

Gemeinde Vogelsang-Warsin

Bebauungsplan Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“

Begründung

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf

August 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Vogelsang-Warsin
Der Bürgermeister
über Amt Am Stettiner Haff
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	6
1.	RECHTSGRUNDLAGE	6
2.	EINFÜHRUNG	6
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	6
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.3	Planverfahren	7
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	9
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	11
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	11
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	11
4.2	Flächennutzungsplan	11
5.	PLANKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.	PLANINHALT	13
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	13
6.1.1	Art der Nutzung	13
6.1.2	Maß der Nutzung	13
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.2	Verkehrsflächen	13
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.5	Nachrichtliche Übernahmen	15
6.6	Klimaschutz	15
6.7	Hinweise	15
6.7.1	Bodendenkmale	15
6.7.2	Kampfmittel	16
6.7.3	Straßenverkehr	16
6.7.4	Abfall	16
6.7.5	Bodenschutz	17
6.7.6	Wasserwirtschaft	17
6.7.7	Zoll	18
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7.1	Verkehr	18
7.2	Ver- und Entsorgung	18
7.3	Natur und Umwelt	19
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	19

7.5	Kosten und Finanzierung	19
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	19
II.	UMWELTBERICHT	20
1.	EINLEITUNG	20
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	21
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	21
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	22
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	23
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	23
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	26
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	26
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	31
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	32
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	32
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.....	33
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	33
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	33
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	33
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	34
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	34
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	34
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41

3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	41
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	41
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	42
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	42
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	42

- 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) 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 § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,5 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 76/59 (teilweise) der Flur 6 Gemarkung Vogelsang. Die südliche, westliche und nördliche Grenze des Geltungsbereiches bilden Wohngrundstücke. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an Grünland.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnbebauung (Ahornweg 4a und 6a) (Flurstücke 76/60 und 76/62) und die örtliche Straße Ahornweg (Flurstück 57/91),
im Osten: durch Grünland (Flurstück 57/97),
im Süden: durch Wohnbebauung (Eggesiner Straße 7a) (Flurstücke 76/11, 76/12, 76/55 und 76/56) und
im Westen: durch Wohnbebauung (Eggesiner Straße 10a) (Flurstück 76/13) und (Ahornweg 8) (Flurstück 76/8).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Vogelsang-Warsin Baurecht für Eigenheime zu schaffen.

Die Gemeinde kann derzeit dem Bedarf an Eigenheimstandorten nicht gerecht werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen und hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die zu überplanende unbebaute Fläche grenzt im Süden, Westen und Norden an den Siedlungsbereich Vogelsangs an. Im Innenbereich von Vogelsang stehen der Gemeinde nicht genügend Flächen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 15.12.2022 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt Nr.12/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich innerhalb von 4 Wochen nach Erscheinen des amtlichen Mitteilungsblattes über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben 06.01.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 11.04.2023 mitgeteilt.

Änderung des Geltungsbereichs, Umstellung auf Normalverfahren

Der Geltungsbereich wurde im Nordwesten erweitert, damit die verkehrliche Erschließung an die öffentlich gewidmete Straße anschließt. Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Im Ergebnis wurde das BauGB geändert und für das Verfahren das Regelverfahren angewendet.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.05.2024 von der der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 24.06.2024 gingen 17 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden gab es keine Bedenken.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung wurde durch Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 22.05.2024 bis einschließlich 24.06.2024 im Amt Am Stettiner Haff durchgeführt. Der Termin wurde im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 05/2024 am 14.05.2024 angekündigt.

Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 24.09.2024 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

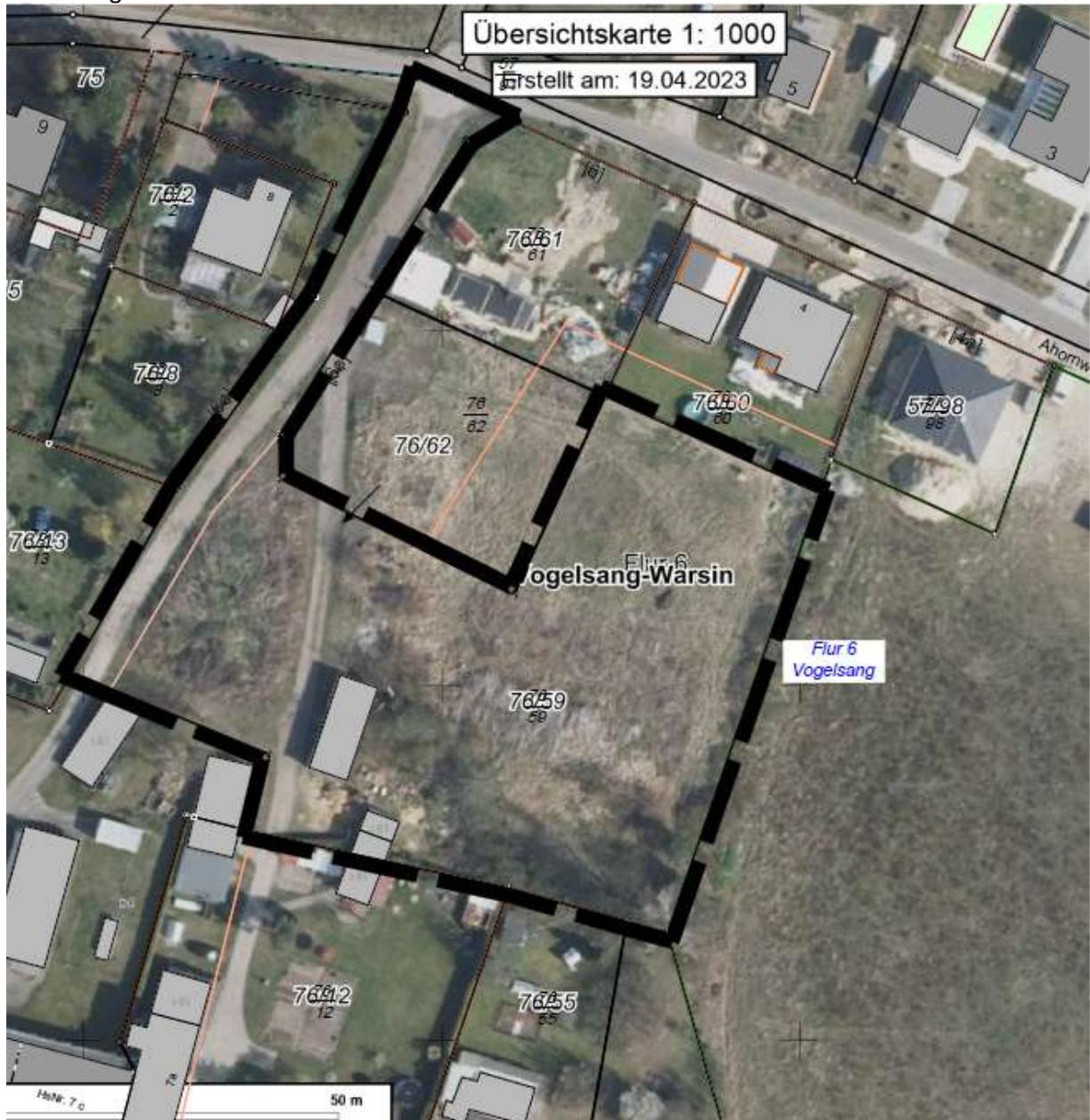
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ befindet sich im Südosten des Ortsteils Vogelsang. Er bindet im Süden, Westen und Norden an die Siedlungsfläche an.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bis auf Garagen und Schuppen unbebaut. Der Planbereich ist der ehemalige Sportplatz der Gemeinde, der seit Jahren ungenutzt ist.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 05.09.2022

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch den Ahornweg, eine örtliche Straße, im Norden erschlossen. Von dort führt ein Weg am westlichen Rand nach Süden. Im Ahornweg liegen Trinkwasser und Abwasserleitungen. Am Ahornweg befindet sich ein Löschwasserbrunnen. Im Ahornweg befinden sich Telekommunikationslinien.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark NP 6 „Am Stettiner Haff“.

Der Plangeltungsbereich besteht größtenteils aus ruderaler Staudenflur. Es sind Gehölze aufgewachsen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

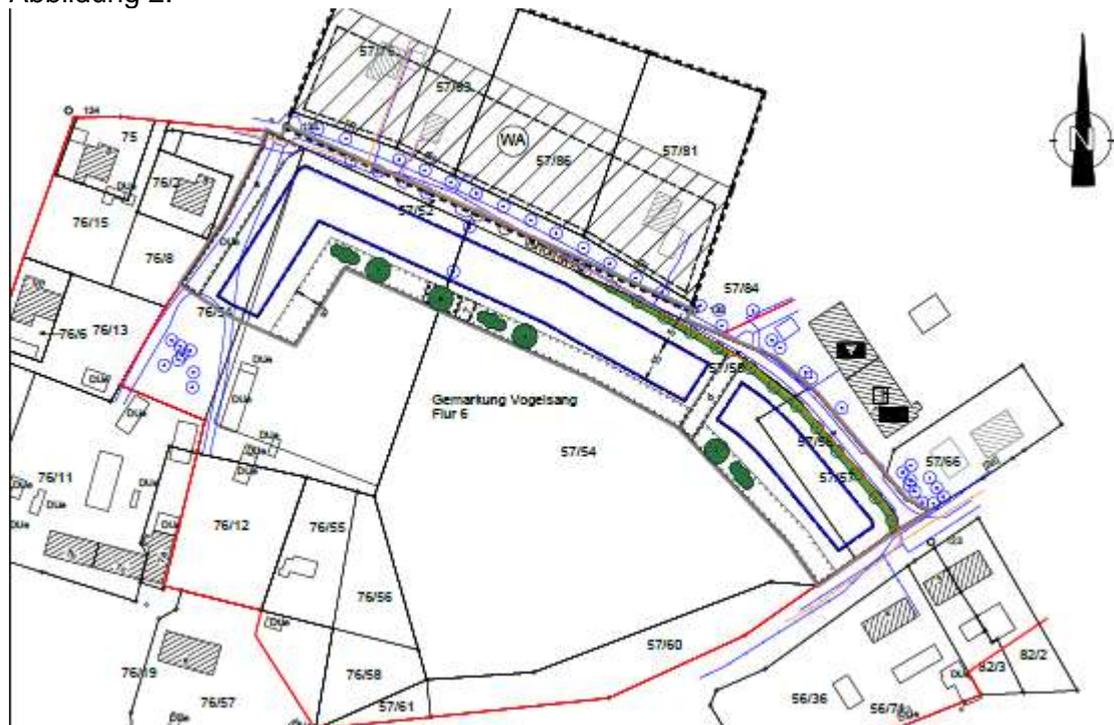
Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ liegt im Außenbereich des Ortsteils Vogelsang. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

Abbildung 2:



Im Norden und Nordwesten grenzt die Ergänzungssatzung Ahornweg, die 2016 wirksam wurde, an. Die Bebauung ist inzwischen teilweise erfolgt.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Vogelsang-Warsin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungsraum Ueckermünde und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“* und 4.2 (2): *„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Vogelsang-Warsin keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Teile der Gemeinde liegen in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Teile der Gemeinde gehören zum Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Die Gemeinde ist über das regionale und über das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen und die an das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

Der Bebauungsplan nimmt keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch.

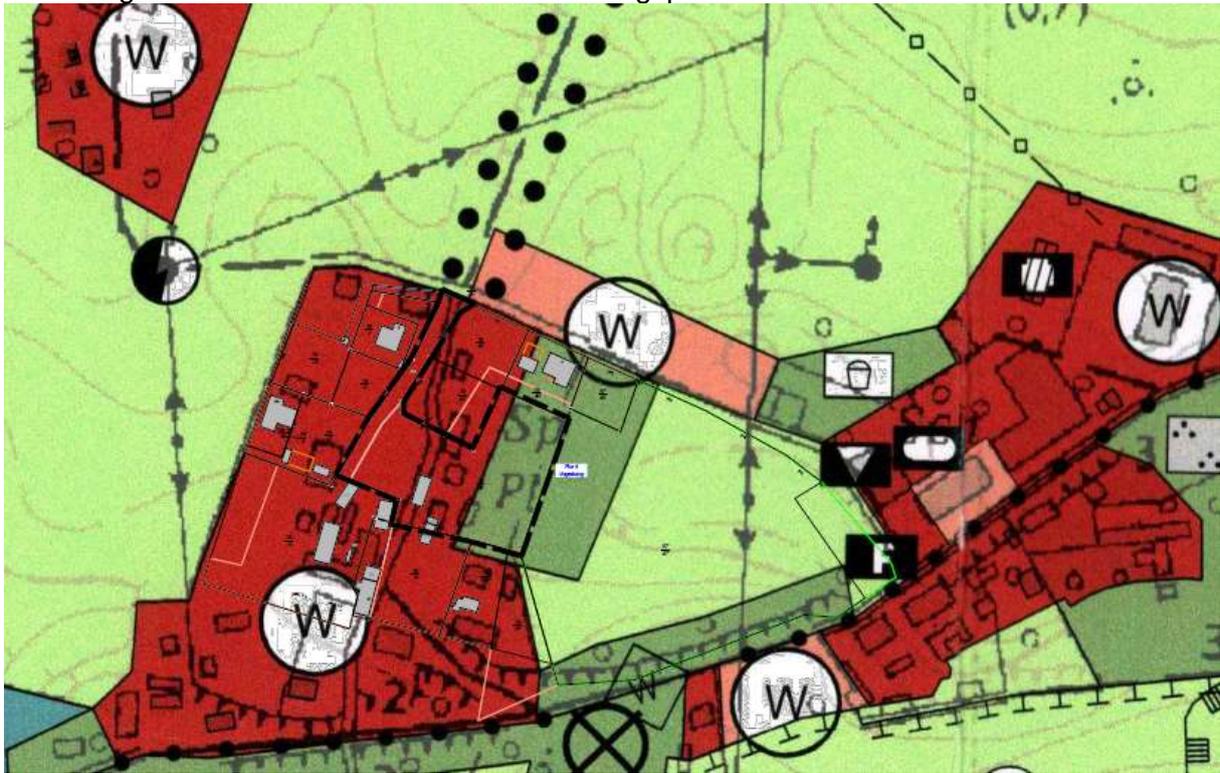
In der landesplanerischen Stellungnahme vom 11.04.2023 wird bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vogelsang-Warsin ist mit Ablauf des 18.07.2006 wirksam geworden.

In diesem ist der westliche Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt, während der östliche Teil auf dem Sportplatz liegt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden (5 Eigenheime).

Der Plangeltungsbereich ist durch den Ahornweg und den örtlichen Weg im Westen, erschlossen.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert (lockere Bebauung mit nur ein-zwei Vollgeschossen).

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der Wohnbaufläche kann ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden; jedoch nicht aus dem Sportplatz.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 deutlich unter der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es werden nur ein-zwei Vollgeschosse zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der angrenzenden Bebauung ist offene Bauweise vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Bauflächen sind 16 m tief.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Ahornstraße. Ergänzt wird die Erschließung durch den öffentlichen Weg im Westen des Plangeltungsbereichs.

Die innere Erschließung des kleinen Wohngebietes erfolgt durch eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, und eine Breite von 4,5 m erhält. Die geplante Wendefläche reicht nicht für Müllfahrzeuge aus.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus dem Artenschutzfachbeitrag und dem Umweltbericht von Kunhart Freiraumplanung sind folgende Maßnahmen zu übernehmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachungen sind zur Vermeidung von Tötungstatbeständen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren.
- V2 Die Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz und Ornithologie fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese erfasst vor Baubeginn besetzte Fledermausquartiere und Brutplätze. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- V4 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m² zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex ® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V5 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangenen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 13 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 20 m² Strauchfläche (insgesamt 258 m²) heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M2 Zur Kompensation des Defizites von 23.765,90 KFÄ sind Ökopunkte eines geeigneten Ökokontos innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland zu kaufen. Dafür wird die Verwendung des Kontos VG -048 „Naturwaldinsel Annenhof“ vorgeschlagen. Die Maßnahmenfläche ist etwa 17 km vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich um die Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung. Zur Verfügung stehen noch 78.620 KFÄ. Ansprechpartner: Wulf Köhler. Tel.: 0173-2340829. E-Mail: Wulf.Koehler@gmx.de

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht der zugunsten der anliegenden Wohngrundstücke im Plangeltungsbereich und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark NP 6 Am Stettiner Haff.

6.6 Klimaschutz

Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Überschüssiges Regenwasser muss auf dem Baugrundstück versickert werden. Es wurde eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

Unbeschichtete Kupfer- Zink- und Titanzinkdächer setzen im Laufe der Zeit Kupfer- bzw. Zinkionen frei, die durch Regenwasser in die Kanalisation und letztlich in natürliche Gewässer gelangen können. Diese Schwermetalle sind in höheren Konzentrationen toxisch für Wasserorganismen und können das Ökosystem erheblich schädigen. Durch die Beschränkung auf beschichtete Materialien kann die Freisetzung dieser schädlichen Stoffe erheblich reduziert werden. Schwermetalle wie Kupfer und Zink können auch in die Luft und den Boden gelangen, was potenzielle gesundheitliche Risiken für die Anwohner darstellt. Eine Beschichtung der Dächer trägt dazu bei, die Freisetzung dieser Metalle zu minimieren und somit die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit nur beschichteter Kupfer- und Zinkdächer wird somit ein wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Gesundheitsschutz geleistet.

Das Baugebiet wird durch hohe Bäume verschattet, so dass eine Nutzung von Solarmodulen auf dem Dach nicht effektiv wäre, von daher wurde von Festsetzungen bzgl. einer Söldardachpflicht abgesehen.

Die bestehenden Gehölze müssen erhalten bleiben und gepflegt werden, damit schattige Plätze in Dürreperioden vorhanden sind, das Grundwasser geschützt ist und es zu keinen Erosionen bei Starkregenereignissen kommen kann.

Durch Dachbegrünungen lassen sich stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dazu kommen noch bauphysikalische Vorteile von Dachbegrünungen. Dächer bieten in Städten und Gemeinden bisher vielfach ungenutzte Flächenreserven für die Schaffung von Grünflächen. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperatur-extreme im Jahresverlauf. Durch die Begrünung von Flachdächern wird somit ein wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Gesundheitsschutz geleistet.

Mit einer GRZ von 0,3 ist die Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten.

Es gibt keine Wärmeplanung für die Gemeinde Vogelsang-Warsin, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller

Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.7.2 Kampfmittel

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 21.06.2024 auf folgendes hin: *„Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“*

6.7.3 Straßenverkehr

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 21.06.2024 auf folgendes hin: *„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“*

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

6.7.4 Abfall

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 21.06.2024 auf folgendes hin: *„1. Die Deponierung nicht verunreinigter, mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallentsorgungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.“*

2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung -AwS) vom 01.01.2017 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß §§ 14 und 16 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.“

6.7.5 Bodenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 21.06.2024 auf folgendes hin: „1. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

2. Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9.Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.“

6.7.6 Wasserwirtschaft

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 21.06.2024 auf folgendes hin: „1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

3. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.

4. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.

5. Von den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

6. Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser ist ein Gewässer (auch Grundwasser) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. ...

8. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.

9. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

10. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

11. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

12. Anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. ...

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
 3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.
 4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
 5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
 6. Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartnerin: Frau Fränkel 038 34 / 8760 3273).
- Zusätzlich weist der Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ in seiner Stellungnahme vom 14.05.2024 auf folgendes hin: „2.1 Werden im Zuge der Maßnahme Dränungen angebracht, so sind diese funktionstüchtig und nach allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen.“

6.7.7 Zoll

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 29.05.2024 auf folgendes hin: „Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs 1 ZollVG i.V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und- besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die geplante private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist herzustellen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Im Ahornweg sind Trinkwasserversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die Löschwasserversorgung ist über den Löschwasserbrunnen im Ahornweg gesichert.

Stromversorgung

Im Ahornweg sind Niederspannungsstromkabel vorhanden.

Gasversorgung

Im Ahornweg sind Gasleitungen vorhanden.

Telekommunikationslinien

Im Ahornweg sind Telekommunikationslinien vorhanden. Diese befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AWS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Natur und Umwelt

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Gemeinde getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	3.915 m ²	80 %
Verkehrsflächen	978 m ²	20 %
Gesamt	4.893 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

Abbildung 4: Lage Plangebiet (© LUNG M-V, 2022)



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.

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

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 Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich, damit Scheuchwirkung auf Fauna

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

- 1 Versiegelungen von unversiegelten Flächen
- 2 Beseitigung von Habitaten (Gehölze, Gebäude, Ruderalflur)
- 3 Veränderung von Silhouetten durch entstehende Wohnbebauung;
- 4 Fallenwirkung aufliegender Arten durch Fensterfronten

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

- 1 durch Wohnnutzung verursachte Emissionen an die Umgebung (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen), in diesem Fall: Lärm, Licht.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgü- ter
UG = GB + nächstgele- gene Be- bauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Artenschutzfach- beitrag auf Grund- lage einer Rele- vanzprüfung streng geschütz- ter Arten sowie Erfassungen fol- gender Artengrup- pen: 8 Begehun- gen Avifauna (6x tags, 2x nachts), 4 Begehungen Am- phibien, 5 Bege- hungen Reptilien	Bio- topty- pener- fas- sung	Nutzung vorh. Un- terlagen

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.

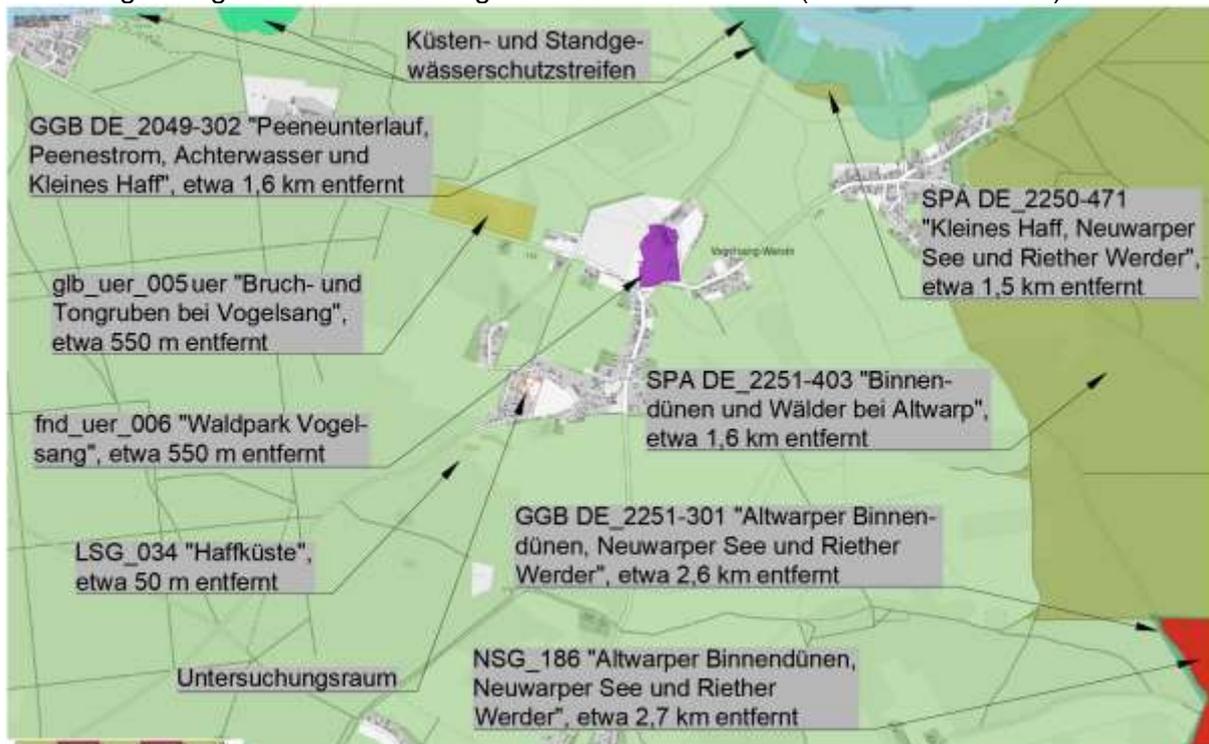
Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 wurde erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Eine FFH- Vorprüfung für das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ ist aufgrund der Distanz von 1,5 km nicht notwendig, da die Wirkungen des Vorhabens das Schutzgebiet nicht erreichen.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet keine Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor.

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) liegt das Vorhaben im Nahbereich bzw. im Verflechtungsbereich der Stadt Ueckermünde und innerhalb eines touristischen Entwicklungsraumes.

Abbildung 6: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2022)



- ➔ Das Vorhaben liegt 50 m entfernt vom Landschaftsschutzgebiet 034 „Haffküste“
- ➔ Circa 550 m entfernt liegt das Flächennaturdenkmal uer 006 „Waldpark Vogelsang“
- ➔ 550 m nordwestlich erstreckt sich das geschützte Landschaftsbestandteil uer 005 „Bruch- und Tongruben bei Vogelsang“
- ➔ 1,5 km östlich befindet sich das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“
- ➔ 1,6 km nördlich liegt das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“
- ➔ Das SPA DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ liegt 1,6 km östlich
- ➔ 2,6 km südöstlich liegen das FFH-Gebiet DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ sowie das gleichnamige Naturschutzgebiet NSG 186
- ➔ Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks am Stettiner Haff.
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V). Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope befinden sich im 50 m bzw. 200 m Radius des Untersuchungsgebietes.
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet gesetzlich geschützte Einzelbäume nach §§18/19 NatSchAG MV.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- 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), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, 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 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist,
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790).
- 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).

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 circa 0,45 ha große Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Vogelsang-Warsin südlich des Ahornweges, etwa 10 km östlich von Ueckermünde. Den Untersuchungsraum umgeben nördlich, südlich und westlich Wohnbebauung. Östlich erstreckt sich eine Brachfläche, vormals Acker. Die Vorhabenfläche selbst wird im Westen als Zufahrt genutzt und im Süden als Holzlagerplatz eines angrenzenden Gehöftes. Ob der Garagenkomplex gegenwärtig genutzt wird ist nicht bekannt. Der Rest der Fläche ist ungenutzt. Der Westteil des Geländes unterliegt den Immissionen der Nutzung als Zufahrt. Aufgrund des Siedlungscharakters mit Bewegungs-, Lärm- und Lichteinflüssen seitens umliegender Wohnbebauung ist von einer Vorbelastung des Plangebietes und einem geringen Erholungswert auszugehen.

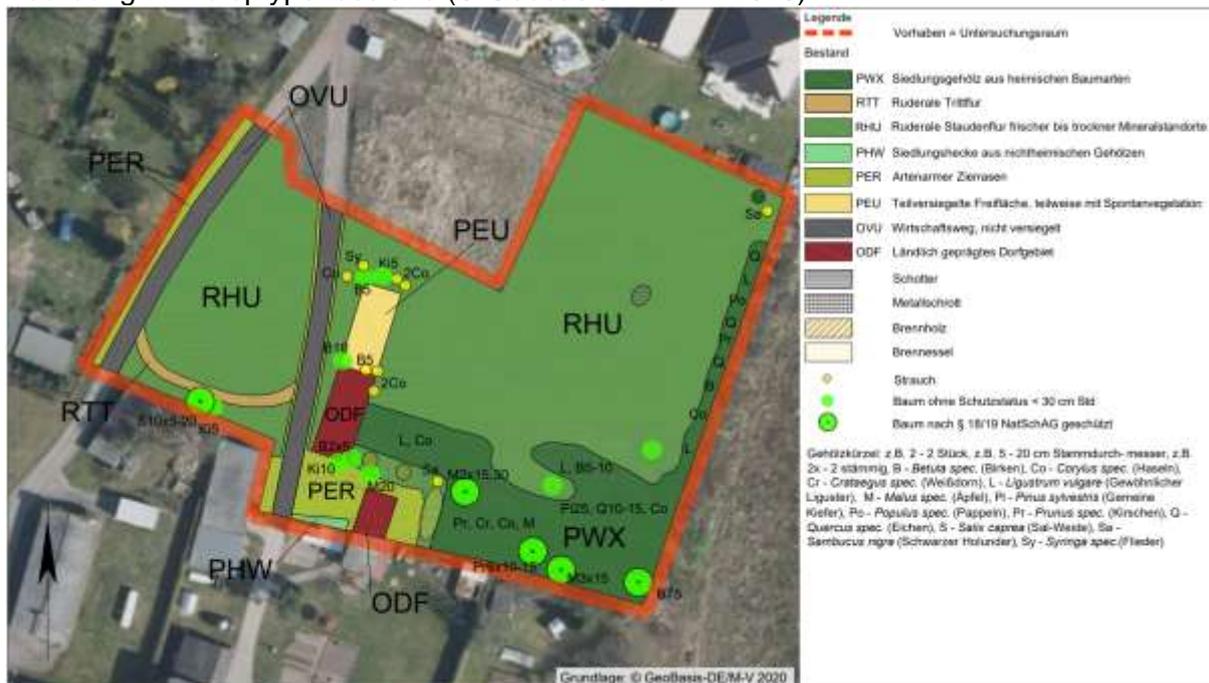
Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 04.07.2022 gemäß Tabellen 3 und Bestandskarte (Abb.7) folgendermaßen dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	774,00	17,26
RTT	Ruderales Trittsflur	47,00	1,05
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2.966,00	66,13
PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen	10,00	0,22
PER	Artenarmer Zierrasen	239,00	5,33
PEU	Teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	75,00	1,67
OVU	Nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg	261,00	5,82
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	113,00	2,52
		4.485,00	100,00

Abbildung 7: Biotoptypenbestand (© Geobasis-DE/M-V 2023)



Derzeit besteht die Fläche zu 66 % aus ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) und zu etwa 17 % aus heimischem Siedlungsgehölz (PWX). Die übrige Fläche setzt sich aus artenarmer Zierrasen (PER) entlang der unversiegelten Zufahrten (OVU) und im Bereich des Holzlagerplatzes im Süden, ruderaler Trittsflur (RTT), welche die Zufahrten verbindet, einem alten Garagengebäude sowie Holzlagergebäude/Schuppen (ODF), einer Zypressenhecken (PHW) und einer teilversiegelten Freifläche mit Spontanvegetation (PEU), die ehemals Garagenstandort war, zusammen. Im Nordosten der Staudenflur ist eine Schotteranhäufung kartiert worden, die vermutlich vom Hausbau der nördlichen Eigenheime stammt. Das Plangebiet ist im Norden ist durch einen etwa 2 m hohen Sichtschutzzaun von den Neubauten getrennt. Etwa 20 m südwestlich befindet sich auf 7 m² ein Ansammlung Metallschrott.

Vorherrschende Pflanzenarten und -gattungen der westlichen ruderalen Staudenflur sind Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*), Distel-Gattungen, Echtes Johanneskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Doldenblütler (*Apiaceae*), Mohn (*Papaver*), Brennnessel (*Urtica*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gänsefüße (*Chenopodium*) und Gänsekressen (*Arabis*). Hinzu kommen Nachtkerzen (*Oenothera*) und Pappel-Sukzession (*Populus*) im Westen. Im Süden des Plangebietes westlich des Siedlungsgehölzes besteht die ruderaler Staudenflur (RHU) zum Großteil aus Brennnessel (*Urtica*). An der Grenze zur nördlichen Wohnbebauung kommen vereinzelt Magerrasenarten wie die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) und verschiedene Süßgräser (*Poaceae*) vor. Die ruderaler Trittsflur setzt sich aus Löwenzahn (*Taraxacum*), Breit- (*Plantago major*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) sowie Klee (*Trifolium*).

Fauna

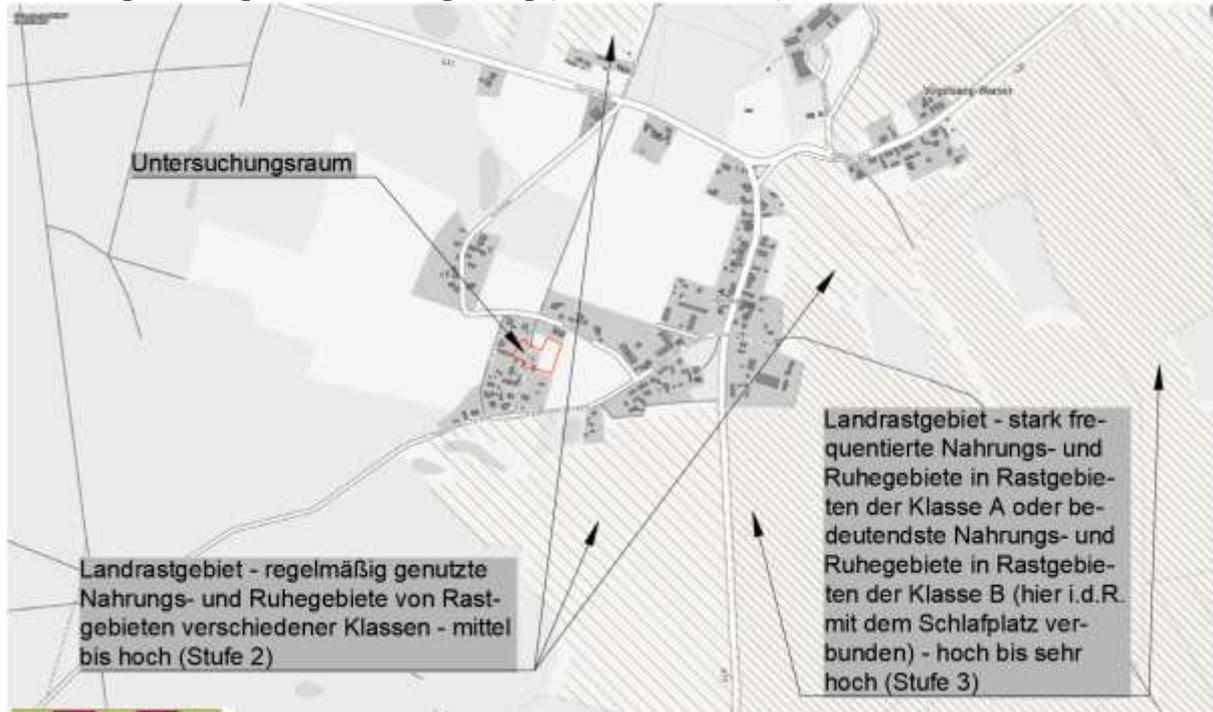
Vögel

Der Untersuchungsraum mit Gehölzen und Staudenflächen ist nachgewiesener Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten. Im Rahmen der Untersuchungen konnten 17 Brutpaare (12 Arten), darunter eine gefährdete Art, festgestellt werden. Zwei Brutpaare der Feldlerche brüten östlich der Planfläche und haben ihre Singreviere bis auf die Planfläche ausgedehnt. Diese werden als Teilbrüter betrachtet. „Bachstelze und Hausrotschwanz brüten in

angrenzend bebauten Flächen und suchen das Gebiet regelmäßig zur Nahrungssuche auf“ (Brose & Lückert 2023). Weitere Nahrungsgäste sind Rotmilan, Turmfalke, Grünspecht und Eichelhäher.

Das Vorhaben liegt gem. Abbildung 8 nicht in einem Rastgebiet, aber in Zone A mit einer hohen bis sehr hohen relativen Dichte des Vogelzugs über Land.

Abbildung 8: Rastgebiete der Umgebung (© LAIV – MV 2022)



Fledermäuse

Die Garagen- und Schuppengebäude im Süden des Plangebietes weisen Spalten auf. Diese könnten einzelnen Individuen als Sommerquartier dienen. Potenzielle Winter- oder Wochenstubenquartiere sind auf der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Im Rahmen der Avifaunistischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass die Fläche als Jagdhabitat genutzt wird.

Reptilien

Der Untersuchungsraum weist aufgrund der Bodenstruktur und der vorhandenen ruderalen Staudenfluren Habitatpotenzial für die Zauneidechse auf. Im Rahmen der faunistischen Erfassungen wurden jedoch keine Nachweise von Reptilien erbracht.

Amphibien

Im 200 m Umkreis des Untersuchungsraumes befinden sich mehrere Kleingewässer. Innerhalb des Plangebietes existieren jedoch keine Oberflächengewässer. Das Gelände ist aufgrund des beunruhigten Brachecharakters für Amphibien als Landhabitat vermutlich nicht geeignet. Im Rahmen der Erfassungen wurden keine Individuen festgestellt.

Fischotter und Biber

Der Untersuchungsraum beinhaltet keine Gewässer. Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2250-4 wurden keine Fischotteraktivitäten verzeichnet. Im Umkreis von etwa 3,5 km befinden sich fünf Biberburgen und zwei Einzelfunde. Die nächstgelegene Biberburg (besetzt zuletzt 2010/11) befindet sich ca. 1,8 km nordöstlich des Plangebietes am Fischerhafen Vogelsang. Fischotter und Biber sind nachtaktiv und legen auf nächtlichen Streifzügen bzw.

auf der Suche nach neuen Revieren weite Strecken zurück. Die Wanderungen orientieren sich an Leitstrukturen wie Gehölzränder oder Wasserflächen. Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Leitstrukturen und nicht in Richtung neuer Reviere. Die Frequentierung der Vorhabenfläche durch Biber und Fischotter ist daher unwahrscheinlich.

Käfer, Falter, Libellen, Fische, Mollusken

Im Plangebiet befinden sich mindestens 8 Nachtkerzen als Futterpflanzen für die Raupen des Nachtkerzenschwärmers.

In den Artenportraits des BfN steht: *„Die Raupen des Nachtkerzenschwärmers fressen zwar auch an Nachtkerzen, vor allem aber an verschiedenen Weidenröschen. Die Pflanzen wachsen an feuchten und frischen, gelegentlich auch trockenen Standorten und müssen zudem gut besonnt sein, um das Wärmebedürfnis der Raupen zu befriedigen. Aber auch die Falter benötigen reichlich Nahrung, so dass der Lebensraum erst vollständig ist, wenn ausreichend Nektarpflanzen wie Wiesen-Salbei oder Natternkopf in der Nähe sind. Die Tiere sind vor allem in der Dämmerung aktiv. Über Entstehung, Entwicklung und Verbund der Vorkommen ist kaum etwas bekannt. Die Falter oder Raupen werden immer wieder an verschiedenen Stellen beobachtet, bilden dort aber selten längerfristige Vorkommen.“*

Weidenröschen, Wiesen-Salbei und Natternkopf wachsen nicht im Plangebiet. Dieses liegt inmitten Bebauung und ist nicht feuchtigkeitsbeeinflusst. Die Strukturen im Plangebiet bieten unzureichende Bedingungen für das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers. Bevorzugte Habitate der streng geschützten Falterarten, welche Feuchtlebensräume, Wälder oder karge Flächen mit Thymian bevorzugen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet beinhaltet keine Höhlenbäume und keine Gewässerlebensräume. Streng geschützte oder gefährdete Käfer, Libellen, Fische oder Mollusken sind im Untersuchungsraum daher nicht zu erwarten.

Boden

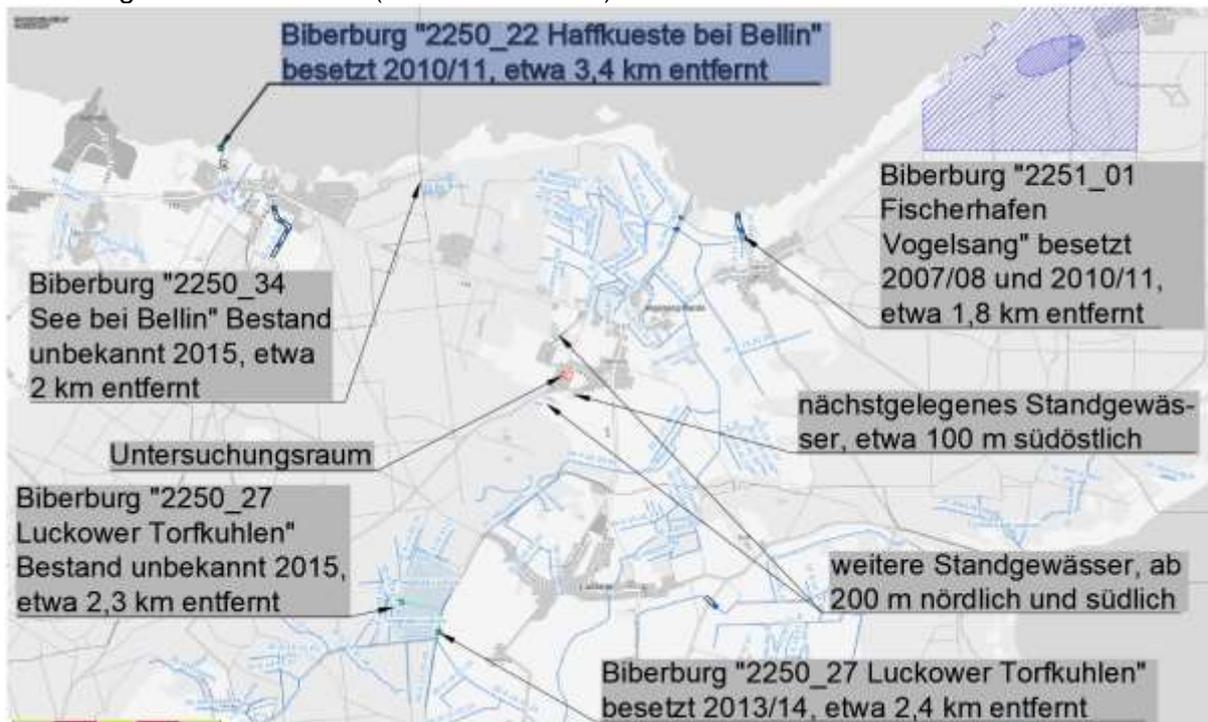
Laut Landesinformationssammlung M-V (Linfos M-V) setzt sich der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes aus der Bodengesellschaft Niedermoor/Erdniedermoor-/ Mulmniedermoor (Mulm), Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten, mit Grundwassereinfluss zusammen. Gemäß einer Bohrung des Landesbohrdatenspeichers besteht der Boden etwa 50 m südlich des Plangebietes bis etwa 60 cm Tiefe aus Lockergestein. Tiefer gelegen folgen verschiedene Schichten an Fein- und Mittelsanden. Gemäß Betrachtung der „Bodenfunktionsbereiche“ unter Linfos liegt eine hohe Schutzwürdigkeit vor. Es besteht keine potenzielle Nitratauswaschungsgefährdung. Die potenzielle Wassererosionsgefährdung ist als gering bis sehr gering einzuschätzen. Es liegt eine sehr geringe Winderosionsgefährdung vor. Aufgrund der früheren Garagennutzung und Ablagerungen von Schotter, Metallschrott und Holz ist von einer deutlichen Bodenverdichtung auszugehen.

Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Im 200 m Umkreis sind mehrere permanente und temporäre Kleingewässer vorhanden. 600 m südlich verläuft ein Graben, welcher Bestandteil eines Gewässernetzes ist, welches mit dem 1,8 km nördlich gelegene Stettiner Haff verbunden ist. 2,3 km südlich befinden sich die Luckower Torfkühen als weitere Standgewässer. 2 km nördlich liegt der See bei Bellin.

Das Vorhaben liegt nicht einem Wasserschutzgebiet. Als Grundwasserleiter fungieren glaziofluviatile Sande im Weichsel-Komplex. Es liegt keine bindige Deckschicht vor. Die Tiefenlage der Süß-/Salzwassergrenze beträgt -26 bis -50 m NN. Das Grundwasser steht weniger als 2 m unter der Flur an. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 208,3 mm/a. Es besteht ein potenziell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und guter Qualität.

Abbildung 9: Gewässernetz (© LAIV – MV 2022)



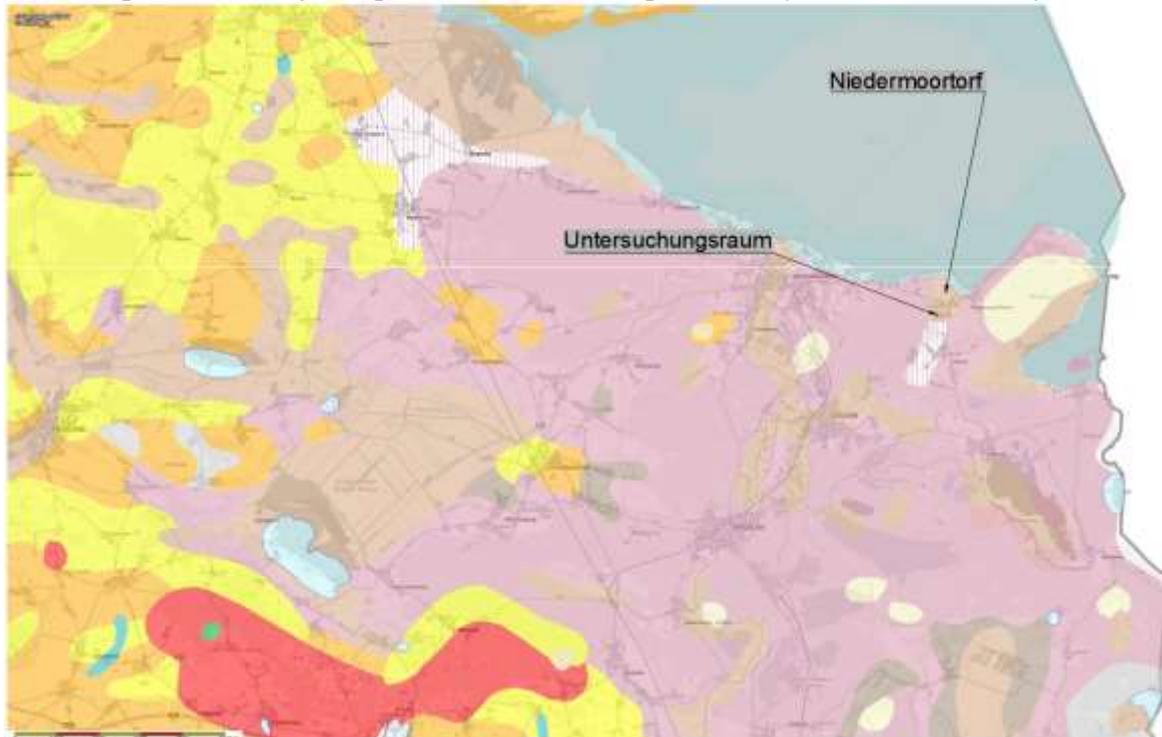
Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten sowie durch relative Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Gehölze im Plangebiet und durch die Nähe zum Stettiner Haff geprägt. Die Gehölze üben Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage sowie der Einflüsse seitens der landwirtschaftlichen Bearbeitung angrenzender Äcker vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, in der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und in der Landschaftseinheit „Ueckermünder Heide“. Die Vorhabenfläche entstand vor 15.000 bis 18.000 Jahren während der Weichsel-Eiszeit. Als geologisches Substrat liegen fluviatile und limnische Sedimente mit Niedermoortorf vor. Die potenziell natürliche Vegetation bestünde als Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald. Das Plangebiet ist gemäß Linfos unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale-Landschaftsbildpotenzial“ in den Landschaftsbildraum „Acker-Wiesenlandschaft um Vogel-sang-Luckow IV 8-14, mittlere bis hohe Bewertung“ einzuordnen. Die Vorhabenfläche liegt nicht innerhalb eines Kernbereiches landschaftlicher Freiräume. Das Gelände weist den Charakter einer Brachfläche auf und ist maßgeblich durch die Siedlungsnähe geprägt. Landschaftsbildprägend ist das Siedlungsgehölz im Osten. Entlang dieser Vegetationskante bestehen Sichtbeziehungen in Nord-Süd-Richtung. Innerhalb der Untersuchungsfläche sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Abbildung 10: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2022)



Natura – Gebiete

Bei den nächstgelegenen Natura 2000 Gebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (Zielarten: Bachneunauge, Bitterling, Finte, Flussneunauge, Lachs, Meerneunauge, Rapfen, Schlammpeitzger, Steinbeißer, Bauchige Windelschnecke, Schmale Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut, Biber, Fischotter, Großer Feuerfalter, Eremit, Menetries-Laufkäfer), das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ (Zielarten: Brandgans, Flusseechwalbe, Gänsesäger, Kampfläufer, Kormoran, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrweihe, Rotschenkel, Schnatterente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Uferschnepfe, Zwergmöwe, Zwergsäger) und das SPA DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ (Brachpieper, Heidelerche, Neuntöter, Rotmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Wiedehopf, Ziegenmelker). Alle drei Schutzgebiete sind etwa 1,5 km vom Untersuchungsgebiet entfernt. Die Wirkungen des geplanten Wohngebietes erreichen die FFH-Gebiete aufgrund der Entfernung nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als ruderaler Staudenflur existieren. Das Gebäude im Süden würde mit der Zeit verfallen. Eine Ausbreitung der Brennnesselstauden sowie eine Verbuschung seitens des Siedlungsgehölzes wäre nicht auszuschließen.

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

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

Fläche

Eine circa 0,45 ha große, durch Bodenverdichtung und Schuttablagerungen vorbelastete, Fläche im siedlungsnahen Bereich von Vogelsang wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Eggesiner Straße, welche durch das Gelände verläuft. Als Zufahrten zu den Grundstücken ist im Norden ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Flora

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen von bis zu 30 % zulässig. Im Zuge des Vorhabens werden Ruderalfluren, artenarme Zierrasen und Gehölzstrukturen beseitigt. Ein Gebäude wird abgerissen. Dieser Eingriff wird über externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen. Auf den geplanten Grundstücken werden Rasenflächen und Rabatte angelegt. Des Weiteren sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Fauna

Durch das Vorhaben werden potenzielle Habitate beseitigt. Einzelne Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt. Neue Strukturen werden auf den geplanten Grundstücken geschaffen. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Auf den nichtversiegelten Grundstücksflächen werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen bzw. Rasen eingesät oder Rabatte angelegt. Dadurch wird das Grundwasser vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt. Seltene, schützenswerte Böden werden nicht beeinträchtigt, da es sich um bereits verdichtete, anthropogen beeinflussten Boden handelt. Die Bodenfruchtbarkeit wird sich durch das Vorhaben auf nichtversiegelten Grundstücksflächen vermutlich nicht verringern.

Biologische Vielfalt

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gehen Staudenfluren, Gehölze und ein mögliches Gebäudequartier verloren. Auf den geplanten Grundstücken sind Baumpflanzungen sowie die Anlage von Rabatten und Rasenflächen vorgesehen. Zwar handelt es sich um ein bereits anthropogen beeinflusstes, beunruhigtes Gelände, es ist jedoch, aufgrund des Verlustes der Staudenflur, insgesamt von einem kurzzeitigen Rückgang der Strukturvielfalt auszugehen, da von den Pflanzungen erst mit höherem Baumalter bei ausreichender Pflege ein ausreichendes Nahrungsangebot zu erwarten ist. Auch das Angebot potenziell geeigneter Fortpflanzungsstätten und Versteckmöglichkeiten wird sich erst später verbessern. Somit ist von einem geringen Rückgang der biologischen Vielfalt durch das Vorhaben auszugehen.

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

Die vorgesehene Entwicklung des bereits anthropogen vorbelasteten Plangebietes zur Wohnbebauung verursacht keine nennenswerte Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese werden sich an den Emissionen der umliegenden Wohngebäude orientieren.

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. Im Zuge des Vorhabens werden die Bauflächen von Holz- und Schuttalagerungen geräumt und ein ehemals als Garage genutztes Gebäude abgerissen. 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 den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

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

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da die Standorte genutzte Siedlungsrandbereiche sind bzw. bereits eine Landschaftszerschneidung durch vorhandene Straßen vorliegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

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

Das Vorhaben liegt im Siedlungsrandbereich von Vogelsang. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden 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

Das Plangebiet weist keine nennenswerte Bedeutung für das Klima auf. Somit stellt die Planung lediglich einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Ein Teil des Siedlungsgebietes ist zur Erhaltung festgesetzt. Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen werden weiterhin erfüllt. Die Fällung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölze führt nicht zu einer Störung der Klimafunktion. Neupflanzungen sind auf den geplanten Grundstücken vorgesehen. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

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 des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben 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 der geplanten Funktion.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachungen sind zur Vermeidung von Tötungstatbeständen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren.
- V2 Die Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz und Ornithologie fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese erfasst vor Baubeginn besetzte Fledermausquartiere und Brutplätze. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

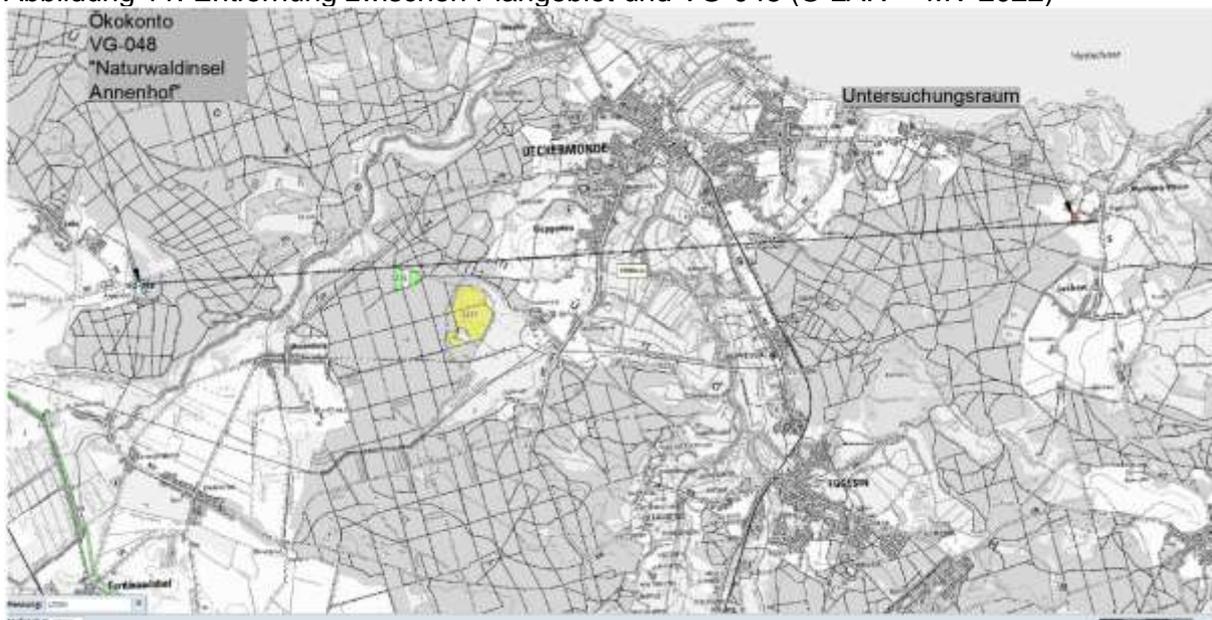
- V4 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m² zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V5 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Kompensationsbedarf von 23.765,90 Kompensationsflächenäquivalenten.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangenen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 13 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 20 m² Strauchfläche (insgesamt 258 m²) heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M2 Zur Kompensation des Defizites von 23.765,90 KFÄ sind Ökopunkte eines geeigneten Ökokontos innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland zu kaufen. Dafür wird die Verwendung des Kontos VG -048 „Naturwaldinsel Annenhof“ vorgeschlagen. Die Maßnahmenfläche ist etwa 17 km vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich um die Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung. Zur Verfügung stehen noch 78.620 KFÄ. Ansprechpartner: Wulf Köhler. Tel.: 0173-2340829. E-Mail: Wulf.Koehler@gmx.de

Abbildung 11: Entfernung zwischen Plangebiet und VG-048 (© LAIV – MV 2022)



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,45 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich im siedlungsnahen Bereich von Vogelsang. Es liegt eine kurze Distanz zu angrenzenden Störquellen (Wohnbebauung) von weniger als 100 m vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume oder Schutzgebiet. Zuschläge werden somit nicht erheben. Es 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 Eingriff

Hierbei handelt es sich um Flächen, welche zum Erhalt oder als Grünfläche festgesetzt sind oder keinen ökologischen Wert aufweisen.

Tabelle 4: Biotoptypen im Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
PWX	Erhalt	165,00
RHU	Erhalt	27,00
RHU	Grünfläche	21,00
ODF	ohne ökologischen Wert	113,00
		326,00

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für den Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle multipliziert.

Tabelle 5: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
PWX	Baufläche	609,00	2	3	0,75	1.370,25
RTT	Baufläche	47,00	1	1,5	0,75	52,88
RHU	Baufläche	2.628,00	2	3	0,75	5.913,00
RHU	Verkehrsfläche	290,00	2	3	0,75	652,50
PHW	Baufläche	10,00	0	1	0,75	7,50
PER	Baufläche	183,00	0	1	0,75	137,25
PER	Verkehrsfläche	56,00	0	1	0,75	42,00
PEU	Baufläche	75,00	1	1,5	0,75	84,38
OVU	Baufläche	120,00	0	1	0,75	90,00
OVU	Verkehrsfläche	141,00	0	1	0,75	105,75
						8.455,50

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

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Im Umfeld des Eingriffs liegen zwei Kleingewässer und ein Feldgehölz. Bei Durchführung des Vorhabens sind diese teilweise nur noch eingeschränkt zugänglich. Es findet somit vermutlich ein Eingriff in den Habitatverbund statt. Es ist von einer Funktionsbeeinträchtigung auszugehen.

Abbildung 11: gesetzlich geschützte Biotope im 50 m bzw. 200 m Radius (© LAIV – MV 2022)



Tabelle 6: Mittelbare Beeinträchtigungen

Biotop	Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps in m ²	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps (Pkt. 2.1 HZE)	Wirkfaktor	Flächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung m ² EFA
UER01398 (Feldgehölz)	6.329,00	6,00	0,15	5.696,10
UER01397 (stehendes Kleingewässer)	6.802,00	6,00	0,15	6.121,80
UER01391 (stehendes Kleingewässer)	2.998,00	6,00	0,15	2.698,20
				14.516,10

B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFA]
PWX	Baufläche versiegelt	182,70	0,5	91,35
RTT	Baufläche versiegelt	14,10	0,5	7,05
RHU	Baufläche versiegelt	788,40	0,5	394,20
RHU	Verkehrsfläche	290,00	0,5	145,00
PHW	Baufläche versiegelt	3,00	0,5	1,50
PER	Baufläche versiegelt	54,90	0,5	27,45
PER	Verkehrsfläche	56,00	0,5	28,00
PEU	Baufläche versiegelt	22,50	0,5	11,25
OVU	Baufläche versiegelt	36,00	0,5	18,00
OVU	Verkehrsfläche	141,00	0,5	70,50
				794,30

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.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
 Derzeit sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Maßnahmen keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und ist daher 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 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 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
8.455,50		794,30		14.516,10		23.765,90

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

C 2 Bilanzierung

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Ökokonto VG-048 „Naturwaldinsel Annenhof“								23.765,90

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): **23.765,90 m²**

Kompensationsflächenumfang: **23.765,90 m²**

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. C2 ist der nach HzE ermittelte Eingriff ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, 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 Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie 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. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt.

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 überwiegend geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Die Teilflächen sind anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

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

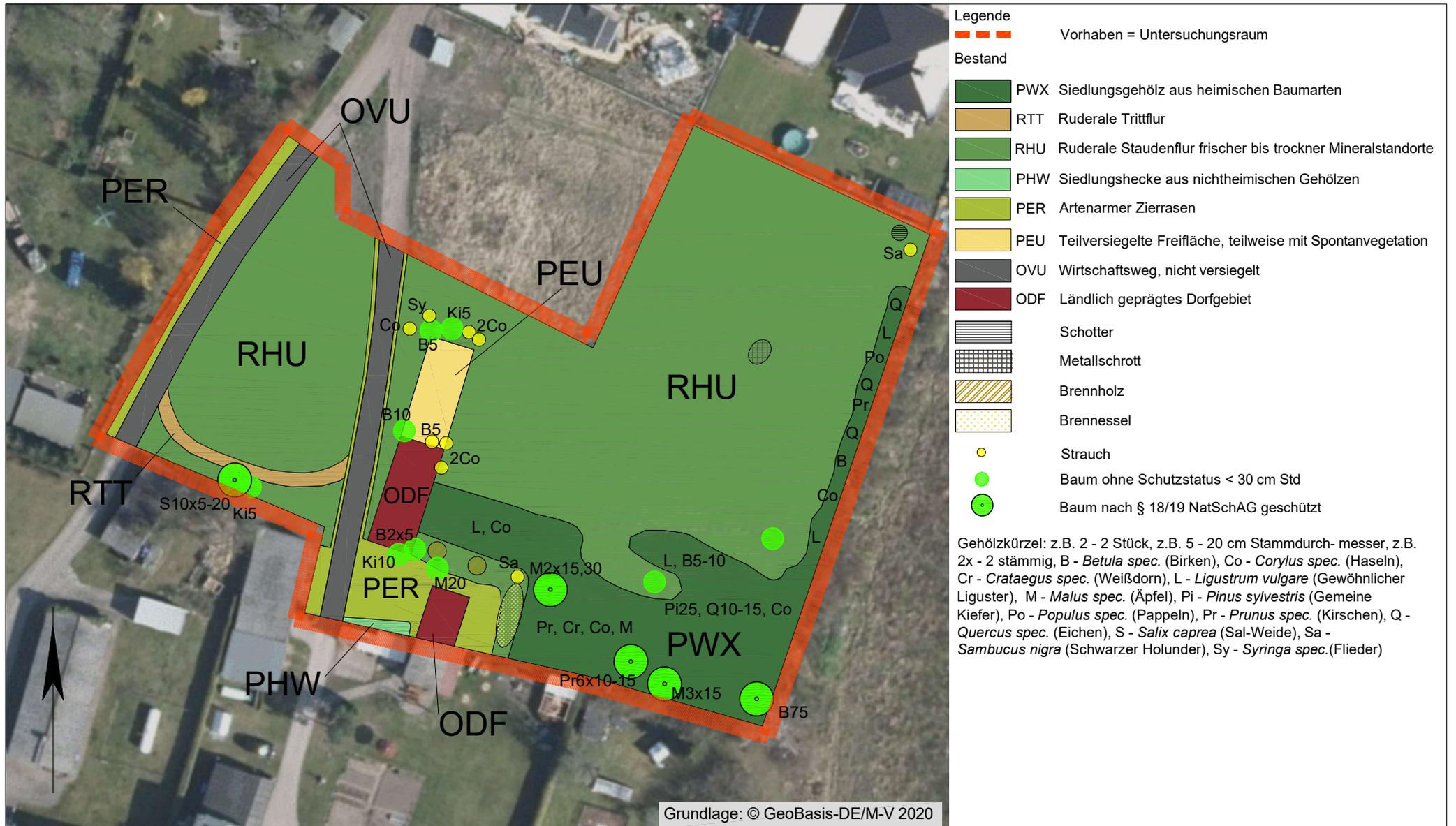
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

Vogelsang-Warsin,

Der Bürgermeister

Siegel

Bebauungsplan Nr.5/22 "Wohngebiet südlich des Ahornweges" der Gemeinde Vogelsang-Warsin Bestandsplan



KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt - Nummer: 1

Datum: 11.12.2023

Maßstab: 1: 750

Bearbeiter: T. Becker

Bebauungsplan Nr.5/22 "Wohngebiet südlich des Ahornweges" der Gemeinde Vogelsang-Warsin

Konflikt

