Landschaft hin wird eine Eingrünung festgesetzt. Das Schutzgut ist von der Planung nicht betroffen.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist durch die Planung keine Betroffenheit von Kultur- oder sonstigen Sachgütern ersichtlich.

2.1.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

Etwa 300 m bzw. 600 m westlich der Teilgeltungsbereiche liegen folgende Schutzgebiete:

- EU-Vogelschutzgebiet "Nordvorpommersche Waldlandschaft" (DE 1743-401)
- FFH-Gebiet "Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See" (DE 1744-301)
- Naturschutzgebiet "Borgwallsee und Pütter See" (NSG 311)

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den Schutzgebieten und der in die Ortslage integrierten Lage, ist eine mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten nicht zu erkennen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Flächen des Teilgeltungsbereichs I werden einer neuen Nutzung zugeführt. Hier würde eine Wohnbebauung entstehen. Dies ist mit einem relativ hohen Versiegelungsgrad verbunden.

Im Teilgeltungsbereich II würde lediglich die bestehende Nutzung dargestellt werden. Für diesen Bereich sind keine Eingriffe zu erwarten.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Teilgeltungsbereich I weiterhin brach liegen und die Sukzession würde weiter fortschreiten.

2.2.3 Wechselwirkungen

Bei der Umsetzung der Planung wird es zu Wechselwirkungen im Beziehungsgeflecht zwischen Boden, Flora und Fauna geben. Insbesondere sind hier die Versiegelung und Gehölzrodungen zu

nennen. Die Nutzungsintensität des Geländes wird sich deutlich erhöhen. Die Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

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

2.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden vorhandene Gehölze festgesetzt.

2.3.2 Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne wird sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Beim Teilgeltungsbereich I handelt es sich um eine in die vorhandene Bebauung integrierte Fläche, welche in direkter Nähe zum alten Ortskern liegt. Mit der vorliegenden Planung kann die Gemeinde Möglichkeiten für eine wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils schaffen, ohne dabei baulich bisher unberührte Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Die einzige derzeit zur Verfügung stehende Alternative wäre die Fläche nördlich des Fuchsweges, welche nur aufwändig zu erschließen ist und im Rahmen dieser Planung als Grünfläche dargestellt werden soll.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich soll zumindest teilweise innerhalb des Teilgeltungsbereichs I erfolgen. Im Folgenden wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung von 2018, der zu erwartende Eingriff im Bereich des neu dargestellten Allgemeinen Wohngebiets überschlägig ermittelt. Da für die Entwicklung der neu dargestellten Bauflächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf eine exakte Biotoptypenkartierung verzichtet werden und die Wertigkeit der vorhandenen Flächen und der damit verbundene Kompensationsfaktor nur überschlägig festgestellt werden.

3.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna

Die Flächen auf denen mir dieser Planung eine bauliche Entwicklung vorbereitet wird liegt seit vielen Jahren brach. Im nördlichen Teil waren einige landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, diese wurden aber inzwischen zurückgebaut. Teilweise wird der Bauschutt noch hier gelagert. Einige Wirtschaftswege sind noch vorhanden. Sonst ist die Fläche der Sukzession durch überwiegend Brombeeren preisgegeben. Diese Bereiche sind als Brachflächen der Dorfgebiete mit einem Biotopwert von maximal 1,5 anzusprechen. Im östlichen Teil liegt ein Parkplatz mit angrenzenden Zierrasenbereichen. Hier kann von einem Biotopwert bei 1,0 ausgegangen werden. Der südliche Teil kann teilweise als aufgelassenes Frischgrünland, teilweise als ruderale Staudenflur und ganz im Süden als Lehmacker angesprochen werden. Hier sind Biotopwerte zwischen 1,5 und 3,0

anzusetzen. Insgesamt kann hier also von einem durchschnittlichen Biotopwert von etwa 2,0 ausgegangen werden. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren sollen die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze so weit wie möglich zum Erhalt festgesetzt werden.

3.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Die voraussichtliche Versiegelung wird für das Allgemeine Wohngebiet mit einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung bis 0,5 ermittelt. Für die Versiegelung wird von einer Vollversiegelung mit dem Faktor 0,5 ausgegangen. Da alle Flächen in direktem Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich stehen, wird der Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad mit 0,75 angesetzt.

Flächen-verbrauch	Biotop-wert	Lagefaktor	**Flächen-äquivalent**	Versiegelung	**Zuschlag für Versiegelung**	**Flächen-äquivalent für Kompensation**
1,86 ha	2,0	0,75	**2,79**	0,93	0,93 x 0,5= **0,465**	32.550

Insgesamt werden durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans Eingriffe mit einem Flächenäquivalent von überschlägig 32.550 Werteinheiten vorbereitet.

Die genauen Bilanzierungen sind im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht der verbindlichen Bauleitplanungen zu erstellen.

3.3 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleich soll teilweise innerhalb des Plangebiets durch Ein- und Durchgrünungen erfolgen. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich soll innerhalb des Gemeindegebietes durch Alleepflanzungen oder Erweiterungen und Aufwertungen vorhandener Biotopstrukturen erfolgen. Genauere Angaben zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung finden sich im Bebauungsplan Nr. 7.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

4.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

4.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für wohnbauliche Entwicklung der Ortslage Langendorf.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Begründung wird gebilligt.

Lüssow, den ....

(Der Bürgermeister)