

Gemeinde Ankershagen

über:

Amt Penzliner Land

Warener Chaussee 55a

17217 Penzlin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „OT Bornhof“

Begründung

- Entwurf -

Auslegungsexemplar für die Auslegungsfrist vom 25. Juni bis zum 26. Juli 2024

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat, Landschaftsarchitekt BDLA

Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow

Tel.: 039957/ 251-0, Fax: 03 99 57/251-25, E-Mail: info@la-pulkenat.de

Bearbeitung:

J. Nicolaus

Stand: 08.05.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | EINFÜHRUNG | 6 |
| 1.1 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 6 |
| 1.2 | Räumliche Lage und Geltungsbereich der Planung | 6 |
| 2 | AUSGANGSSITUATION | 8 |
| 2.1 | Bebauung und Nutzung | 8 |
| 2.2 | Erschließung | 12 |
| 2.3 | Ver- und Entsorgung | 13 |
| 2.4 | Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen | 13 |
| 2.5 | Natur, Landschaft, Umwelt | 13 |
| 2.5.1 | Geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht | 13 |
| 2.5.2 | Naturräumliche Gliederung, Landschaft | 14 |
| 2.5.3 | Geologie und Boden | 15 |
| 2.6 | Eigentumsverhältnisse | 15 |
| 3 | PLANUNGSBINDUNGEN | 15 |
| 3.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 15 |
| 3.2 | Ziele der Raumordnung | 15 |
| 3.2.1 | Landesraumentwicklungsprogramm | 16 |
| 3.2.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm | 16 |
| 3.3 | Flächennutzungsplanung | 16 |
| 4 | PLANUNGSKONZEPT | 17 |
| 4.1 | Ziele und Zwecke der Planung (Vorhabenbeschreibung) | 17 |
| 4.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 18 |
| 5 | PLANINHALT | 19 |
| 5.1 | Nutzung der Grundstücke | 19 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1, 5 BauNVO) | 19 |
| 5.1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO) | 20 |
| 5.1.3 | Bauweise, Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) | 22 |
| 5.2 | Erschließung | 23 |
| 5.2.1 | Verkehrliche Erschließung | 23 |
| 5.2.2 | Ruhender Verkehr | 23 |
| 5.2.3 | Geh- und Fahrrechte | 23 |
| 5.3 | Grünordnung/Ökologie | 24 |
| 5.4 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 25 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.5 | Nachrichtliche Übernahmen | 27 |
| 5.6 | Hinweise zur Umsetzung der Planung | 27 |
| 6 | UMWELTBERICHT..... | 33 |
| 6.1 | Einleitung | 33 |
| 6.1.1 | Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Planes..... | 33 |
| 6.1.2 | Ziele des Umweltschutzes und für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne..... | 34 |
| 6.1.2.1 | Fachgesetze | 34 |
| 6.1.2.2 | Fachpläne | 37 |
| 6.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen..... | 39 |
| 6.2.1 | Bestandsaufnahme..... | 39 |
| 6.2.1.1 | Schutzgut Fläche | 39 |
| 6.2.1.2 | Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht..... | 40 |
| 6.2.1.3 | Schutzgut Boden..... | 41 |
| 6.2.1.4 | Schutzgut Wasser | 41 |
| 6.2.1.5 | Schutzgut Klima und Lufthygiene | 41 |
| 6.2.1.6 | Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologischer Vielfalt..... | 42 |
| 6.2.1.7 | Schutzgut Landschaft..... | 44 |
| 6.2.1.8 | Schutzgut Mensch..... | 46 |
| 6.2.1.9 | Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter..... | 47 |
| 6.2.1.10 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... | 47 |
| 6.2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 48 |
| 6.2.2.1 | Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)..... | 49 |
| 6.2.2.2 | Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht..... | 49 |
| 6.2.2.3 | Schutzgut Boden..... | 50 |
| 6.2.2.4 | Schutzgut Wasser | 50 |
| 6.2.2.5 | Schutzgut Klima und Lufthygiene | 51 |
| 6.2.2.6 | Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | 52 |
| 6.2.2.7 | Schutzgut Landschaft..... | 55 |
| 6.2.2.8 | Schutzgut Mensch..... | 56 |
| 6.2.2.9 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 57 |
| 6.2.2.10 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 57 |
| 6.3 | Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht..... | 57 |
| 6.3.1 | Vorbemerkung | 57 |
| 6.3.2 | Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen | 57 |
| 6.3.3 | Schutzgebiete nach Naturschutzrecht; gesetzlich geschützte Biotope..... | 58 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6.3.4 | Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs | 59 |
| 6.3.4.1 | Ermittlung des Biotopwertes | 59 |
| 6.3.4.2 | Ermittlung des Lagefaktors | 62 |
| 6.3.4.3 | Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) ... | 62 |
| 6.3.4.4 | Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) | 63 |
| 6.3.4.5 | Ermittlung der Versiegelung und Überbauung | 63 |
| 6.3.4.6 | Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs | 64 |
| 6.3.4.7 | Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf | 65 |
| 6.3.5 | Auswahl von Kompensationsmaßnahmen | 65 |
| 6.3.5.1 | Entsiegelungszuschlag, Lagezuschlag | 66 |
| 6.3.5.2 | Ermittlung des Kompensationsumfanges | 67 |
| 6.3.5.3 | Berechnung des Gesamtkompensationsflächenäquivalentes | 70 |
| 6.3.6 | Gesamtbilanzierung | 70 |
| 6.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 71 |
| 6.4.1.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen | 71 |
| 6.4.1.2 | Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen | 74 |
| 6.4.2 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 76 |
| 6.5 | Zusätzliche Angaben | 77 |
| 6.5.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung | 77 |
| 6.5.2 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt | 77 |
| 6.6 | Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts | 78 |
| 7 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 80 |
| 7.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 80 |
| 7.2 | Verkehr | 80 |
| 7.3 | Ver- und Entsorgung | 80 |
| 7.4 | Immissionen, Emissionen | 82 |
| 7.5 | Artenschutz, Natur, Landschaft, Umwelt | 82 |
| 7.5.1 | Artenschutz – Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten | 82 |
| 7.5.2 | Natur, Landschaft, Umwelt | 88 |
| 7.6 | Flächenbilanzierung | 88 |
| 7.7 | Kosten und Finanzierung | 89 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8 | DURCHFÜHRUNGSVERTRAG | 89 |
| 9 | RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 90 |
| 10 | QUELLENVERZEICHNIS | 91 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Abb. 1: | Räumliche Lage von Bornhof mit dem Plangeltungsbereich (rot) (Quelle: © GeoBasis-DE/ M-V 2024, Digitale Topographische Karte 25) | 7 |
| Abb. 2: | Lage des räumlichen Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Ortsteil Bornhof (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, DOP Befliegung Sommer 2020) | 8 |
| Abb. 3: | Baugleiche Stallgebäude (linke Bildseite) und Westansicht des Verwaltungsgebäudes im Zentrum des Plangebietes (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022) | 9 |
| Abb. 4: | Stallgebäude im südlichen Plangebiet (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022) | 9 |
| Abb. 5: | Verwaltungsgebäude (Südseite) und Werkstattgebäude am linken Bildrand (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022) | 10 |
| Abb. 6: | Werkstattgebäude (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022) | 10 |
| Abb. 7: | Pförtnerhaus an der westlichen Hauptzufahrt (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022) | 11 |
| Abb. 8: | Gebäude mit Garagen (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022) | 11 |
| Abb. 9: | Gülle-Hochbehälter (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022) | 12 |
| Abb. 10: | Landschaftsraum um das Plangebiet mit der Ortslage Bornhof und dem Bornsee, Stand Mai 2023 (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, DOP) | 44 |
| Abb. 11: | Plangebiet mit der Ortslage Bornhof 1991 (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, DOP) | 45 |
| Abb. 12: | Bornhof und seine unmittelbare Umgebung (Quelle: © GeoBasis-DE/ M-V 2024, Digitale Topographische Karte 25) | 47 |
| Abb. 13: | Bereich des Plangebietes, auf den sich die vorhabenbedingten Eingriffe konzentrieren (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, DOP Befliegung 05-2023) | 60 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 1: | Ermittlung des Biotopwertes der betroffenen Biotoptypen | 62 |
| Tab. 2: | Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung | 63 |
| Tab. 3: | Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung bzw. Überbauung | 64 |
| Tab. 4: | Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für die Allee aus insgesamt 19 Laubbäumen, Bereich unbefestigte Flächen | 68 |

| | |
|---|----|
| Tab. 5: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für die Allee aus insgesamt 19 Laubbäumen, Bereich versiegelte Fläche ohne Hochbauten | 68 |
| Tab. 6: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für die Baumreihe aus 11 Laubbäumen auf Flächen mit und ohne Hochbauten | 69 |
| Tab. 7: Flächenbilanz der Flächenfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 89 |

Anlagen

(Hinweis: Die Anlagen werden als gesonderte Dokumente geführt.)

- Anlage 1 **Plan-Nr. 010 „Lageplan mit Bestand Biotoptypen, geplanten Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahme Baumpflanzungen“** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „OT Bornhof“ der Gemeinde Ankershagen (LA-BÜRO PULKENAT, 07.05.2024)

- Anlage 2 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „OT Bornhof“ der Gemeinde Ankershagen (BERG, 19.10.2023)

- Anlage 3 **Natura 2000-Vorprüfung** nach § 34 (1) BNatSchG, vBP Nr. 1 „OT Bornhof“ der Gemeinde Ankershagen, FFH-Gebiet DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ (BERG, 23.12.2023)

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Ortslage Bornhof der Gemeinde Ankershagen soll die Errichtung einer Betriebsstätte für die Forst Voßfeld GbR und eines angeschlossenen Wohnsitzes für die Familie des Betriebsinhabers realisiert werden. Die Vorhabenfläche befindet sich auf dem Gelände einer stillgelegten Schweinemastanlage mit einem noch bestehenden umfangreichen Gebäudebestand und umfangreichen versiegelten Funktionsflächen.

Die Vorhabenfläche befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist laut Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in dieser Form kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Deshalb ist eine verbindliche Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Erforderlich ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeinde legt als Satzung (Beschluss des Gemeinderates) fest, welche Nutzungen im Vorhabenbereich zulässig sind. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Baugesetzbuch (BauGB) Baurecht geschaffen.

Die Gemeindevertretung Ankershagen hat am 24.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „OT Bornhof“ in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Dem beauftragten Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./BDLA, Fritz-Reuter-Straße 32 in 17139 Gielow, wurden entsprechend des § 4b BauGB zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB übertragen.

Die Gemeinde Ankershagen wird vom Amt Penzliner Land mit Sitz Warener Chaussee 55a in 17217 Penzlin verwaltet.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich der Planung

Bornhof ist ein Ortsteil der Gemeinde Ankershagen, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, in Mecklenburg-Vorpommern.

Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt einen Übersichtsplan mit der Lage des Ortsteils Bornhof in der Gemeinde Ankershagen.

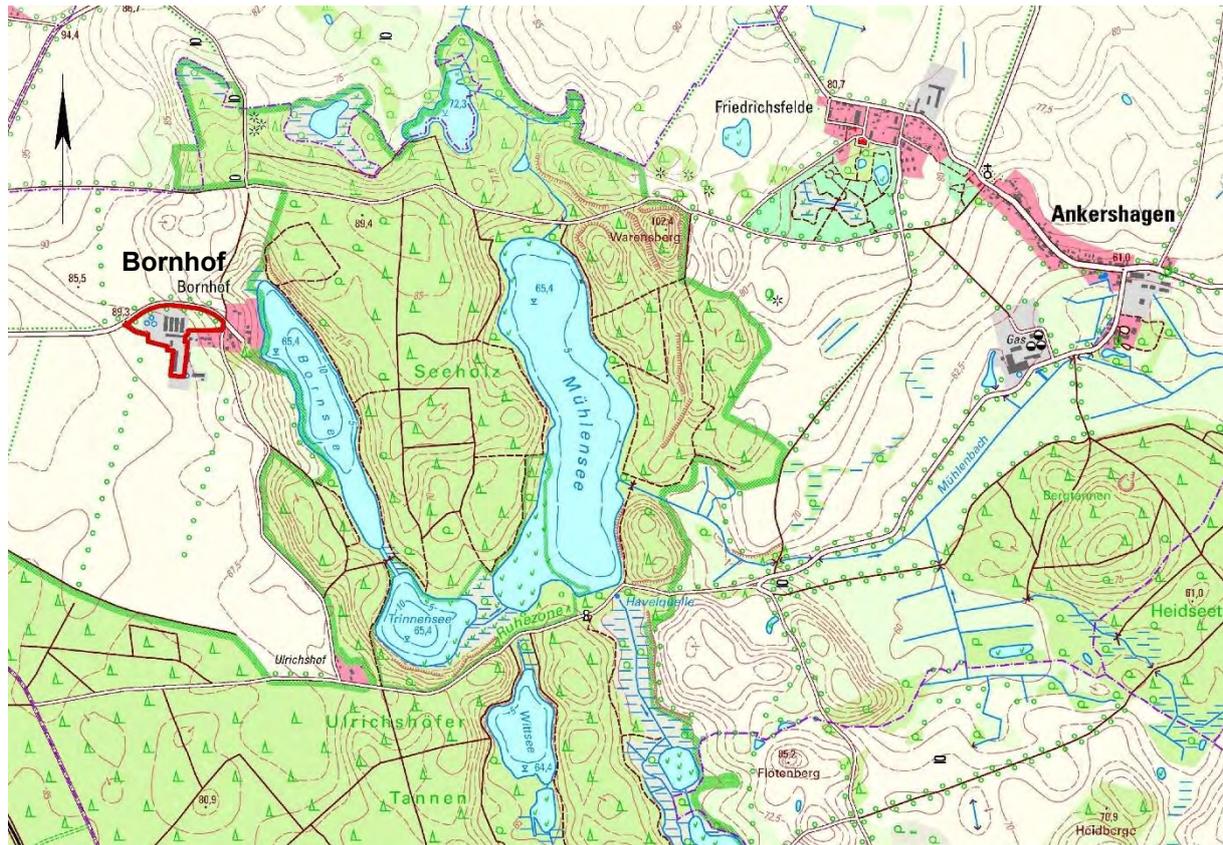


Abb. 1: Räumliche Lage von Bornhof mit dem Plangeltungsbereich (rot) (Quelle: © GeoBasis-DE/ M-V 2024, Digitale Topographische Karte 25)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „OT Bornhof“ (kurz „Plangeltungsbereich“ oder „Geltungsbereich“) ergibt sich aus der Planzeichnung. Er befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Bornhof und hat eine Größe von ca. 5,1916 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die in den Ortsteil führende Gemeindestraße und daran nördlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- im Osten durch Grundstücke mit Wohnbebauung und Wirtschaftsgebäuden der Ortslage Bornhof,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- und im Westen durch die Gemeindestraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 2/5, 2/6, 3/17, 4/5, 4/6, 4/7 und 63/29 der Flur 1 der Gemarkung Friedrichsfelde.

Die folgende Abbildung zeigt den Plangeltungsbereich in Verbindung mit Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) (Gemarkungs-, Flur- und Flurstücksgrenzen sowie Flurstücksnummern) auf einem Luftbild als Grundlage.



Abb. 3: Baugleiche Stallgebäude (linke Bildseite) und Westansicht des Verwaltungsgebäudes im Zentrum des Plangebietes (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022)



Abb. 4: Stallgebäude im südlichen Plangebiet (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022)



Abb. 5: Verwaltungsgebäude (Südseite) und Werkstattgebäude am linken Bildrand (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022)



Abb. 6: Werkstattgebäude (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022)



Abb. 7: Pfortnerhaus an der westlichen Hauptzufahrt (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022)

Am östlichen Rand des Plangebietes steht ein Gebäude mit Garagen (1-geschossig, Größe ca. 15,1 x 5,1 m, Höhe ca. 5,80 m).



Abb. 8: Gebäude mit Garagen (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022)

Östlich/südöstlich vom Plangebiet befinden sich Grundstücke mit Wohnbebauung und Wirtschaftsgebäuden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes stehen drei kreisförmige offene Hochbehälter aus Beton-Fertigelementen mit einem Durchmesser von jeweils ca. 22 m und einer Höhe von ca. 2,10 m über OK Gelände. Sie wurden während des Betriebes der Schweinemastanlage zur Lagerung von Gülle genutzt.



Abb. 9: Gülle-Hochbehälter (Foto: LA-Büro Pulkenat, Oktober 2022)

Vom Flurstück 3/17 der Flur 1 in der Gemarkung Friedrichsfelde geht ein Feldweg/eine Ackerzufahrt zum Flurstück 63/22 in gleicher Flur und Gemarkung ab. Der Nutzer/Eigentümer dieses landwirtschaftlich genutzten Flurstücks hat am 03.07.2023 schriftlich bestätigt, dass er zur Erreichbarkeit seiner angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht auf die Zuwegung über die Flurstücke des Plangebietes angewiesen ist, sondern diese Flächen über andere Zuwegungsmöglichkeiten erreichen und bewirtschaften kann. Die über das Flurstück 3/17 zu erreichende Zufahrt wird von ihm nicht mehr benötigt.

2.2 Erschließung

Bornhof wird durch die aus westlicher Richtung kommende Gemeindestraße erschlossen. Sie führt nördlich und östlich am Plangebiet vorbei. An die Gemeindestraße sind die in das Plangebiet führende Hauptzufahrt im Westen und eine aktuell nicht mehr genutzte Zufahrt im Norden direkt angebunden.

Eine weitere, aktuell ebenfalls nicht mehr genutzte und aus östlicher Richtung in das Plangebiet führende Zufahrt ist die Straße „Am Hang“. Diese Zufahrt dient auch der Erschließung der südlich/südöstlich vom Plangebiet liegenden benachbarten Flurstücke 63/14, 63/16 und 63/30

(Gemarkung Friedrichsfelde, Flur 1). Die Straße „Am Hang“ verläuft teilweise über das Flurstück 4/6 im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über eine Niederspannungs-Stromleitung NAYY-J / 70 des örtlichen Stromversorgers an das Stromnetz angeschlossen. Über den nördlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungs-Freileitung.

Eine betriebsbereite Anbindung des Plangebietes über einen Hausanschlussleitung an die Trinkwasserversorgungsleitung ist nicht mehr vorhanden.

Die aktuelle örtliche Trinkwasserversorgungsleitung mit Bezug zum Plangebiet ist eine VW PEHD d90. Sie quert an der Südostecke kurz das Plangebiet und endet dann seitlich an der genannten Straße „Am Hang“ (östliche Zufahrt) mit einem Abstand von ca. 65 m bis zur Grenze des Plangebietes.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich laut Auskunft des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes keine zentrale öffentliche Schmutzwasseranlage des Zweckverbandes. Das Plangebiet ist damit nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angebunden.

Im Plangebiet wird das auf den Dachflächen der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser gefasst und abgeleitet, während es im übrigen Plangebiet auf der Geländeoberfläche dezentral versickert. Genauere Informationen zu einem Regenwasserkanal im Plangebiet und dessen Zustand liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist an eine Telekommunikationslinie (TK-Linie) der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel / Obere Tollense“ werden gem. Auskunft des WBV vom 11.07.2023 von der Planung nicht berührt.

Die Löschwasserversorgung in Bornhof erfolgt regulär über die Wasserentnahmestelle am Nordwestufer des Bornsees. Der Zugang der Feuerwehr zur Wasserentnahmestelle ist sichergestellt. Laut telefonischer Auskunft vom Amt Penzliner Land vom 02.11.2023 entscheidet der Wehrführer im Einsatzfall vor Ort, wie der Löscheinsatz durchgeführt wird.

In einem Radius von 300 m zur Löschwasserentnahmestelle liegt nur das Garagengebäude am östlichen Rand des Plangebietes. Der gesamte zentrale Bereich des Plangebietes ist weiter als 300 m von der Löschwasserentnahmestelle entfernt

2.4 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

2.5.1 Geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Derartige Gebiete befinden sich in der näheren Umgebung. Es handelt sich dabei um folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

- östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 180 m:
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“,
- westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 2,6 km:
EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“,
- westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 500 bis 600 m:
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2529-304 „Stecknitz-Delvenau“

Nationale Schutzgebiete

- östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 150 m:
Nationalpark (NLP) NLP 3a „Müritz-Nationalpark Teil Müritz“,
- östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 50 m:
Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 35 „Havelquellseen Kratzeburg“

Gesetzlich geschützte Biotope kommen außerhalb des Plangebietes in einem Abstand von mehr als 90 m, i.d.R. mehr als 150 m, vor. Es handelt sich um naturnahe Feldhecken und den Bornsee als Gewässerbiotop.

2.5.2 Naturräumliche Gliederung, Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit 420 „Neustrelitzer Kleinseenland“ der Großlandschaft 42 „Neustrelitzer Kleinseenland“ innerhalb der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Kartenportal Umwelt M-V, abgefragt 05-2023).

Es gehört zum Landschaftsbildraum „Felder bei Bocksee“ mit einer Landschaftsbildbewertung mittel bis hoch. Es handelt sich um nahezu ebene Flächen. Die überwiegend landwirtschaftlichen Nutzflächen sind streng durch Heckensysteme allochthoner Gehölzarten (häufig Pappeln) gegliedert. Wertvolle Bildelemente sind die Offenlandschaften zwischen großen Wäldern, die allerdings durch die als Fremdkörper wirkenden Heckensysteme scharf von der Umgebung abgesetzt sind. Als Gesamteindruck ist die streng kompromisslose Produktionslandschaft bestimmend. (Kartenportal Umwelt M-V, abgefragt 05-2023).

Das Plangebiet selbst gehört gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V als Siedlungsteil nicht zu einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Die Ortslage Bornhof mit dem Plangebiet ist jedoch vollständig von einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume der Stufe 4 (Bewertung „sehr hoch“) umgeben.

Das Gelände des Plangebietes ist im bebauten Bereich weitgehend eben. Die angrenzenden Flächen sind wellig und weisen gegenüber des bebauten Bereiches Höhenunterschiede von + 3 m westlich bis - 9 m östlich davon auf. Rund um die ehemaligen Gülle-Hochbehälter befinden sich Erdwälle bzw. Geländeerhebungen, die als Sichtschutz dienen. Die 3 runden Hochbehälter aus Beton-Fertigelementen wurden erst zwischen 1991 und 2002 errichtet und die Geländeoberfläche dafür in diesem Bereich grundlegend verändert.

Es ist nicht erkennbar, welche Bereiche des Plangebietes eine natürliche Oberfläche aufweisen und welche das Ergebnis von Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sind.

2.5.3 Geologie und Boden

Die ebene bis kuppige Oberfläche des Plangebietes wurde vom Sand und Kiessand der Sande (glazifluviale Bildungen) des Weichselglazials im Pleistozän geformt. Die überwiegend vorherrschenden Bodengesellschaften sind Sand-Braunerde und Sandersande ohne Wassereinfluss.

Der zentrale und westliche Bereich des Plangebietes ist plateauartig und hat eine durchschnittliche Höhenlage zwischen 88,0 und 90,0 m (höchster Punkt ca. 91,6 m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016. Vom Plateau aus neigt sich das Gelände in nördlicher und östlicher Richtung. Der tiefste Punkt befindet sich am Ostrand des Plangebietes mit einer Höhenlage von ca. 79,3 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 2/5, 2/6, 3/17, 4/5, 4/6, 4/7 und 63/29 der Flur 1 in der Gemarkung Friedrichsfelde.

Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum des Vorhabenträgers.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3.2 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für den vorliegenden B-Plan sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP - LVO M-V vom 27.05.2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011 - LVO M-V vom 15.06.2011) zu berücksichtigen.

Der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 05.07.2023 stellt folgendes fest:

„2. Prüfung:

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Gemäß Programmsatz 4.1(6) LEP M-V sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. (Ziel der Raumordnung)

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Aus den eingereichten Unterlagen ist erkennbar, dass sich die beabsichtigte Neubebauung im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung der Ortslage Bornhof als untergeordnet darstellt. Es wird beabsichtigt, ein Wohnhaus, sowie Nebengebäude für die landwirtschaftliche Nutzung und ein kleineres Gästehaus zu errichten. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist keine Verfestigung einer Splittersiedlung abzuleiten.

Es ist festzustellen, dass die Planung somit auch dem Programmsatz 4.1(6) LEP M-V (Ziel der Raumordnung) entspricht.

3. Schlussbestimmung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „OT Bornhof“ der Gemeinde Ankershagen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 sind folgende Programmsätze zu berücksichtigen:

Gemäß Programmsatz 4.1(6) LEP M-V sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 4.5(3) LEP M-V soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Gemäß den Darstellungen der Karte des LEP M-V 2016 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und eines Vorbehaltsgebietes Tourismus.

3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Gemäß Programmsatz 4.1(2) des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte 2011 (RREP MS) ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

In der Karte trifft das RREP MS folgende raumordnerische Festlegungen zur regionalen Freiraumstruktur für das Plangebiet:

- Tourismusentwicklungsraum,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

3.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Ankershagen hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) und keinen Landschaftsplan.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung (Vorhabenbeschreibung)

Das Vorhaben der Familie des Vorhabenträgers hat die Errichtung einer Betriebsstätte für die Forst Voßfeld GbR und eines Wohnsitzes für die Familie des Vorhabenträgers in Bornhof zum Ziel. Die Vorhabenfläche befindet sich auf Bereich des Plangebietes mit einem noch bestehenden umfangreichen Bestand an Gebäuden und versiegelten Funktionsflächen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zur Hauptnutzung als Betriebsstätte für den forstwirtschaftlichen Betrieb der Forst Voßfeld GbR
(z.B. Büroflächen für 2 Angestellte, Verwalterwohnung, Mehrzweck- und Geräteraum, Wildkammer, Lagerräume für u.a. Holz, jagdliche Ausrüstung, Garage für u.a. forstwirtschaftliche Fahrzeuge),
- Errichtung eines Hauptgebäudes
(Einfamilienhaus, Wohnsitz der Familie des Vorhabenträgers),
- Errichtung von Nebenanlagen für die Hauptnutzungen,
- Errichtung von 2 Nebengebäuden
(Nutzung z.B. für private Gäste, Gartenpavillon),
- Nachnutzung Bestandsgebäude ehem. Werkstatt
(Pferdestall zur privaten Nutzung mit Nebenräumen für Futter und Ausrüstung, interne Dunglagerstätte),
- Nachnutzung Bestandsgebäude ehem. Garagen im Osten
(private Garage, Lager Boote u. Boots-ausrüstung, Gartengeräte),
- Nachnutzung Bestandskleingebäude ehem. Pförtnerhaus (Nutzung als Gerätelager),
- Nutzung der Freiflächen u. a. als Gartenflächen und für die private Tierhaltung, z.B. Weideflächen

Im Aufstellungsbeschluss und in der Planungsanzeige ist noch die Rede von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen des Vorhabenträgers. Diese Aussage trifft nicht zu und wurde deshalb aus den Planungszielen gestrichen.

Im Verhältnis zum baulichen Vorbestand der ehemaligen Schweinemastanlage soll die neue Bebauung deutlich kleiner ausfallen und sich die geplante Nutzung harmonisch in die Ortslage einfügen.

Die meisten der Bestandsgebäude werden zurückgebaut (vgl. Planzeichnung). Auch eine darüber hinaus gehende umfangreiche Entsiegelung befestigter Flächen ist vorgesehen.

Die Gebäudenutzungen (Planung, Bestand) sind alle der geplanten Hauptnutzung des Plangebietes als Betriebsstätte der Forst Voßfeld GbR und Wohnsitz der Familie des Vorhabenträgers zugeordnet.

Befestigte Freiflächen (Wege, Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze etc., Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) sollen dem Bedarf entsprechend angelegt werden. Sie sind gemäß § 23 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die mit einer Baugrenze umgeben sind, zulässig. Die für die Planung notwendigen Erschließungswege werden sich weitgehend auf bisher bereits befestigte/bebaute Flächen erstrecken.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Die Gemeinde Ankershagen verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 wird deshalb gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht. Er kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der vorzeitige Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Schweinemastanlage mit u.a. 5 großen Stallgebäuden und einem großen Verwaltungsgebäude. Eine zukünftige Nutzung des Standortes in Bornhof für eine Anlage zur Tierhaltung dieser Größe entspricht nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teil des Gemeindegebietes. Eine bauliche Anlage dieser Größe ist für den kleinen Ortsteil Bornhof darüber hinaus unter städtebaulichen Gesichtspunkten unverhältnismäßig und stellt grundsätzlich für Bornhof einen städtebaulichen Missstand dar.

Eine Behebung der für die gemeindliche Entwicklung in Bornhof unerwünschten Situation der Konversionsfläche muss mit einem vollständigen, oder mindestens überwiegenden, Rückbau der bestehenden Anlage verbunden sein. Der Gemeinde gelang es bisher nicht, einen Vorhabenträger zu finden, der dazu bereit und in der Lage ist.

Aufgrund der eingestellten Nutzung und Pflege des Areals sind mittelfristig Sukzessionsprozesse zu erwarten und es kann von einer zunehmenden Verschärfung des städtebaulichen Missstandes ausgegangen werden. Um das zu vermeiden, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erforderlich. Durch ein weiteres Abwarten könnte vor diesem Hintergrund eine Nutzungsänderung des Standortes als städtebauliches Entwicklungsziel der Gemeinde durch das Entwicklungsgebot gefährdet sein.

Die vorliegende Planung stellt eine für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in der Größenordnung und von der Art her sehr gut geeignete Nutzung für das Areal und die Siedlung Bornhof dar. Mit der Nutzungsänderung sind eine Wohnnutzung für eine Familie mit Kindern und ein Rückbau der größten Gebäude und eines Teils der befestigten Flächen des Standortes verbunden. Durch den Abriss wird der städtebauliche Missstand behoben und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet grundsätzlich verbessert.

Die vorliegende Planung hat nicht ausschließlich das Ziel, durch einen Rückbau der aufgegebenen Schweinemastanlage den städtebaulichen Missstand zu beheben. Für eine Folgenutzung wird im gleichen Zuge Baurecht benötigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 wird aufgestellt, damit durch die Berücksichtigung dieser beiden Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung eine wirtschaftlich tragfähige Gesamtmaßnahme entwickelt werden kann. Der vB-Plan liegt im unmittelbaren Interesse der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Ankershagen.

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 1 „OT Bornhof“ der Gemeinde Ankershagen steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

5 PLANINHALT

5.1 Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet soll als Betriebsstandort der Forst Voßfeld GbR und als Wohnsitz für die Familie des Betriebsinhabers genutzt werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1, 5 BauNVO)

Zur Schaffung des Baurechtes wird gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Dorfgebiet ausgewiesen. Es besteht aus den Teilflächen MD 1 mit einer Größe von ca. 38.591 m² und MD 2 mit einer Größe von ca. 965 m².

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. sonstige Wohngebäude und
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO in Dorfgebieten zulässigen

1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

sind im Plangeltungsbereich nicht zulässig.

Folgende textliche Festsetzung wurde dazu getroffen:

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

- 1.1 *Das Dorfgebiet mit den Teilflächen MD 1 und MD 2 dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Auf die Belange der forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.*

Zulässig sind:

1. *Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
2. *sonstige Wohngebäude und*
3. *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.*

Begründung

Der vordringliche Zweck des Bebauungsplanes besteht in der Unterbringung der Wirtschaftsstelle für einen forstwirtschaftlichen Betrieb und der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Eine Zulassung weiterer Nutzungen widerspricht dem vordringlichen Zweck des Bebauungsplanes bzw. es besteht in der kleinen Ortslage Bornhof kein Bedarf an den nicht zulässigen Nutzungen, weshalb eine Zulassung im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unnötig ist.

Bei der Zulassung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe hätte die Gemeinde auch die Notwendigkeit von Festsetzungen zur Begrenzung von Immissionskonflikten (z.B. in Bezug auf die Tierhaltung) prüfen müssen. Da für diese Art der Nutzung kein Bedarf in Bornhof besteht und die ehemalige LPG-Anlage bzw. zuletzt als Schweinemastanlage genutzte Fläche unter städtebaulichen Gesichtspunkten in ihrer räumlichen Dimension mit dem Ortsbild unverträglich ist, wurde auf diese Zulässigkeit verzichtet.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

1.2 *Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der im Dorfgebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen:*

1. *Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
2. *sonstigen Wohngebäude und*
3. *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.*

nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Begründung

Die Festsetzung soll der Gemeinde und dem Vorhabenträger die Möglichkeit geben, zu einem späteren Zeitpunkt bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens zu modifizieren.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche für bauliche Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl folgt dem Orientierungswert in Dorfgebieten (MD, GRZ 0,6 als Obergrenze) gem. § 17 BauNVO.

Der Bebauungsplan ermöglicht in der Teilfläche MD 1 des Dorfgebietes eine Überbauung von 11 % der Grundstücksflächen (GRZ 0,11). In der Teilfläche MD 2 des Dorfgebietes ist eine Überbauung von 60 % der Grundstücksflächen (GRZ 0,6) möglich.

Ergänzend wurde dazu folgende textliche Festsetzung getroffen:

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.1 Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die jeweilige Teilfläche des festgesetzten Dorfgebietes, in der sich die Grundflächen befinden.

Begründung

Der Plangeltungsbereich setzt sich aus verschiedenen Flurstücken, u.a. auch schmalen Flurstücken, zusammen. Damit es bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen keine Unklarheiten für Grundflächen, die sich über Flurstücksgrenzen hinweg erstrecken, in Bezug auf die heranzuziehende Fläche des Baugrundstückes gibt, wird als Bezugsfläche dafür gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die jeweilige Größe der Teilfläche des festgesetzten Dorfgebietes festgesetzt, in dem sich die Grundflächen befinden.

Die Grundflächenzahl wird gemäß Planzeichenverordnung als Dezimalzahl mit einer Nachkommastelle angegeben. Da sich die Grundflächenzahlen auf die jeweiligen Teilflächen des Dorfgebietes beziehen, kann sich die Größe einer Teilfläche bei nur einer Nachkommastelle unverhältnismäßig hoch auf die sich aus der GRZ ergebenden zulässigen Grundflächen auswirken.

Die Teilfläche MD 1 des festgesetzten Dorfgebietes ist mit einer Größe von ca. 38.591 m² relativ groß. Diese Größe hat bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) deutliche Auswirkungen. Bei der Verwendung von nur einer Nachkommastelle ist die Differenz der zulässigen Grundflächen gemäß der Grundflächenzahl im Vergleich mit dem Flächenumfang der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen unverhältnismäßig groß. Diese Differenz lässt sich durch die erfolgte Verwendung einer zweiten Nachkommastelle bei der Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,11 so weit reduzieren, dass sich die planerischen Ziele als Inhalte von Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan weitestgehend entsprechen.

Die Notwendigkeit einer Grundflächenzahl von 0,6 in der Teilfläche MD 2 des Dorfgebietes ergibt sich aus dem verhältnismäßig großen Bestand an befestigten Fahrwegen und der bestehenden Grundfläche des Garagengebäude. Sie muss so hoch sein, damit das Gebäude und die befahrbaren Flächen (u.a. Erschließungsweg für angrenzende Wohngrundstücke) weiterhin genutzt werden können.

Eine Festsetzung von zulässigen Grundflächen für Gebäude innerhalb von Baugrenzen erfolgte nicht. Derartige Festsetzungen würden städtebaulich vertretbare Gestaltungsspielräume unnötig ausschließen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist in dieser Hinsicht als wesentlicher Festsetzungsinhalt ausreichend.

Für die Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden wurden Höchstmaße festgesetzt. In der Teilfläche MD 1 des Dorfgebietes sind als Höchstmaß 2 Vollgeschosse und in der Teilfläche MD 2 sind als Höchstmaß 1 Vollgeschoss zulässig.

Begründung

In der Teilfläche MD 1 sind max. 2 Vollgeschosse für die geplanten Nutzungen ausreichend. In der Teilfläche MD 2 soll ein Bestandsgebäude in der vorhandenen Kubatur nachgenutzt werden. Das Gebäude weist 1 Vollgeschoss auf.

2 Vollgeschosse sind für ein Dorfgebiet städtebaulich angemessen und fügen sich in den Charakter des besiedelten Umfeldes ein.

Für die Oberkante baulicher Anlagen wurden Höchstmaße in Meter über NHN (Normalhöhen-null) im DHHN2016 festgesetzt.

Ergänzend wurde dazu folgende textliche Festsetzung getroffen:

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18, 19 BauNVO)

2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Begründung

Die Begrenzung Höhe baulicher Anlagen ist wegen der Lage des Plangebietes im/am Rand von Bornhof städtebaulich notwendig. Die Festsetzungen ermöglichen für die Hauptnutzung Gebäude mit einer baulichen Oberkante von max. 12 m über OK Gelände. Nebengebäude und Nebenanlagen liegen unterhalb dieser Höhe.

Eine Festsetzung zur Höhenlage muss immer auf eine andere Festsetzung auf der Rechtsgrundlage des BauGB bzw. der BauNVO aufsetzen. Das ist in diesem Fall die Höhe des Meeresspiegels als Bezugspunkt für die zulässige tatsächliche Gebäudehöhe.

Aufgrund der geplanten Abrissmaßnahmen verbleibt im Plangeltungsbereich als fester Bezugspunkt keine bauliche Anlage. Der Abstand der einzelnen Vorhabenflächen zur Gemeindestraße oder der Straße „Am Hang“ ist zu groß, um als Bezugspunkt für alle Flächen geeignet zu sein.

Die tatsächliche Höhe von Gebäuden ergibt sich hierbei aber erst aus der Differenz zwischen der jeweiligen festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen und der angrenzenden Geländehöhe.

Es ist allgemein noch nicht absehbar, welche technischen Aufbauten im Rahmen der gemäß Durchführungsvertrag geregelten Nutzungen notwendig sind. Da es keine städtebaulichen Gründe für eine strengere Begrenzung der technischen Aufbauten auf baulichen Anlagen gibt, wurde zur Erleichterung des Baugenehmigungsverfahrens diese Festsetzung getroffen.

5.1.3 Bauweise, Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Die Festlegung einer Bauweise erfolgte nicht. Für das Plangebiet ergeben sich aus der Bebauung der Ortslage Bornhof keine städtebaulichen Aspekte, die zu berücksichtigen wären. Deshalb ist die Festsetzung einer Bauweise nicht notwendig.

Im festgesetzten Dorfgebiet wurden für die geplanten Gebäude und Gebäudeteile bzw. die für eine Nachnutzung vorgesehenen Bestandsgebäude und weitere bauliche Anlagen des Bestandes Baugrenzen, aus denen sich Baufenster ergeben, festgesetzt.

Begründung:

In der Teilfläche MD 1 des Dorfgebietes wurden drei Baufenster durch Baugrenzen für die Unterbringung der geplanten Gebäude bzw. des „Pavillons“ festgesetzt. Daneben wurden für die Nachnutzung von Bestandsgebäuden zwei weitere Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Für diese Baugrenzen wurden Festsetzungen zu den zulässigen Vollgeschossen getroffen.

Zwei weitere durch festgesetzte Baugrenzen gebildete Baufenster dienen in der Teilfläche MD 1 der möglichen baulichen Nachnutzung der 3 Hochbehälter, die nicht mehr für die Lagerung von Gülle genutzt werden. Aufgrund des planerischen Zieles einer reinen Nachnutzung

in diesem Bereich des Plangebietes ist hier die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Für diese Baugrenzen wurden deshalb auch keine zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

In der Teilfläche MD 2 des Dorfgebietes wurde eine Baugrenze für die Nachnutzung des Bestandsgebäudes festgesetzt.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangeltungsbereich ist über die bestehende Anbindung im Westen an die Gemeindestraße und im Osten an die Straße „Am Hang“ gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt über eine befahrbare Wegeverbindung zwischen diesen beiden genannten Anschlusspunkten. Sie nutzt zum Teil im westlichen Bereich eine bestehende befestigte Wegefläche und wird im zentralen Bereich des Plangebiet neu gebaut. Die geplante Wegeführung verläuft weitgehend auf bisher bereits versiegelten Flächen und ist grundsätzlich für die Benutzung durch LKW-Verkehr ausgelegt.

Von dieser Achse zweigt in Richtung Norden ein für PKW bzw. unbeladene LKW befahrbarer Erschließungsweg und in südlicher Richtung ein befahrbarer Erschließungsweg für die Anbindung des dort befindlichen Bestandsgebäudes ab.

Die an der Nordseite des Plangebietes bestehende und an die Gemeindestraße angeschlossene Zufahrt soll im Bedarfsfall als Nebenzufahrt weiterhin zur Verfügung stehen.

Die geplanten befahrbaren Erschließungswege haben im Plangebiet i.d.R. eine Breite von 3,50 m.

Die unmittelbaren Anbindungen der geplanten Standorte für das Nebengebäude Wohnen (Tiny House) und die Nebenanlage („Pavillon“) (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) werden durch Fußwege realisiert.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den privaten Bedarf werden auf befestigten Flächen an den beiden Hauptgebäuden untergebracht.

5.2.3 Geh- und Fahrrechte

Die Erschließung der südöstlich des Plangeltungsbereiches auf den Flurstücken 63/14, 63/16 und 63/30 (Gemarkung Friedrichsfelde, Flur 1) Grundstücke erfolgt über die Straße „Am Hang“. Die Straße „Am Hang“ verläuft mit einem Teilabschnitt auf dem Flurstück 4/6 (Gemarkung Friedrichsfelde, Flur 1) im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

Da die Zuwegung der genannten Grundstücke nicht verlegt werden soll, muss zur rechtlichen Absicherung der Zuwegung die Gewährung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der genannten Grundstückseigentümer gewährt werden.

Die Sicherstellung des Leitungsrechts bedarf der entsprechenden Festsetzung. Die Festsetzung der Fläche für ein Leitungsrecht im Bebauungsplan allein begründet dieses Recht jedoch noch nicht. Die Eintragung ins Grundbuch ist sicherzustellen.

5.3 Grünordnung/Ökologie

Gemäß § 8 Abs. 1 Landesbauordnung M-V (LBauO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Mit Begrünung und Bepflanzung ist in diesem Fall eine gärtnerische Gestaltung gemeint, die sowohl die Anlage von Rasenflächen, von Beetflächen als auch die Anpflanzung von Gehölzen beinhalten kann.

Grünflächen wurden nicht festgesetzt.

Für die Anpflanzung von Bäumen wurde unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten folgende textliche Festsetzung getroffen:

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

3.1 Für die festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm und für Obstbäume von 10/12 cm zu verwenden.

Für darüber hinaus gehende Baumpflanzungen im Plangebiet gilt diese Festsetzung nicht.

Begründung

Die textliche Festsetzung dient gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB der rechtlichen Sicherung von Anpflanzungen von Bäumen, die als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen geplant sind.

Da die textliche Festsetzung nur der rechtlichen Sicherung von Kompensationsmaßnahmen dient, ist sie für darüber hinaus gehende anderweitige Baumpflanzung im Plangebiet nicht anzuwenden.

Für die Regelung des Umgangs mit auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

3.7 Das auf den überbaubaren Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Plangelungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern. Eine zwischenzeitliche Sammlung von Niederschlagswasser vor der Versickerung ist zulässig.

Begründung

Die textliche Festsetzung dient gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dem Schutz des Bodens und des örtlichen Wasserhaushaltes durch die Rückhaltung und Verfügbarkeit des Niederschlagswassers vor Ort. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Natura 2000-Vorprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG erarbeitet.

Der Umweltbericht beinhaltet alle wesentlichen Maßnahmen, die zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz erheblicher Umweltauswirkungen (Eingriffsregelung gem. BNatSchG, §§ 1 und 1a sowie § 2 Abs. 4, 2a u. 4c BauGB) sowie die aus dem besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und dem europäischen Gebietsschutz gem. § 34 i.V.m. § 36 BNatSchG resultierenden Erfordernisse berücksichtigt.

Die folgenden Festsetzungen dienen der Sicherung der Gebäude und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier speziell für den Artenschutz. Sie haben einen städtebaulichen oder bodenrechtlichen Bezug.

Zur Flächenbereitstellung für die artenschutzfachliche CEF-Maßnahme Nr. 7 Anlage von Ersatz-Habitat-elementen für Reptilien (Zauneidechse) wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- 3.2 *In einem Radius von bis zu 30 m um den festgesetzten Standort für das Ersatz-Habitat-element für Reptilien (Zauneidechse) ist zur Kompensation artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ein Erdwall mit Steinschüttung und Totholzanteil in Verbindung mit einer Sandlinse (H1) oder ein sonstiger Versteckplatz (Totholzhaufen/Steinpackungen) (H2) (Artenschutzmaßnahme CEF7 „Reptilien/Zauneidechse“) gemäß den Vorgaben des Kapitels 7.5.1 der Begründung und des Kapitels 6.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als Anlage der Begründung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort muss sich auf einer unbefestigten Fläche befinden. Im Plangeltungsbereich sind mindestens 3 Erdwälle mit Steinschüttung und Totholzanteil in Verbindung mit einer Sandlinse (H1) und 10 sonstige Versteckplätze (6 Totholzhaufen, 4 Steinpackungen) (H2) herzustellen.*

Begründung

Die textliche Festsetzung dient der Bereitstellung und Sicherung der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die zur Umsetzung der CEF-Maßnahme Nr. 7 benötigt werden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden.

Die Herleitung der Maßnahme ist dem Kap. 7.5.1 der Begründung und dem Kap. 6.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.

Zur Flächenbereitstellung für die artenschutzfachlichen CEF-Maßnahmen Nr. 1 Anlage von Ersatzlebensstätten für den Haussperling und 2 Anlage von Ersatzlebensstätten für die Mehlschwalbe wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- 3.3 *Ein Artenschutzurm (Artenschutzmaßnahmen CEF1 „Hausperling“, CEF2 „Mehlschwalbe“) ist gemäß den Vorgaben des Kapitels 7.5.1 der Begründung und des Kapitels 6.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als Anlage der Begründung im in der Planzeichnung mit „AT“ gekennzeichneten Baufeld zu errichten.*

Begründung

Die textliche Festsetzung dient der Bereitstellung und Sicherung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen Nr. 1 und 2 benötigt werden. Auf der Fläche soll ein sog. Artenschutzurm errichtet werden. Er besteht aus einem Stahlmast, an dessen Spitze, unter einer Bedachung, künstlichen Nisthilfen für die Vogelarten Hausperling und Mehlschwalbe angebracht werden.

Der Mast hat voraussichtlich eine Gesamthöhe von deutlich < 10 m. Der Abstand von der mit der Baufläche bis zur Grundstücksgrenze beträgt 11,0 m. Damit ist gesichert, dass der Mast im Falle des Umkippen kein Nachbargrundstück gefährdet.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden.

Die Herleitung der Maßnahmen sind dem Kap. 7.5.1 der Begründung und dem Kap. 6.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.

Zur Sicherung der artenschutzfachlichen CEF-Maßnahmen Nr. 3 bis 6 (Anlage von Ersatzlebensstätten für den Hausrotschwanz, die Bachstelze, die Rauchschnalbe, Fledermäuse) wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- 3.4 *An den mit "EL" gekennzeichneten bestehenbleibenden Nebengebäuden sind gemäß den Vorgaben des Kapitels 7.5.1 der Begründung und des Kapitels 6.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als Anlage der Begründung dauerhafte Ersatzlebensstätten (Artenschutzmaßnahmen CEF3 "Hausrotschwanz", CEF4 "Bachstelze", CEF5 "Rauchschnalbe", CEF6 "Fledermäuse") zu montieren oder in das Gebäude zu integrieren. Die Umsetzung ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.*

Begründung

Die textliche Festsetzung dient der Bereitstellung und Sicherung der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen Nr. 3 bis 6 benötigt werden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden.

Die Herleitung der Maßnahmen sind dem Kap. 7.5.1 der Begründung und dem Kap. 6.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.

Zur Berücksichtigung weiterer artenschutzfachlicher Belange wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- 3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**
- 3.5 *Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und es sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.*
- 3.6 *Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, zu vermeiden. Zudem sind Fenster möglichst mit getesteten und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).*

Begründung

Die textlichen Festsetzungen dienen der Ausstattung der Gebäude und von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität als artenschutzfachliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benötigt werden. Sie haben durch die Bindung an Gebäude oder Leuchten im Außenbereich einen bodenrechtlichen bzw. städtebaulichen Bezug.

Die Herleitung der Maßnahmen sind dem Kap. 7.5.1 der Begründung und dem Kap. 6.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich wurden eine Freileitung für Strom (Mittelspannung) und eine Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz M-V übernommen.

Die Strom-Freileitung quert das Plangebiet im nördlichen Bereich. Die Waldfläche hat eine Größe von ca. 12.360 m².

5.6 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Die folgenden Hinweise sind bei den Folgeplanungen und der deren Umsetzung zu berücksichtigen. Sie wurden bisher im Wesentlichen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer Beteiligungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Abfall

Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.

Gemäß § 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unterliegen die Grundstückseigentümer als Anschluss- und Überlassungspflichtige gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Anzeige- und Auskunftspflicht über die zur Wahrnehmung der Entsorgungsaufgaben relevanten Sachverhalte. Soll ein Grundstück erstmalig an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden, hat der Grundstückseigentümer einen schriftlichen Antrag spätestens 3 Wochen vor dem jeweils 01. des Kalendermonats, in dem die Inanspruchnahme der Abfallentsorgung erfolgen soll, an das Sachgebiet Kommunale Abfallentsorgung zu stellen.

Altlasten

Ob ein Altlastenverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

Bodendenkmale

Sollten bei Erdbarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Beleuchtung

Die für artenschutzrechtliche Belange relevante Lichtleitlinie „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER et al. 2022) muss von der Gemeinde Ankershagen während der Dienststunden für jedermann einsehbar vorgehalten werden.

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial, auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die Standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausführung der Baumaßnahmen die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der novellierten und seit dem 01. August 2023 gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Zur Verwertung vorgesehene Boden- bzw. Recyclingmaterial ist vor dem Einbau einer Deklarationsanalyse zu unterziehen, die sicherstellt, dass die Forderungen der BBodSchV im Besonderen die §§ 6 bis 8 und die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung eingehalten werden und kein belastetes Boden- bzw. Recyclingmaterial eingebaut oder verwertet wird.

Der bei der Herstellung der Baugrube/ des Kabelgrabens anfallende Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und nach Verlegung der Kabel/ Schließung der Baugrube getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Vor Umbau, Sanierung oder Abbruch der Bauwerke ist zu nächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muss. Gleichermaßen ist bei Erdbauarbeiten bzw. mit Bodenaushub zu verfahren.

Nicht verwertbare, offensichtlich kontaminierte Bausubstanz, ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der möglichen Schadstoffbelastung zu unterziehen. Der Umfang der notwendigen Untersuchung richtet sich nach der beabsichtigten Verwertung bzw. nach der Qualität der erfolgten Trennung von kontaminierten und unbelasteten Abbruchmaterialien. Die Probenahme und Bewertung sind auf die Art möglicher Kontaminationen abzustimmen und hat auf der Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung einer auf den Einzelfall bezogene Stellungnahme eines Gutachters zu erfolgen, die den Nachweis erbringt, dass bei einer Verwertung die Gefahr einer schädlichen Bodenveränderung bei Verfüllungen und anderen bodenähnlichen Anwendungen) ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich gelten die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Zusätzlich besteht die Notwendigkeit eine Erlaubnis für eine Gewässerbenutzung einzuholen.

Auf eine analytische Untersuchung kann verzichtet werden, wenn ein Einbau in die Einbauklasse 2 beabsichtigt ist, das Material durch kontrollierten Rückbau gewonnen wird und dabei schadstoffhaltige Baumaterialien (z. B. PCB-haltige Dichtungsmassen, asbesthaltige Verkleidungen, HBCD-haltiges Dämmmaterial aus Baustyropor) vollständig abgetrennt werden und wenn weiterhin kein Verdacht auf nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen besteht und nicht-mineralische Baustoffe soweit abgetrennt werden, dass nur noch geringe Fremdbestandteile < 5 Vol. % enthalten sind.

Vor Beginn der Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich.

Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe) strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt.

Ich weisen darauf hin, dass nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen ist und nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden darf. Dies wäre besonders beim Rückbau von ehem. Güllebecken- und Kanälen, Trafohäusern, Tankanlagen sowie Lagerräumen für Chemikalien zu berücksichtigen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 1 AbfWG M-V).

Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte gültig seit dem 01. Januar 2016 hat nach § 25 Abfallsatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zur Umladestation Neustrelitz der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD GmbH) oder auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) zu erfolgen.

Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, militärisch genutzte Objekte sowie in Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/ oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, auf denen schädlichen Bodenverunreinigungen entstanden sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Holzabfälle sind nach Maßgabe des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Januar 2012 (BGBl. Jahrgang 2012 Teil 1 Nr. 10) zu entsorgen.

Behandelte Holzabfälle sind mit Holschutzmitteln und schädlichen Verunreinigungen belastete, lackierte oder mit PVC beschichtete Hölzer, die bei der Entsorgung im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend sind.

Belastete Holzabfälle sind je nach Art und Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Die energetische Verwertung kann nur auf Grundlage der 4. und 17. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzgesetz), der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft), des ChemG (Chemikaliengesetz) und der ChemVerbotsV (Chemikalien-Verbotsverordnung) erfolgen.

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.

Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölze, von denen einige ggf. gemäß § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) gesetzlich geschützt sind.

Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind an diesem Standort Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Gemäß Abs. 2 sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume einer Naturschutzgenehmigung bedarf.

Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist, oder es der Förderung anderer gesetzlich geschützter Bäume dient.

Der Fällantrag ist in diesem Fall entsprechend zu begründen.

Es sind dann Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich.

Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden.

Der Ersatz für gefälltete gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Gemäß Punkt 3.1.8. des Erlasses sind die Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Kronenansatz 2,00 m, 16-18 cm Stammumfang zu erbringen.

Im Plangebiet zu erhaltende Bäume sind während der Bauphase entsprechend der DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Gewässerschutz

Sollte der Anschluss des Plangebietes an eine ordnungsgemäße öffentliche Abwasseranlage nicht möglich sein, sind dezentrale Abwasseranlagen (Kleinkläranlage/ abflusslose Sammelgrube) zu errichten. Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb einer Kleinkläranlage zur vollbiologischen Abwasserreinigung ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz M-V (Wassergesetz M-V, LWaG) erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Aus wasserrechtlicher Sicht gilt das Sammeln von häuslichem Abwasser in unterirdischen wasserundurchlässigen Gruben/ Behältern ohne Ablauf als zulässig. Zulässig wäre demnach auch die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube, welche der Wasserbehörde durch Einreichen

der entsprechenden Nachweise anzuzeigen ist. Formulare dazu finden sich auf der Internetseite des Landkreises bzw. sind bei der unteren Wasserbehörde erhältlich.

Kampfmittelbelastung / Munitionsfunde

Außerhalb der öffentlichen Belange sind in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere sind die allgemeinen Pflichten als Bauherr zu beachten, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist im Zuge des Brandschutzkonzeptes für die einzelnen Gebäude zu prüfen und nachzuweisen.

In einem Radius von 300 m zur geplanten baulichen Anlage muss eine Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen. Sofern dies nicht erfüllt werden kann, ist im Zuge der Errichtung der Gebäude eine separate Löschwasserentnahmestelle vorzusehen. Dies kann z. B. in Form eines Löschwasserteiches nach DIN 14210, eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 oder einer faltbaren Löschwasserzisterne erfolgen. Die Entnahmestelle muss frei zugänglich sein und ein Löschwasservolumen von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden (insgesamt 96 m³) besitzen. Ferner sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer/ Grundwasser erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen

Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz, Standort Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).

Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 - "Bauarbeiten" – zu berücksichtigen.

Telekommunikationsanlagen

Durch den Planbereich verlaufen, bis auf den Hausanschluss, keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG oder Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH.

(weitere Hinweise werden bei Bedarf ergänzt)

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Planes

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Betriebsstätte für die Forst Voßfeld GbR und eines Wohnsitzes für die Familie des Vorhabenträgers. Die Vorhabenfläche befindet sich auf dem Gelände einer stillgelegten Schweinemastanlage mit einem noch bestehenden umfangreichen Bestand an Gebäuden und versiegelten Funktionsflächen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zur Hauptnutzung als Betriebsstätte für den forstwirtschaftlichen Betrieb der Forst Voßfeld GbR
(z.B. Büroflächen für 2 Angestellte, Verwalterwohnung, Mehrzweck- und Geräteraum, Wildkammer, Lagerräume für u.a. Holz, jagdliche Ausrüstung, Garage für u.a. forstwirtschaftliche Fahrzeuge),
- Errichtung eines Hauptgebäudes
(Einfamilienhaus, Wohnsitz der Familie des Vorhabenträgers),
- Errichtung von Nebenanlagen für die Hauptnutzungen,
- Errichtung von 2 Nebengebäuden
(Nutzung z.B. für private Gäste, Gartenpavillon),
- Nachnutzung Bestandsgebäude ehem. Werkstatt
(Pferdestall zur privaten Nutzung mit Nebenräumen für Futter und Ausrüstung, interne Dunglagerstätte),
- Nachnutzung Bestandsgebäude ehem. Garagen im Osten
(private Garage, Lager Boote u. Boots-ausrüstung, Gartengeräte),
- Nachnutzung Bestandskleingebäude ehem. Pförtnerhaus (Nutzung als Gerätelager),
- Nutzung der Freiflächen u. a. als Gartenflächen und für die private Tierhaltung, z.B. Weideflächen

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,1916 ha. Alle Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes gemäß § 5 BauNVO ein Dorfgebiet (Teilflächen MD 1 und 2, Gesamtgröße ca. 39.556 m²) mit folgenden zulässigen Nutzungen fest:

1. Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. sonstige Wohngebäude,
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Auf der verbleibenden Fläche von ca. 12.360 m² des Plangebietes befindet sich Wald gem. LWaldG M-V.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Überbauung von 11 % der Baugebietsfläche (GRZ 0,11) in der Teilfläche MD 1 und 60 % der Baugebietsfläche (GRZ 0,6) in der Teilfläche MD 2 des Dorfgebietes.

Der Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Vorhaben in der Teilfläche MD 1 des Dorfgebietes umfasst:

- für geplante Gebäude ca. 1.073 m²,
- für nachgenutzte Bestandsgebäude ca. 223 m²,
- für nachgenutzte Baulichkeiten (ehem. Gülle-Hochbehälter) ca. 1.110 m²,
- für geplante und nachgenutzte bauliche Nebenanlagen (z.B. Wege, Terrassen, Versorgungsanlagen) ca. 3.200 m²,
- für geplante Gartenflächen, Weideflächen und sonstige Flächen mit Vegetationsstrukturen (überwiegend Bestand und Flächen nach Rückbau von Versiegelungen) ca. 33.950 m²

Die geplante Bebauung und die innere Erschließung nutzen zum überwiegenden Teil bestehende versiegelte bzw. bebaute Bestandsflächen sowie begrünte Bereiche zwischen den bzw. im direkten Umfeld der Stallgebäude. Die Standardbreite befahrbarer Wege beträgt 3,50 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche in der Teilfläche MD 2 des Dorfgebietes umfasst ausschließlich ein Bestandsgebäude (Garagengebäude 77 m²) und bestehende versiegelte befahrbare Flächen zur Grundstückerschließung (auch der Nachbargrundstücke). Hier werden ausschließlich die Bestandsflächen in gleichartiger Weise weiter genutzt.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes und für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

6.1.2.1 Fachgesetze

Schutzgutübergreifende Ziele

(Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft)

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§ 1 Baugesetzbuch - BauGB)
- Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren,

erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
(§§ 1, 3 Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - inkl. Verordnungen)

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
 - die biologische Vielfalt,
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
 - (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.
(§ 13 BNatSchG)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Berücksichtigung dieser Umweltziele erfolgt bei der Aufstellung des B-Planes u. a. über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Naturhaushalt und der Kompensation unvermeidbarer Eingriffe, weiterhin auch durch die Erarbeitung naturschutzfachlicher Angaben für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit darin enthaltenen Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut Boden

- 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. (§ 1a Baugesetzbuch - BauGB)
- Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Berücksichtigt wird das Schutzgut Boden durch die Lage des Plangebietes auf einem Konversionsstandort (ehem. Schweinmastanlage). Die ehemaligen Stallgebäude und die bestehenden befestigten Flächen sollen zurückgebaut (entsiegelt) werden (geplant ca. 11.600 m²). Geplante Flächen für Gebäude und versiegelte Flächen (Fahrwege) erstrecken sich weitestgehend auf baulich bisher genutzte bzw. im Bestand versiegelte Flächen. Unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahmen sollen geplant ca. 7.300 m² dauerhaft entsiegelt bleiben (Entsiegelungsüberschuss).

Schutzgut Wasser

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der geplante Entsiegelungsüberschuss wirkt sich direkt auf das Schutzgut Wasser aus. Die anstehenden Böden lassen sehr wahrscheinlich eine Versickerung des anfallenden Regenwassers (bzw. durch zwischenzeitliche Sammlung von auf Dachflächen anfallenden Regenwassers zur Bewässerung von Vegetationsflächen) zu.

Bei der Umsetzung des B-Planes werden die Ziele des Grundwasserschutzes durch eine entsprechend geregelte Baudurchführung berücksichtigt.

Schutzgut Klima und Luft

- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB)
- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zur Erreichung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Größere schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Dem Klimawandel kann durch die Initiative des Vorhabenträgers, z. B. durch die Entscheidung für die Errichtung von Solarmodulen auf Dachflächen zur Stromerzeugung entgegengewirkt werden. Die Nutzung von Geothermie zur Warmwassererzeugung und Beheizung der Gebäude ist geplant. Diesbezügliche Festsetzungen werden im B-Plan allerdings nicht getroffen.

Positive Klimaeffekte ergeben sich durch die im B-Plan durch dauerhafte Entsiegelung entstehenden Vegetationsflächen sowie durch Neuanpflanzungen von Bäumen, die zum Teil festgesetzt werden (Kompensationsmaßnahmen).

6.1.2.2 Fachpläne

Gutachtliches Landschaftsprogramm und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP) stellt das Plangebiet und seine Umgebung als Biotopverbundraum von überregionaler Bedeutung dar.

Der aktuelle Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) von Juni 2011 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Es werden keine Maßnahmen oder Ziele für das Plangebiet benannt.

Für die westlich und nördlich angrenzenden Agrarflächen benennt er als konkretisierte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen:

- Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft

Als Strukturelemente kommen z.B. Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume, Feldgehölze, Waldränder, Kleingewässer, Lesesteinhaufen und -wälle, ungenutzte Wegraine und Hänge sowie Brachstreifen in Betracht.

Die Umgebung von Bornhof gehört zu einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur als Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege zum Freiraumsicherung mit einer sehr hohen Funktionsbewertung.

Hier sollen Beeinträchtigungen der Freiraumfunktionen durch Zerschneidungen, insbesondere durch Elemente der Bandinfrastruktur (Straßen, Eisenbahntrassen), durch technische Infrastruktur (einschließlich Windenergieanlagen) und durch die Siedlungsentwicklung vermieden werden.

Sie gehört ebenfalls zu einem Schwerpunktbereich zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 21 Abs. 6 BNatSchG und ist hier ein Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen. (geeignete Strukturelemente siehe oben)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet stellt einen Konversionsstandort dar. Da es dem Siedlungsbereich zugeordnet ist, enthalten das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) keine Ziele und Maßnahmen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Für das Schutzgut Boden gibt das Landschaftsprogramm (UM M-V 2003) folgende grundsätzliche Leitlinie vor:

- Der Verbrauch der Ressource Boden als sich nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbares Naturgut ist so gering wie möglich zu halten. Seine Inanspruchnahme durch Versiegelung soll soweit wie möglich begrenzt werden.
- Die natürliche Vielfalt an Bodenarten und Bodentypen sowie an Oberflächenformen als Ergebnis der jungpleistozänen Entwicklung soll erhalten werden. Daher soll der Boden so genutzt werden, dass seine natürlichen Funktionen gesichert sind.

Für das Planungsgebiet relevante Qualitätsziele für die Großlandschaft 42 „Neustrelitzer Kleinseenland“, in der sich der Plangeltungsbereich befindet, werden im GLRP MS für das Schutzgut Boden nicht benannt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die geplante Bodenversiegelung und damit der Verbrauch der Ressource Boden erstreckt sich im B-Plan weitgehend auf bisher bereits nutzungsbedingt versiegelte Flächen. Die Erschließung führt über bereits vorhandene Straßen. Die inneren befahrbaren Erschließungswege und ihre Nebenflächen werden mit einer so geringen Flächenausdehnung wie möglich geplant (Standardbreite aufgrund der wirtschaftlichen Nutzung 3,50 m); dies reduziert auch die Bodenversiegelung. Durch den geplanten Entsiegelungsüberschuss wird nach Umsetzung des Vorhabens der Anteil offener Bodenflächen erhöht.

Für das Schutzgut Grundwasser gibt das Landschaftsprogramm (UM M-V 2003) folgende grundsätzliche Leitlinien vor:

- Die Verfügbarkeit und die Qualität des Grundwassers als wichtigste Ressource für die Trinkwasserversorgung und als wesentliche Voraussetzung für die nachhaltige Sicherung funktionsfähiger Wasserkreisläufe sollen dauerhaft gesichert werden. Dabei soll die Ressource Grundwasser sowohl in quantitativer Hinsicht als auch hinsichtlich der Qualität geschützt werden.
- Einen besonderen Schutz sollen Bereiche mit unbeeinträchtigten Grundwasservorkommen, mit einem hohen Grundwasserneubildungspotenzial, mit einem hohen Grundwasserdargebot sowie mit ungeschützten Grundwasservorkommen erfahren (Vermeidung von Versiegelung, Schad- und Nährstoffeintrag etc.).

Die Grundwasserneubildung hat eine hohe Bedeutung (Klasse 3) mit einer durchschnittlichen Versickerung von 15-20 % des Niederschlags. Dem nutzbaren Grundwasserdargebot kommt mit der Klasse 4 eine sehr hohe Bedeutung zu (> 10.000 m²/d).

Für das Planungsgebiet relevante Qualitätsziele für die Großlandschaft 42 „Neustrelitzer Kleinseenland“, in der sich der Plangeltungsbereich befindet, werden im GLRP MS für das Schutzgut Grundwasser nicht benannt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Mit den geplanten Entsiegelungsmaßnahmen wird die Grundwasserneubildung grundsätzlich verbessert.

Bei der Umsetzung des B-Planes werden die Ziele des Grundwasserschutzes durch eine entsprechend geregelte Baudurchführung berücksichtigt.

Folgende grundsätzliche Leitlinien mit Relevanz für den Plangeltungsbereich werden durch das GLP für das Schutzgut Klima und Luft vorgegeben:

- Die im bundesweiten Vergleich gute Luftqualität soll sowohl zum Schutz der menschlichen Gesundheit als auch empfindlicher Bestandteile des Naturhaushaltes erhalten und lokal (z. B. in großen Städten) verbessert werden. Eine Reduzierung von Schadstoffemissionen aus Straßenverkehr und Hausbrand soll insbesondere durch den Einsatz erneuerbarer Energien und Maßnahmen der Energieeinsparung sowie Maßnahmen zur

Verminderung des Verkehrsaufkommens und zur Verringerung des Schadstoffausstoßes erreicht werden.

- Zum Schutz empfindlicher Ökosysteme (v. a. Wälder, Magerstandorte, Heiden, Feuchtgebiete, Gewässer) und Arten ist eine Überschreitung von critical loads für bestimmte Stoffe zu vermeiden, insbesondere hinsichtlich eutrophierender Stickstoffeinträge, Säureeinträge, Schwermetalle und persistenter organischer Verbindungen (POP).

Die mittlere Dauer der Vegetationsperiode beträgt 216,5 – 220 Tage. Der mittlere Jahresniederschlag wird mit >575 - 600 mm angegeben.

Für das Planungsgebiet relevante Qualitätsziele für die Großlandschaft 42 „Neustrelitzer Kleinsenland“ in der sich der Plangeltungsbereich befindet, werden im GLRP MS für das Schutzgut Klima und Luft nicht benannt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit größeren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen. Durch die Entsiegelung von Flächen reduziert sich der Flächenanteil, der zu einer zusätzlichen Erwärmung der Luft beiträgt.

Nicht vermeiden lässt sich die Entstehung zusätzlicher Schadstoffemissionen aus der geplanten Nutzung als Standort für eine Wirtschaftsstelle eines forstwirtschaftlichen Betriebes und als Wohnstandort.

Bezüglich des Schutzgutes Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft benennt das Landschaftsprogramm für die Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“, in der sich das Planungsgebiet befindet, kein für das Plangebiet relevantes Qualitätsziel.

Das Plangebiet selbst gehört gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V als Siedlungsteil nicht zu einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Die Ortslage Bornhof ist jedoch vollständig von einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume der Stufe 4, sehr hoch, umgeben. Landschaftliche Freiräume mit hoher bis sehr hoher Bedeutung sind gemäß GLP zu sichern.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Ankershagen verfügt über keinen Landschaftsplan.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme

6.2.1.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst den Standort einer ehemaligen Schweinemastanlage. Im zentralen Bereich der Anlage befinden sich vier baugleiche Stallgebäude (Größe ca. 61 x 12,5 m), ein Stallgebäude (ca. 87 x 10 m), ein Verwaltungsgebäude (ca. 71 x 8,5 m), ein Werkstattgebäude (ca. 27,7 x 7,6 m, OK Dach 5 m) und ein sog. Pförtnerhaus (ca. 3,9 x 3,3 m).

Am östlichen Rand des Plangebietes steht ein Gebäude mit Garagen (Größe ca. 15,1 x 5,1 m, OK Dach ca. 6 m).

Im westlichen Bereich des Plangebietes stehen drei kreisförmige offene Hochbehälter aus Beton-Fertigelementen für die Lagerung von Gülle mit einem Durchmesser von jeweils ca. 22 m und einer Höhe von ca. 2,1 m über OK Gelände.

Im Plangebiet sind ca. 14.600 m² überbaut/vollversiegelt bzw. teilversiegelt (geringster Flächenanteil). Vegetationsflächen nehmen ca. 37.316 m² ein; davon handelt es sich bei ca. 12.300 m² (ohne versiegelte Flächen) um Wald nach Landeswaldgesetz M-V.

6.2.1.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Derartige Gebiete befinden sich aber in der näheren Umgebung. Es handelt sich dabei um folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

- östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 180 m:
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“,
- westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 2,6 km:
EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“,
- westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 500 bis 600 m:
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2529-304 „Stecknitz-Delvenau“

Nationale Schutzgebiete

- östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 150 m:
Nationalpark (NLP) NLP 3a „Müritz-Nationalpark Teil Müritz“,
- östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 50 m:
Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 35 „Havelquellseen Kratzeburg“

Gesetzlich geschützte Biotope kommen außerhalb des Plangebietes in einem Abstand von mehr als 90 m, i.d.R. mehr als 150 m, vor. Es handelt sich um naturnahe Feldhecken und den Bornsee als Gewässerbiotop.

Gesetzlich geschützte Biotope

Gehölzbiotope

- Feldhecken südlich Plangebiet, Nord-Süd-Ausrichtung

Laufende Nummer im Landkreis: MUE10235

GIS-Code: 0507-421B5002

Fläche in Hektar: 1.2853

Laufende Nummer im Landkreis: MUE10234

GIS-Code: 0507-421B5001

Fläche in Hektar: 1.0669

Laufende Nummer im Landkreis: MUE10236

GIS-Code: 0507-421B5003

Fläche in Hektar: 0.7854

Gewässerbiotope

- Bornsee, östlich, Abstand ca. 150 m

Laufende Nummer im Landkreis: NLP_MUER

GIS-Code: 0507-421B4024

Biotopbogen (bitte anklicken): 0507-421B4024

Fläche in Hektar: 20.1864

6.2.1.3 Schutzgut Boden

Die überwiegend vorherrschenden Bodengesellschaften sind Sand-Braunerde und Sander-sande ohne Wassereinfluss (Kartenportal Umwelt, Zugriff 03.04.2024). Darüber hinaus gehende Angaben und Angaben speziell zum Plangebiet liegen nicht vor.

Gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V gehört der südliche Teil des Plangebietes zu einem Bodenfunktionsbereich geringer Schutzwürdigkeit. Der nördlich davon gelegene Bereich mit den 4 Stallgebäuden weist eine allgemeine Schutzwürdigkeit auf. Die Wiesenfläche im Westteil gehört zu einem Bodenfunktionsbereich mit einer erhöhte und der Waldbereich mit einer hohen Schutzwürdigkeit.

6.2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V liegt der Grundwasserflurabstand im Plangebietes bei > 10 m. Der mittlere sommerliche Grundwasserflurabstand beträgt nach diesen Angaben 5,00 m. Die mittlere Jahresniederschlagssumme wird mit 550,0 mm/a (Reihe 1971-2000) angegeben. Die Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt bei 220,0 mm/a.

Das Plangebiet weist im Hinblick auf das Grundwasser eine geringe Geschützteit auf. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt bei unter 5 m. Die Grundwasserleiter sind unbedeckt. (Kartenportal Umwelt M-V, Zugriff am 03.04.2024).

Oberflächengewässer

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

6.2.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Klima der Region Mecklenburgische Seenplatte wird im Wesentlichen durch 3 Größen beeinflusst. Von Westen nach Osten vollzieht sich ein großräumiger Klimaübergang vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima. Diese großräumigen Verhältnisse werden durch einen regionalen Klimaübergang überlagert, dem Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima und – trotz der vergleichsweise geringen Höhenunterschiede - macht sich das Relief deutlich bemerkbar. (RREP MS 2011)

Die mittlere Dauer der Vegetationsperiode beträgt 216,5 – 220 Tage (GLP M-V).

Die mittlere Jahresniederschlagssumme wird mit 610 mm/a (Reihe 1971-2000) angegeben. (Kartenportal Umwelt M-V, Zugriff am 20.01.2021).

Wichtigste Emittenten von Luftschadstoffen sind im ländlichen Raum die Landwirtschaft (Staub während der Ernteperioden) und der Straßenverkehr (Kohlenmonoxide, Stickoxide, Benzol). (RREP MS 2011)

6.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologischer Vielfalt

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen (Bezeichnungen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V 2018) vor:

- 10.1.3 (RHU) Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- 10.1.4 (RHK) Ruderaler Kriechrasen
- 13.1.1 (PWX) Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- 13.2.1 (PHX) Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- 13.2.2 (PHY) Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- 13.3.2 (PER) Artenarmer Zierrasen
- 14.7.3 (OVU) Wirtschaftsweg, teilversiegelt
- 14.7.4 (OVW) Wirtschaftsweg, versiegelt
- 14.11.2 (OBD) Brachfläche der Dorfgebiete (weitgehend eingezäuntes Gelände einer ehem. Schweinemastanlage mit großflächigen ehemals genutzten/unterhaltenen Außenbereichen)

Das gesamte Plangebiet war ursprünglich das Gelände einer LPG und wurde zuletzt als Schweinemastanlage genutzt. Es ist dementsprechend stark von der wirtschaftlichen Teilnutzung verschiedener Nutzungsphasen (Stallanlage, mutmaßlich kleinere Grünlandflächen zur Futtergewinnung, Standort von 3 Gülle-Hochbehältern) geprägt. Die inzwischen fehlende Nutzung hat die Entwicklung einer Brachfläche zur Folge. Auf größeren Teilflächen war und ist eine intensive Gehölzsukzession zu beobachten, die bei der Biotoptypenerfassung als gesonderte Teilflächen der Brachfläche der Dorfgebiete berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden Vögel, Reptilien und Fledermäuse erfasst. Außerdem wurden das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotenzial anderer geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten 36 Arten festgestellt werden (Arten siehe AFB, Kap. 4.1).

Die Gebäude weisen einzelne Nistplätze von Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschnalbe auf. Außerdem sind zahlreiche Mehlschnalbenester vorhanden. Diese sind auf Grund der bereits längeren Nutzungsaufgabe der Anlage jedoch nicht mehr genutzt. Ähnliches gilt für die Rauchschnalbe, die nach der Nutzungsaufgabe nur einzelne Nester in den zugänglichen Gebäuden angelegt hat. Aktuell konnte nur noch ein Brutpaar festgestellt werden. Mehl- und Rauchschnalbe sind auf einem Nachbargrundstück mit einem genutzten Stall zahlreich zu beobachten. Hier wurde auch der Sperber beobachtet. Die Wachtel wurde im Umfeld verhört. Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat kann nicht ausgeschlossen werden. Im Umfeld ist die Feldlerche als Brutvogel vorhanden. Auf Grund der Meidung von Vertikalstrukturen sind Bruten im Plangebiet auf Grund des Gebäudebestandes und der Gehölze nicht zu erwarten. Beobachtet wurden jedoch Singflüge über dem Plangebiet und Nahrungssuche in offenen Randbereichen. In offenen Randbereichen wurde zudem die Grauammer und das Schwarzkehlchen als Brutvogel nachgewiesen. In halboffenen Bereichen

wurde u. a. die Goldammer, die Dorngrasmücke, die Klappergrasmücke und der Neuntöter festgestellt.

Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Auf Grund der Biotopausstattung ist ein Vorkommen der Art im Plangebiet zu erwarten.

Das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) in Mecklenburg-Vorpommern konzentriert sich dagegen auf den küstennahen Raum. Eine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit besteht nicht.

Während der Erfassung konnten wiederholt Eidechsen beobachtet werden, so dass auf die Verwendung von künstlichen Verstecken und Fangzäunen verzichtet werden konnte. Einige Tiere konnten eindeutig als Zauneidechse identifiziert werden. Eidechsen wurden nahezu auf dem gesamten Gelände nachgewiesen, besonders regelmäßig an Randstrukturen, insgesamt aber in geringer Dichte.

Neben der Zaun- und Waldeidechse, wurde auch die Blindschleiche beobachtet. Nachweise von Schlangen gelangen nicht.

Fledermäuse

Mittels Detektorkartierung und Lautanalyse konnten auf dem Gelände sechs verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden. Der Abendsegler überflog das Gelände überwiegend in größerer Höhe. Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus nutzen Teile des Geländes ausdauernd als Jagdhabitat, wobei die Vegetationsstrukturen intensiver befliegen wurden als die offenen Bereiche. Rauhhaut- und Fransenfledermaus konnten nur mit stationären Batcordern erfasst werden. Es wurden pro Nacht nur wenige Lautsequenzen von diesen Arten aufgezeichnet.

Quartiere konnten nur von Einzeltieren der Zwerg- und Mückenfledermaus festgestellt werden. Es handelt sich um Tagesverstecke an die keine besonderen Ansprüche gestellt werden und die häufig gewechselt werden. Hinweise auf Koloniequartiere gab es nicht.

Weitere Tiergruppen/Arten

Im Plangebiet und näheren Umfeld konnten bei den Begehungen und Nachsuchen keine Amphibienvorkommen festgestellt werden. Im näheren Umfeld sind keine Kleingewässer und damit potentielle Laichgewässer vorhanden. Der Abstand zum Bornsee beträgt mind. 150 m.

Es wurden außerdem keine Gehölze mit Höhlungen festgestellt bzw. Hinweise auf Vorkommen geschützter xylobionter Käferarten.

Bei der Begehung konnten zudem keine der bekannten Futterpflanzen der rel. Raupen oder Falter festgestellt werden.

Zum Zeitpunkt der Begehungen wurde ein Honigbienenvolk auf dem Gelände festgestellt.

Ein Vorkommen weiterer geschützter Arten ist auf Grund der Ortslage und der Biotopausstattung nicht zu erwarten (z. B. Biber, Fischotter, Libellen, Weichtiere etc.).

Gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt gehören das Plangebiet und angrenzende Flächen nicht zu den Rast- bzw. Nahrungsgebieten von Rastvögeln (z. B. Kranich, Graugans, nordische Gänse und Schwäne).

6.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Bornhof. Hinsichtlich seiner naturräumlichen Gliederung ist es wie folgt einzustufen:

- Landschaftszone: 4 - „Höhenrücken und Mecklenburgischen Seenplatte“
- Großlandschaft: 42 - „Neustrelitzer Kleinseenland“
- Landschaftseinheit: 420 - „Neustrelitzer Kleinseenland“

Es gehört zum Landschaftsbildraum „Felder bei Bocksee“ mit einer Landschaftsbildbewertung mittel bis hoch. Es handelt sich um nahezu ebene Flächen. Die überwiegend landwirtschaftlichen Nutzflächen sind streng durch Heckensysteme allochthoner Gehölzarten (häufig Pappeln) gegliedert. Wertvolle Bildelemente sind die Offenlandschaften zwischen großen Wäldern, die allerdings durch die als Fremdkörper wirkenden Heckensysteme scharf von der Umgebung abgesetzt sind. Als Gesamteindruck ist die streng kompromisslose Produktionslandschaft bestimmend. (Kartenportal Umwelt M-V 05-2023).

Der östlich von Bornhof liegende Bornsee mit angrenzenden Waldflächen gehört zu einem anderen Landschaftsbildraum („Havelquellseen / Pieverstorfer Berge“) und ist Teil des Müritznationalparks.

Das Plangebiet selbst gehört gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V als Siedlungsteil nicht zu einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Die Ortslage Bornhof ist jedoch vollständig von einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume der Stufe 4, sehr hoch, umgeben.



Abb. 10: Landschaftsraum um das Plangebiet mit der Ortslage Bornhof und dem Bornsee, Stand Mai 2023 (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, DOP)

Das Gelände des Plangebietes ist im bebauten Bereich eben. Die restlichen Flächen sind wellig und weisen gegenüber des bebauten Bereiches Höhenunterschiede von + 3 m westlich bis - 9 m östlich davon auf. Rund um die ehemaligen Gülle-Hochbehälter befinden sich Erdwälle bzw. Geländeerhebungen, die als Sichtschutz dienen.

Der höchste Punkt des Plangebietes im Südwesten liegt hat eine Höhe von ca. 91,6 m und der tiefste Punkt am Ostrand von ca. 79,3 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016. Die 3 runden Gülle-Hochbehälter wurden erst zwischen 1991 und 2002 errichtet und die Geländeoberfläche dafür in diesem Bereich grundlegend verändert. Es ist nicht erkennbar, welche Bereiche des Plangebietes eine natürliche Oberfläche aufweisen und welche das Ergebnis von Abgrabungen und/oder Aufschüttungen sind.

Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen. Östlich davon schließt sich direkt die Ortslage Bornhof an. Die Zufahrtsstraße in den Ort verläuft entlang der Nordgrenze des Plangebietes. Eine Freileitung zur Stromversorgung von Bornhof verläuft im Nordbereich über das Plangebiet.

Im Plangebiet kamen 1991 nur vereinzelt Sträucher, aber keinerlei Gehölzflächen, vor. Die heutige Waldfläche entwickelte sich erst seit 2011. Das gilt auch für die Strauchflächen im südlichen Plangebiet, die zum Teil um 2010 angelegt wurden und sich anschließend teilweise natürlich vergrößerten.



Abb. 11: Plangebiet mit der Ortslage Bornhof 1991 (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, DOP)

6.2.1.8 Schutzgut Mensch

Bornhof ist ein Ortsteil der Schliemanngemeinde Ankershagen und befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes. Der Ortsteil ist durch die Gemeindestraße erschlossen. In der gesamten Gemeinde Ankershagen lebten Ende 2022 laut Auskunft von Wikipedia (31. Dez. 2022) 518 Einwohner.

Zu Bornhof gehören ca. 7 Wohngrundstücke mit Gartenflächen und die westlich davon gelegene Fläche der ehemaligen LPG-Anlage, von der das Plangebiet nur einen Teil einnimmt. Diese Fläche hat ca. die gleiche Größe, wie die Gesamtheit der Wohngrundstücke. Der Ort schließt direkt an den östlich angrenzenden Bornsee an, der zum Müritz-Nationalpark gehört. Am Bornsee befindet sich eine Badestelle. Der See wird für Erholungszwecke genutzt (Angeln, Baden). Die nördlich, westlich und südlich des Ortes liegenden Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt.

Das Plangebiet selbst wird aktuell nicht genutzt. Es ist weitestgehend eingezäunt und wird derzeit nicht durch Menschen genutzt. Es sind keine Wohnfunktionen vorhanden. Das Plangebiet übernimmt keine Erholungs- und Freizeitfunktionen für die Bevölkerung. Zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung von Bornhof liegen teilweise Gebäude der früheren LPG-Anlage, die zum Teil für die Pferdehaltung genutzt werden.

Vorbelastungen durch Luftverunreinigungen bestehen aktuell nicht.

Die folgende Abbildung zeigt den Ort Bornhof und seine unmittelbare Umgebung.

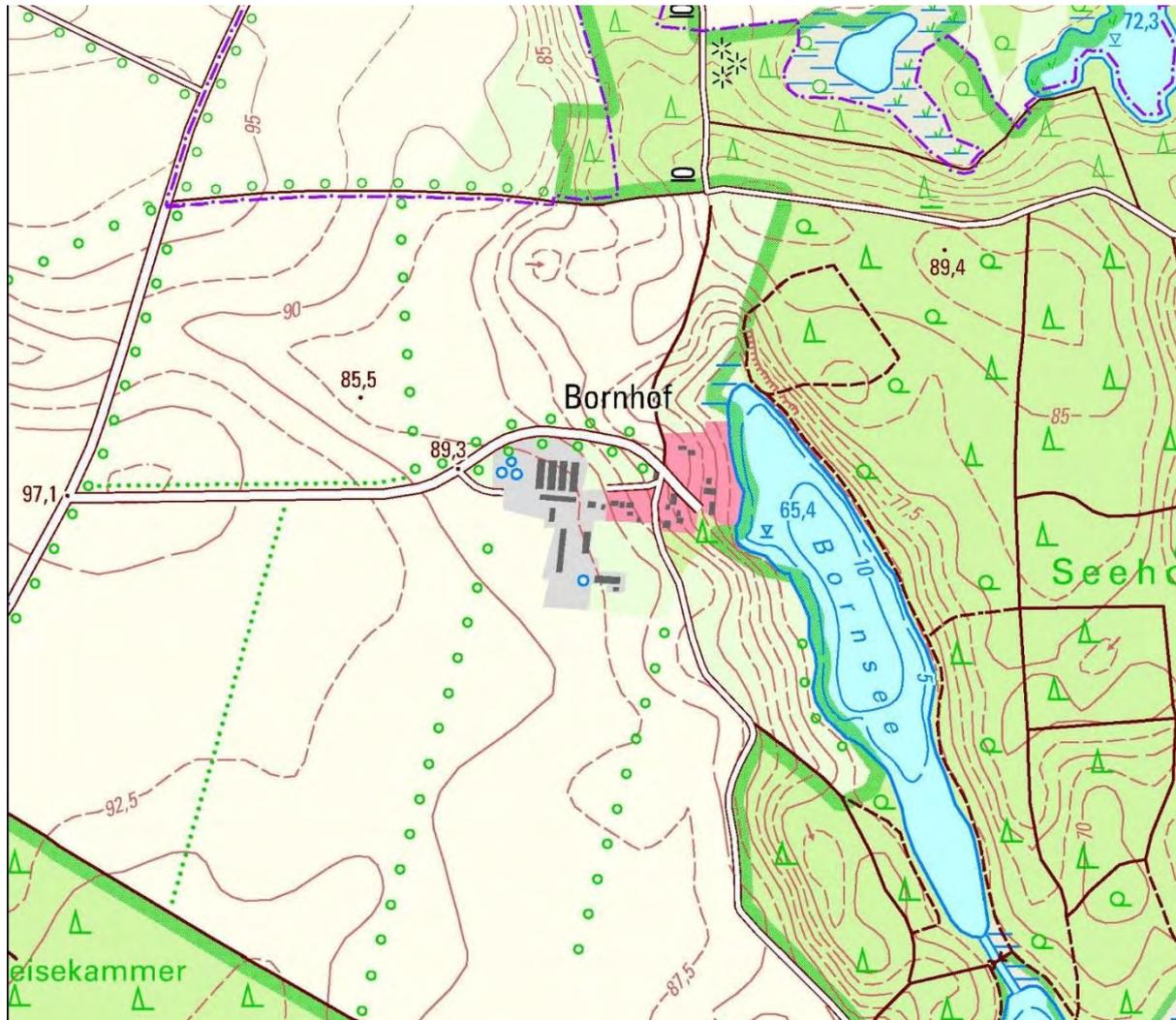


Abb. 12: Bornhof und seine unmittelbare Umgebung (Quelle: © GeoBasis-DE/ M-V 2024, Digitale Topographische Karte 25)

6.2.1.9 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf des VB-Plans wurden keine Hinweise zu Bodendenkmalen gegeben.

Sonstige Sachgüter im Eigentum Dritter sind nicht im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhanden.

6.2.1.10 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich in Privateigentum. Es sind keine Bestrebungen bekannt, die vorhandenen und nicht mehr genutzten Gebäude und versiegelten Flächen ohne eine anschließende wirtschaftliche Nutzung des Geländes zurückzubauen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet bestehenden Gebäude verfallen und als Ruinen bestehen bleiben. Die Wellasbestplatten der Stallbedachungen und des Pfortnerhauses verrotten vor Ort. Die Gebäude werden über einen längeren Zeitraum hinweg eine Störung des Landschafts- und Ortsbildes sein, auch wenn sie sich

dann innerhalb von Gehölzbeständen befinden. Im Bereich der befestigten und unbefestigten Flächen ist mit Gehölzsukzession (z.B. durch Weiden) zu rechnen, die in Anfängen bereits zu beobachten ist.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Anlagebedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich durch:

- Bauliche und/oder nutzungsbedingte Veränderungen der Gestalt von Grundflächen (Veränderungen der Vegetation, Bodenmodellierungen);
- Versiegelung von Boden und damit verbunden dem Verlust von Bodenfunktionen;
- Veränderungen des Wasserhaushaltes aufgrund der Bodenveränderungen;
- Optische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und optische Störungen der unmittelbaren Umgebung;
- Veränderungen von Flächenzugänglichkeiten aufgrund von Einzäunungen, Bebauungen und Verkehrswegen;
- Verluste von Gesamt- bzw. Teilebensräumen von Fauna und Flora durch Flächenbeanspruchung

Baubedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich durch:

- zeitlich begrenzte Flächeninanspruchnahme von Boden durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Arbeitsstreifen und Lagerplätzen, Bauverkehrsflächen;
- Bodenverdichtung durch Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie durch den Baustellenverkehr;
- Bodenauftrag, -abtrag, -umlagerung durch Geländemodellierungen, beim Einbau unterirdischer Bauwerke (Kleinkläranlagen) und der Verlegung von Versorgungsleitungen;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere im Umfeld durch den Baustellenverkehr und Lichtemissionen;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre akustische Störungen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge und Baulärm

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können aufgrund der verkehrlichen Hauptanbindung der Ortslage aus westlicher Richtung und damit mit einem ausreichend großen Abstand zu Schutzgebietsflächen ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich vorrangig durch:

- optische Störungen;
- Lärmbeeinträchtigungen durch die Nutzung als forstwirtschaftlicher Betriebsstandort;
- gasförmige Emissionen aufgrund des mit der Wohn- und wirtschaftlichen Nutzung verbundenen Fahrzeugverkehrs;
- Geruchsemissionen durch die geplante Haltung von bis zu 2 Pferden für den privaten Gebrauch;
- von energetischen Versorgungsanlagen der Gebäude verursachte Geräuschbeeinträchtigungen

Die forstwirtschaftliche Nutzung stellt innerhalb von Dorfgebieten eine privilegierte Nutzung dar. Hinsichtlich der Wirkintensitäten ist aufgrund der eingeschränkten zulässigen Nutzungen kein über den Plangeltungsbereich hinausgehender erheblicher Wirkungsbereich zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können aufgrund der Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand und der damit verbundenen Distanz zu Schutzgebietsflächen ausgeschlossen werden.

Genauere Angaben zu den anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens sind den folgenden Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern zu entnehmen.

6.2.2.1 Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)

Anlagebedingt werden ausschließlich durch eine bauliche landwirtschaftliche Anlage beeinträchtigte bzw. damit nutzungsbedingt in Verbindung stehende Flächen in Anspruch genommen. Der geplanten Versiegelung von ca. 4.300 m² durch bauliche Anlagen steht eine geplante Entsiegelung von ca. 11.600 m² gegenüber.

Der weitaus größte Flächenanteil für geplante Gebäude und Erschließungswege erstreckt sich auf baulich vorbelastete Areale und hier auf bisher versiegelte Flächen bzw. Bereiche zwischen der Bebauung und versiegelter Flächen. Einzig das Nebengebäude für temporäre Wohnzwecke und dessen Zuwegung sind in einem bisher nicht bebauten/versiegelten Bereich geplant.

Bewertung

Das Vorhaben erstreckt sich auf einen Konversionsstandort. Innerhalb dieses Standortes werden in großem Umfang für geplante bauliche Anlagen überbaute bzw. versiegelte Bestandsflächen in Anspruch genommen.

Mit Fläche wird sparsam umgegangen. Es werden keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen.

Kommt es zum geplanten Entsiegelungsumfang, reduziert sich durch das geplante Vorhaben der Anteil versiegelter Flächen um ca. 7.300 m².

6.2.2.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ wurden in der Natura 2000-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG „vBP Nr. 1 ‚OT Bornhof‘ der Gemeinde Ankershagen – FFH-Gebiet DE 2543-301 ‚Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes‘ untersucht (BERG, 2023) (siehe Anlage 2).

Bewertung

Die Natura 2000-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Projekt- und Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen können, ausgeschlossen werden können. Es ist keine Natura 2000-Veträglichkeitsprüfung erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigung auf andere Schutzgebiete können aufgrund der größeren Entfernung des Plangebietes zu diesen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Nutzungsbedingt werden keine gesetzlich geschützten Biotop durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt.

6.2.2.3 Schutzgut Boden

Durch Bodenversiegelung und -verdichtung kommt es anlagebedingt zum Verlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion etc.) und durch Bodenauf- und -abtrag zur Beeinflussung von Bodenfunktionen.

Der Flächenanteil für die Versiegelung von bisher unversiegelten, aber durch wirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte Bodenflächen beträgt ca. 1.800 m².

Die durch den Rückbau baulicher Anlagen entstehenden Vertiefungen im Gelände müssen anlagebedingt auf allen Flächen ohne geplante bauliche Anlagen durch geeigneten Bodenauftrag verfüllt werden. Auf diesen Flächen sind Vegetationsflächen geplant.

Es werden ca. 7.300 m² mehr entsiegelt, als planungsbedingt versiegelt werden. Diese Fläche steht dann als Vegetationsfläche zur Verfügung.

Baubedingt sind folgende Wirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten:

- zeitlich begrenzte Flächeninanspruchnahme von Boden durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Arbeitsstreifen und Lagerplätzen, Bauverkehrsflächen;
- Bodenverdichtung durch Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie durch den Baustellenverkehr;
- Bodenauftrag, -abtrag, -umlagerung durch Geländemodellierungen, beim Einbau unterirdischer Bauwerke (Kleinkläranlagen) und der Verlegung von Versorgungsleitungen;

Bewertung

Aufgrund der geplanten umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen wirkt sich das Vorhaben durch die Vergrößerung offener Bodenflächen insgesamt positiv auf die Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion usw.) aus. Durch die vorgesehene oberflächliche Versickerung des gesamten Niederschlagswasser wird die Bodenhaushaltsfunktion im Plangebiet zusätzlich verbessert. Das Vorhaben geht sparsam und schonend mit Boden um.

Zur Verbesserung der Bodenfunktionen kommt es ebenfalls durch die multifunktionalen Kompensationsmaßnahmen, die Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung festgelegt werden.

Durch die extensive Nutzung bzw. kleintierfreundlichen Pflege umfangreicher Freiflächen ergeben sich keine negativen Belastungen für den Boden.

Die baubedingten potentiellen Wirkungen auf Bodenfunktionen können wirksam durch die umfangreiche Nutzung bisher versiegelter Flächen vermindert werden. Dafür müssen die Entsiegelungsmaßnahmen gestaffelt durchgeführt werden, was so geplant ist. Der mögliche Austritt von Betriebsstoffen kann wirksam durch den konsequenten Einsatz umweltschonender Produkte und einen Baustellenbetrieb entsprechend der gesetzlichen Vorschriften vermieden werden.

6.2.2.4 Schutzgut Wasser

Anlagebedingt gehen durch geplante Versiegelungen Bodenflächen verloren, die damit nicht mehr für Wasserhaushaltsfunktionen zur Verfügung stehen.

Das betriebsbedingt im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in 3 Kleinkläranlagen im Plangebiet gereinigt und das gereinigte Wasser zur Bewässerung der Vegetationsflächen genutzt. Die im Rahmen der Klärung anfallenden Feststoffe werden von einem dafür zugelassenen Entsorgungsunternehmen abtransportiert.

Die Betriebsabläufe finden im Wesentlichen auf befestigten Flächen statt. Diese werden so ausgestattet werden, das eventuell austretende Betriebsmittel nicht in offene Bodenflächen gelangen können.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und für die Bewässerung von Vegetationsflächen genutzt. Auf sonstigen befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser kann direkt im Plangebiet versickern.

Baubedingt sind folgende Wirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser zu erwarten:

- zeitlich begrenzte Flächeninanspruchnahme von Boden durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Arbeitsstreifen und Lagerplätzen, Bauverkehrsflächen;
- Bodenverdichtung durch Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie durch den Baustellenverkehr;
- Bodenauftrag, -abtrag, -umlagerung durch Geländemodellierungen, beim Einbau unterirdischer Bauwerke (Kleinkläranlagen) und der Verlegung von Versorgungsleitungen;

Bewertung

Bisher wurde das auf Dachflächen und tlw. auch auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser während des Betriebs der landwirtschaftlichen Anlagen in Regenwasserleitungen abgeleitet und zentral über einen Regenwasserkanal aus dem heutigen Plangebiet abgeführt (Verlauf nicht mehr bekannt).

Durch die vorgesehene oberflächliche Versickerung des gesamten Niederschlagswassers wird die Wasserhaushaltsfunktion im Plangebiet verbessert.

Negative Auswirkungen auf Standgewässer ergeben sich nicht.

Mit negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ist bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu rechnen.

Der Austritt von Betriebsstoffen kann wirksam durch den konsequenten Einsatz umweltschonender Produkte und einen Baustellenbetrieb entsprechend der gesetzlichen Vorschriften vermieden werden.

6.2.2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich durch das festgesetzte Dorfgebiet nur geringe klimatische und lufthygienische Belastungen. Diese resultieren aus der Wärmeabstrahlung über befestigten Flächen, womit eine Erhöhung der Umgebungstemperatur verbunden ist.

Der Anteil an versiegelten Flächen wird voraussichtlich durch die geplanten Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen im Vergleich zum Bestand um ca. 7.300 m² reduziert.

Die Wärmeversorgung der Gebäude ist über Geothermie geplant und der Einsatz von Photovoltaik vorgesehen. Diese Versorgungsart ist emissionsarm bis emissionsfrei.

Baubedingt kommt es durch den Verkehr von Baufahrzeugen auf Straßen in der Umgebung des Plangebietes zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Luft. Durch die Baumaßnahmen treten erhöhte Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen, Staubentwicklung und Abgase auf. Diese Effekte treten nur zeitlich begrenzt auf.

Für das Mikroklima wichtige Gehölzstrukturen bleiben großflächig erhalten. Einzelbaumpflanzungen sind aufgrund der privaten Nutzung des Plangebietes geplant. Der genaue Umfang steht noch nicht fest.

Betriebsbedingt sind mit der privaten Pferdehaltung für die Familie des Betriebsinhabers grundsätzlich Geruchsemissionen verbunden. Östlich des zentralen Plangebietes grenzen Grundstücke an, die bereits für eine umfangreichere Pferdehaltung genutzt werden.

Bewertung

Eine erhebliche Veränderung des Geländeklimas ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da für das Klima wesentliche Strukturen in ihrer gegenwärtigen oder in ähnlicher Ausprägung erhalten bleiben (Verhältnisse in Bezug auf Vegetation, Boden, Wasser, Relief).

Die für das Klima wichtigen randlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden durch Einzelbaumpflanzungen ergänzt.

Die Reduzierung des versiegelten Flächenanteils wirkt sich in dieser Größenordnung direkt positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus. Flächen, die sich bei starker Besonnung aufheizen, werden reduziert. Der Anteil von Vegetationsflächen und die damit in Verbindung stehende Abkühlung durch Verdunstungskälte nimmt entsprechend zu.

Die klimatischen Funktionen werden verbessert und lufthygienische Filterwirkungen bleiben erhalten.

Im Vergleich zur Bestandssituation überwiegen die vom Vorhaben ausgehenden positive Wirkung auf das Schutzgut.

Von der privaten Pferdehaltung des Betriebsinhabers gehen keine Geruchsemissionen aus, die vorher in diesem Gebiet noch nicht auftraten. Sollte die Geruchsemission von Seiten der Behörden als Beeinträchtigung eingeschätzt werden, sind diese mit geeigneten baulichen Maßnahmen so minderbar, dass sie nicht mehr über einer Erheblichkeitsschwelle liegen werden.

6.2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages gewonnenen faunistischen Kenntnisse ergeben für die vorliegende Planung folgendes Bild:

Vögel

Durch den anlagebedingt geplanten Abriss der Stallgebäude und des Funktionsgebäudes gehen Brutstätten verloren. Betroffen sind Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschwalbe. Der Brutstättenverlust dieser Arten wird zunächst übergangsweise und dann dauerhaft durch Ersatzlebensstätten im Plangebiet kompensiert (CEF-Maßnahmen).

Der Verlust der nördlichen Gebüschfläche (PHY) betrifft keinen im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (BERG, 2023) festgestellten Brutvogelnachweis/Brutvogelverdacht. Der Teilflächenverlust der südlichen Gebüschfläche (PHX) betrifft einen Brutvogelnachweis der Goldammer und einen Brutvogelnachweis der Klappergrasmücke.

Der größte Teil der Gehölzbiotopflächen außerhalb der Waldfläche bleibt erhalten.

Im Untersuchungsgebiet wurden 14 Brutvogelnachweise und für 8 Vogelarten ein Brutvogelverdacht festgestellt.

Tötungen und Verletzungen von Vögeln sind baubedingt durch eine ggf. nötige Baufeldfreimachung oder während der Baumaßnahme möglich, wenn diese in der Vogelbrutzeit erfolgt.

Betriebsbedingt kommt es durch die Anwesenheit von Menschen zu Störungen. Da das Plangebiet jedoch dauerhaft nur von einer Familie und ggf. wenigen Mitarbeitern genutzt wird, und sich die Nutzung auf den zentralen Bereich des Plangebietes konzentriert, bleiben weite Teile des Plangebietes i.d.R. weitgehend frei von regelmäßigen Störungen durch Menschen.

Reptilien

Auf nahezu dem gesamten Gelände, besonders regelmäßig an Randstrukturen, wurden Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen. Deshalb kann es baubedingt bei der Baumaßnahme bzw. bauvorbereitenden Maßnahmen zu Tötungen und Verletzungen kommen. Auch bei den betriebsbedingten Pflegemaßnahmen (z. B. Mahd) sind Tötungen von Kleintieren zu erwarten. Zudem gehen durch die Entsiegelungsmaßnahmen Habitatstrukturen verloren, so dass Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich werden.

Eine kleintierfreundliche Flächenpflege erhöht die Lebensraumqualität dieser Flächen im Plangebiet (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme Nr. 5 des AFB).

Zur Kompensation von Habitatstrukturen werden 13 Ersatz-Habitatelemente für Reptilien (Zauneidechse) im Plangebiet hergestellt.

Fledermäuse

Quartiere konnten nur von Einzeltieren der Zwerg- und Mückenfledermaus festgestellt werden. Es handelt sich um Tagesverstecke an die keine besonderen Ansprüche gestellt werden und die häufig gewechselt werden. Hinweise auf Koloniequartiere gab es nicht.

Durch den anlagebedingt geplanten Abriss der Stallgebäude und des Funktionsgebäudes gehen Versteckplätze für Fledermausarten verloren. Der Verlust wird zunächst übergangsweise und dann dauerhaft durch Ersatzlebensstätten im Plangebiet kompensiert (CEF-Maßnahmen).

Weitere Tiergruppen/Arten

Vorkommen von Amphibien und xylobionter Käferarten konnten im Plangebiet und näheren Umfeld nicht festgestellt werden.

Für Wirbellose Arten sind die allgemeinen anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen.

Der Biotoptyp „14.11.2 (OBD) Brachfläche der Dorfgebiete“ wird anlagebedingt durch die Nutzung und regelmäßige Pflege der Flächen grundsätzlich beseitigt, wobei der aktuell in gehölzfreien Flächen dominierende gräserbetonte Wiesencharakter im Rahmen der geplanten extensiven Pflege großer Flächen (u.a. Weidenutzung) erhalten bleibt.

Anlagebedingt kommt es aus Gründen der Geländemodellierung zum Verlust der Fläche des Biotoptyps „13.2.2 (PHY) Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten“ (ca. 675 m²) nördlich der derzeitigen zentralen Stallgebäude und großen Teilflächen des Biotoptyps „13.2.1

(PHX) Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten“ (insgesamt ca. 1.360 m²) im zentralen Plangebiet westlich des Werkstattgebäudes.

Von den ca. 7.715 m² Gehölzbiotopen außerhalb der Waldfläche bleiben mehr als 5.500 m² erhalten.

Durch den Gebäudeabriss und den Rückbau versiegelter Flächen entstehen ca. 7.300 m² offene Bodenflächen, auf denen sich neue Biotoptypen entwickeln können.

Anlagebedingt kommt es durch die Flächenbeanspruchung von Gebäuden und Wegeflächen zu Verlusten von Teillebensräumen von Fauna und Flora. Die beiden Hauptgebäude werden im Bereich der heutigen zentralen Stallgebäude errichtet. Außerhalb der bisher wenig bis nicht genutzten Flächen sind nur ein Pavillon und ein Nebengebäude („Tiny House“ für Gäste der Familie) geplant, die aber nicht täglich genutzt werden.

Durch die Entstehung neuer Vegetationsflächen in Folge der Entsiegelungsmaßnahmen wird der Verlust von Teillebensräumen von Fauna und Flora gemindert.

Baubedingte Wirkungen ergeben sich für die Fauna und Flora durch:

- zeitlich begrenzte Flächeninanspruchnahme von Boden durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Arbeitsstreifen und Lagerplätzen, Bauverkehrsflächen;
- Bodenverdichtung durch Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie durch den Baustellenverkehr;
- Bodenauftrag, -abtrag, -umlagerung durch Geländemodellierungen, beim Einbau unterirdischer Bauwerke (Kleinkläranlagen) und der Verlegung von Versorgungsleitungen;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere im Umfeld durch den Baustellenverkehr und Lichtemissionen;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre akustische Störungen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge und Bauärm

Anlagebedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich durch:

- Bauliche und/oder nutzungsbedingte Veränderungen der Gestalt von Grundflächen (Veränderungen der Vegetation, Bodenmodellierungen);
- Versiegelung von Boden und damit verbunden dem Verlust von Bodenfunktionen;
- Veränderungen des Wasserhaushaltes aufgrund der Bodenveränderungen;
- Optische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und optische Störungen der unmittelbaren Umgebung;
- Veränderungen von Flächenzugänglichkeiten aufgrund von Einzäunungen, Bebauungen und Verkehrswegen;
- Verluste von Gesamt- bzw. Teillebensräumen von Fauna und Flora durch Flächenbeanspruchung

Baubedingte potenzielle Wirkungen ergeben sich durch:

- zeitlich begrenzte Flächeninanspruchnahme von Boden durch Baustelleneinrichtungen, die Einrichtung von Arbeitsstreifen und Lagerplätzen, Bauverkehrsflächen;
- Bodenverdichtung durch Erd- und Gründungsarbeiten, Geländemodellierungen sowie durch den Baustellenverkehr;
- Bodenauftrag, -abtrag, -umlagerung durch Geländemodellierungen, beim Einbau unterirdischer Bauwerke (Kleinkläranlagen) und der Verlegung von Versorgungsleitungen;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere im Umfeld durch den Baustellenverkehr und Lichtemissionen;

- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre akustische Störungen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge und Baulärm

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich vorrangig durch:

- optische Störungen;
- Lärmbeeinträchtigungen durch die Nutzung als forstwirtschaftlicher Betriebsstandort;

Bewertung

Genauere Bewertungen zu den Tieren wurden bereits in den vorherigen Ausführungen zu den einzelnen Tierartengruppen gemacht.

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen den Verlust von Biotoptypen durch Vollversiegelung im Bereich baulicher Anlagen und durch Nutzungsänderungen in weiteren Teilen des Plangebietes. In Bezug auf die Pflanzenwelt ergeben sich durch das Vorhaben Auswirkungen auf Biotope der Siedlungsbereiche.

Die erheblichen negativen Auswirkungen auf die Biotoptypen müssen und können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

6.2.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild erfährt anlagebedingt durch die geplante Reduzierung von Gebäuden und befestigten Flächen und die Errichtung geplanter Gebäude im Plangebiet eine grundsätzliche Neugestaltung. Der Anteil an Vegetationsflächen wird erhöht.

Durch die Reduzierung einer Strauchfläche im südlichen Plangebiet und das Baufenster für ein Nebengebäude in diesem Bereich sind neue Gebäude aus der Umgebung in dieser Richtung sichtbar. Durch den Abriss eines großen Stalles und des großen Funktionsgebäudes reduziert sich in südlicher Richtung der Gebäudeanteil, der sich bisher negativ auf das Landschaftsbild auswirkte.

Geplante Baumpflanzungen in Ost-West-Ausrichtung schirmen Neubauten optisch teilweise ab.

Im westlichen, nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes kommt es zu keinen nennenswerten Änderungen der Oberflächengestalt und des Vegetationsbestandes.

Betriebsbedingt kommt durch die Bewegung von Fahrzeugen und Menschen und durch künstliche Lichtquellen zu optischen Wirkungen auf die umgebende Landschaft.

Bewertung

Die Umsetzung der Planung hat überwiegend positive Wirkungen auf das Landschaftsbild.

Das für die Ortslage Bornhof überdimensionierte Gebäudevolumen am Siedlungsrand wird durch den Abriss der ehemaligen Stallgebäude und des langgestreckten Funktionsgebäudes beseitigt. Mit dem südlichen Stallgebäude verschwindet ein Bauwerk, das sich bisher deutlich über den südlichen Ortsrand von Bornhof hinaus in die Landschaft schob und sich dadurch zusätzlich negativ auf das Landschaftsbild auswirkte. Die geplanten Neubauten entsprechen in ihren Abmessungen weitgehend den orts- bzw. dorfüblichen Gebäuden.

Die geplanten bzw. nachgenutzten Gebäude werden in Richtung Norden, Westen und Osten weitgehend vollständig, bis auf mögliche Sichtachsen, durch den vorhandenen Gehölzbestand von der Umgebung abgeschirmt. Geplanten Baumpflanzungen wirken zusätzlich in südlicher Richtung sichtbar und können die Neubebauung weitgehend gut in die Landschaft einbinden.

Im zentralen Plangebiet vergrößert sich der Anteil an Vegetationsflächen und die zu erwartende Freiflächengestaltung fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein.

Die vom Vorhaben ausgehenden optischen Auswirkungen auf die umgebende Landschaft sind im Bereich einer Siedlung typisch und wirken sich nicht auf einen vorher unbelasteten Landschaftsbereich aus.

6.2.2.8 Schutzgut Mensch

Anlagebedingt entsteht durch die Errichtung eines Wohngebäudes und von Nebengebäuden und -anlagen für die Familie des Betriebsinhabers eine Wohnfunktion im Plangebiet. Die Wohnnutzung entspricht der bereits üblichen Nutzungsweise in Bornhof.

Baubedingt sind folgende Wirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu erwarten:

- Lichtemissionen durch den Baustellenverkehr;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre akustische Störungen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge und Baulärm

Baubedingt treten tagsüber durch die Baumaßnahmen zeitlich begrenzt erhöhte Beeinträchtigungen für das Umfeld des Plangebietes vor allem durch Lärmemissionen, Staubentwicklung und Abgase auf. Der Baustellenverkehr führt voraussichtlich aus westlicher Richtung in das Plangebiet.

Betriebsbedingt können sich durch die zulässigen Nutzungen Beeinträchtigungen durch Lärm und gasförmige Emissionen für die östlich/südöstlich benachbarte Wohnbebauung ergeben. Art und Umfang der Emissionen hängen von der Art der tatsächlichen Nutzung ab.

Bedingt durch die in der Ortslage angrenzende Wohnnutzung der Grundstücke müssen grundsätzlich zulässige Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse für die Genehmigungsfähigkeit entsprechende Obergrenzen für Emissionsbelastungen (Lärm, Geruch, Staub usw.) einhalten.

Von energetischen Versorgungsanlagen der Gebäude können betriebsbedingt Geräuschbeeinträchtigungen verursacht werden.

Betriebsbedingt sind mit der privaten Pferdehaltung für die Familie des Betriebsinhabers grundsätzlich Geruchsemissionen verbunden. Östlich des zentralen Plangebietes grenzen Grundstücke an, die bereits für eine umfangreichere Pferdehaltung genutzt werden.

Bewertung

Von der Wohnnutzung gehen keine Wirkungen aus, die sich auf die Bewohner der Ortslage negativ auswirken.

Die tatsächlichen forstwirtschaftlichen Nutzungen des Standortes müssen den gesetzlichen Vorschriften zum Schutz der Bevölkerung entsprechen und wirken sich damit nicht negativ auf die Bevölkerung aus.

Von der privaten Pferdehaltung des Betriebsinhabers gehen keine Geruchsemissionen aus, die vorher in diesem Gebiet noch nicht auftraten. Sollte die Geruchsemission von Seiten der Behörden als Beeinträchtigung eingeschätzt werden, sind diese mit geeigneten baulichen Maßnahmen so minderbar, dass sie nicht mehr über einer Erheblichkeitsschwelle liegen werden.

Da das Plangebiet bisher auch keine weiteren Funktionen für die Bevölkerung übernimmt, sind vom Vorhaben keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine schützenswerten Kultur- oder sonstige Sachgüter.

Bewertung

Vom Vorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter aus.

6.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft).

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nicht zu erkennen.

6.3 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht

6.3.1 Vorbemerkung

Zur Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind den landesrechtlichen Vorgaben in Mecklenburg-Vorpommern entsprechend die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“ (MfLU M-V, 2018, redaktionelle Überarbeitung 01.10.2019) zu verwenden.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die Auswirkungen des Vorhabens textlich beschrieben.

Die hier vorliegende Eingriffsbewertung bezieht sich auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten geplanten baulichen Maßnahmen. Sie berücksichtigt darüber hinaus den Standort für einen Artenschutzurm (Fundamentfläche) und eine potentielle Bewegungsfläche für die Feuerwehr im Bereich des geplanten Hydranten am ehemaligen Pförtnerhaus.

6.3.2 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort

ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich aus der Eingriffsregelung:

V1: Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen

Während des Baus sind Baumaterialien und Boden flächensparend zu lagern, um bestehende Vegetationsflächen zu schonen und eine Schädigung dieser zu vermeiden.

V2: Sicherung der Umgebung vor Befahrungen, Betretungen und Ablagerung

Der Baustellenbereich ist von den angrenzenden Bereichen abzutrennen, so dass die hier befindlichen Vegetationsflächen nicht durch die Bautätigkeit beeinträchtigt werden.

V3: Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen

Zur Verhinderung von Schäden am vorhandenen Baumbestand sind Bäume im Baustellenbereich zu schützen. Die DIN 18920 ist zu berücksichtigen.

V4: Bodenschonende Bauweise

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

V5: Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb

Um die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden (auslaufende Schmier- und Treibstoffe, Leckage an abgestellten Baumaschinen usw.) sind Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die allgemeinen Anforderungen an die Technik zur Vermeidung sind zu beachten.

V6: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Das auf den überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern.

6.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht; gesetzlich geschützte Biotope

Die Vorhabenfläche liegt nicht in einem Schutzgebiet.

Das östlich des Plangeltungsbereiches liegende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ hat einen Abstand von > 300 m zur nächstgelegenen Vorhabenfläche im Plangebiet.

Der ebenfalls östlich liegende Nationalpark NLP 3a „Müritz-Nationalpark, Teil Müritz“ hat einen Mindestabstand von ca. 300 m und das ebenfalls dort gelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 35 „Havelquellseen Kratzeburg“ einen Mindestabstand von ca. 180 m zur nächstgelegenen Vorhabenfläche.

Südlich des Plangeltungsbereiches vorkommende gesetzlich geschützte Biotope (Feldhecken: MUE-10234, MUE10235, MUE10236) haben Abstände von mindestens 100 m bis

150 m zur Vorhabenfläche (siehe auch Plan-Nr. 010 „Lageplan mit Bestand Biotoptypen, geplante Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen Baumpflanzungen“).

Der „Bornsee“ als weiteres gesetzlich geschütztes Biotop (NLP_MUER, GIS-Code: 0507-421B4024) hat einen Mindestabstand von ca. 270 m zur nächstgelegenen Vorhabenfläche.

6.3.4 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

6.3.4.1 Ermittlung des Biotopwertes

Als Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Biotoptypenermittlung erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V (Hrsg.), 2013).

Die Vorhabenflächen befinden sich auf dem Gelände einer ehemaligen Schweinemastanlage mit umfangreichen ehemals genutzten Außenflächen. Beim Vorhaben handelt es sich um die Errichtung neuer Gebäude, die Nachnutzung bestehender Gebäude und die Anlage neuer befestigter Wege und Flächen zur Anbindung der Gebäude und der bereits beschriebenen geplanten Nutzung des Plangeltungsbereiches.

Auf dem Gelände befinden sich 5 ehemalige Ställe, 2 größere und ein kleines Funktionsgebäude, 3 große oberirdische offene Güllesammelbehälter der Schweinemastanlage sowie ein für Garagen genutztes Gebäude am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Es handelt sich um eine Konversionsfläche. Die Ziele der Raumordnung sehen u.a. vor, dass Konversionsflächen der Vorzug vor bisher nicht baulich genutzten Flächen bei der Planung neuer Nutzungen zu geben ist.

Zwischen den Gebäuden und im Umfeld der Schweinemastanlage befinden sich Wege und weitere mit großformatigen Betonplatten (Standardmaß 3,00 m x 0,7 m) und Ortbeton befestigte Flächen. Die westlich der Anlage gelegene Zufahrt zum Gelände ist mit Asphalt befestigt. Weitere befahrbare Flächen sind mit Betonschotter und Kies teilversiegelt.

Weitere bauliche Anlagen sind Mauern und 3 größere Schächte/Zisternen (oberirdisch sichtbare Bauteile mit Durchmesser von 2 m bis 3 m). Die genannten 3 Güllebehälter haben jeweils einen Außendurchmesser von ca. 22,0 m.

Auf dem Areal befinden sich durch Sukzession und Anpflanzung entstandene umfangreiche Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten sowie durch Anpflanzung entstandene umfangreiche Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten und ein Siedlungsgebüsch aus nicht-heimischen Gehölzarten. Der Gehölzflächenanteil nimmt teilweise durch Sukzession weiter zu.

Alle weiteren nicht versiegelten Flächen sind gräserdominiert. Im Umfeld der Stallanlagen weisen sie nur einen sehr geringen Hochstaudenanteil auf. Außerhalb davon liegt der höhere Hochstaudenanteil der Flächen aber regelmäßig deutlich unter einem Anteil von 50 % der Flächen. Aus den genannten Gründen ist die Gesamtanlage, ohne die Gehölzflächen, als Brachfläche der Dorfgebiete zu kartieren.

Zwischen der westlich gelegenen Hauptzufahrt und den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwickelte sich auf einem schmalen Streifen eine ruderale Staudenflur frischer

bis trockener Mineralstandorte. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Flächen mit einem reinen Brennnesselbestand (*Urtica dioica*) und 2 kleine Flächen mit ruderalen Kriechrasen.

Im Plan mit der Nr. 010 „Lageplan mit Bestand Biotoptypen, geplante Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen Baumpflanzungen“ als Anlage der Begründung sind alle relevanten Angaben zum geplanten Vorhaben dargestellt. Die folgende Abbildung zeigt, ergänzend dazu, die aktuelle Bestandssituation.



Abb. 13: Bereich des Plangebietes, auf den sich die vorhabenbedingten Eingriffe konzentrieren
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, DOP Befliegung 05-2023)

Folgende Biotoptypen sind vom Eingriff durch bauliche Anlagen sowie durch anlagebedingte Flächenveränderungen betroffen:

- 13.1.1 (PWX) Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- 13.2.1 (PHX) Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- 13.2.2 (PHY) Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- 14.7.3 (OVU) Wirtschaftsweg, teilversiegelt (Betonschotter, Kies)
- 14.7.4 (OVW) Wirtschaftsweg, versiegelt (Asphalt, Betonplatten, Ortbeton)
- 14.11.2 (OBD) Brachfläche der Dorfgebiete

Als Grundlage für die Ermittlung des Biotopwertes wurde die naturschutzfachliche Wertstufe gemäß der Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018)“ angesetzt.

Die naturschutzfachliche Wertstufe der Biotoptypen in M-V wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich für die Einstufung ist der jeweils höhere angegebene Wert der genannten Kriterien.

Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet:

| Wertstufe (nach Anlage 3) | Durchschnittlicher Biotopwert |
|---------------------------|-------------------------------|
| 0 | 1-Versiegelungsgrad* |
| 1 | 1,5 |
| 2 | 3 |
| 3 | 6 |
| 4 | 10 |

* - Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)

Die Versiegelungsgrade für Biotoptypen mit der Wertstufe 0 betragen:

- 13.2.2 (PHY) Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten = 0
- 14.7.3 (OVU) Wirtschaftsweg, teilversiegelt = 0,8
- 14.7.4 (OVW) Wirtschaftsweg, versiegelt = 1,0

Da es sich bei dem Biotoptyp 13.1.1 (PWX) „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten“ um Gehölzbestände aus jüngeren Bäumen handelt (Alter < 20 Jahre), wird für die Regeneration der Wert „1“ bei der Ermittlung des Biotopwertes angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Wertstufen ergeben sich für die kartierten Biotoptypen folgende Biotopwerte:

| Bezeichnung der Biotoptypen | | | Naturschutzfachliche Wertstufe und Schutzstatus | | | Biotopwert |
|-----------------------------|------|---|---|------|---|------------|
| Nr. | Code | Name | Reg. | Gef. | § | |
| 13.1.1 | PWX | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten | 1-2 | 1 | - | 1,5 |
| 13.2.1 | PHX | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten | 1 | 1 | - | 1,5 |
| 13.2.2 | PHY | Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten | 0 | 0 | - | 1 |
| 14.7.3 | OVU | Wirtschaftsweg, teilversiegelt | 0 | 0 | - | 0,2 |
| 14.7.4 | OVW | Wirtschaftsweg, versiegelt (Asphalt, Ortbeton) | 0 | 0 | - | 0 |
| 14.11.2 | OBD | Brachfläche der Dorfgebiete (Gelände einer ehem. Schweinemastanlage mit umfangreichen ehemals genutzten Außenflächen) | 0 | 1 | - | 1,5 |

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes der betroffenen Biotoptypen

6.3.4.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar am Westrand der Siedlung Bornhof. Er liegt nicht innerhalb des landschaftlichen Freiraums der Wertstufe 4.

Die Siedlung Bornhof und die zu ihr führende Gemeindestraße stellen vorhandene Störquellen dar, die weniger als 100 m von den Vorhabenflächen entfernt sind.

Anhand der konkreten Betroffenheit der Vorhabenflächen ergibt sich für den überwiegenden Teil des Vorhabenbereiches somit der Lagefaktor 0,75.

Ein Teilbereich von ca. 2.600 m² des Plangebietes liegt außerhalb des Einflusses vorhandener Störquellen und ist gesondert zu berücksichtigen.

6.3.4.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Für die betroffenen Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich durch folgende Multiplikation das Eingriffsflächenäquivalent:

$$\text{Fläche (m}^2\text{) des betroffenen Biotoptyps} \times \text{Biotopwert des betroffenen Biotoptyps} \times \text{Lagefaktor} = \text{Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m}^2\text{ EFÄ)}$$

Aufgrund der gräserdominierten Vegetation des Vorhabenbereiches ergeben sich für die Baufeldfreimachung nur im Bereich der Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten und der Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf den Vegetationsbestand, die bei der Flächenermittlung berücksichtigt wurden.

Durch die geplante Bebauung sowie die Anlage von Wegen und verfestigten Flächen ergibt sich folgendes Eingriffsflächenäquivalent:

| Betroffener Biotoyp | Fläche (m ²) | Biotop- wert | Lage- faktor | EFÄ (m ²) |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten | 609 | 1,5 | 1,0 | 913,5 |
| 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt | 268 | 0 | 1,0 | 0,0 |
| 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete | 175 | 1,5 | 1,0 | 262,5 |
| 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten | 111 | 1,5 | 0,75 | 124,9 |
| 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten | 800 | 1,5 | 0,75 | 900,0 |
| 13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten | 674 | 1 | 0,75 | 505,5 |
| 14.7.3 Wirtschaftsweg, teilversiegelt | 131 | 0,2 | 0,75 | 19,7 |
| 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt | 1.156 | 0 | 0,75 | 0,0 |
| 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete | 1.441 | 1,5 | 0,75 | 1.621,1 |
| gesamt: | 5.365 | | | 4.347,2 |

Tab. 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die geplanten baulichen Anlagen erstrecken sich zusätzlich auf ca. 846 m² mit Gebäuden oder durch sonstige bauliche Anlagen versiegelte Bestandsflächen.

6.3.4.4 Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Es werden keine Biotoptypen ab der Wertstufe „3“ durch das Vorhaben mittelbar beeinträchtigt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von einem sog. „Tiny House“ geplant. Dieses soll als Gästehaus der Familie dienen und wird somit nicht dauerhaft bewohnt.

In der Wirkzone I (50 m) um das geplante Gebäude befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

In der Wirkzone II (200 m) um dieses geplante Gebäude befindet sich ein Teilbereich (ca. 1.000 m²) einer Feldhecke (gesetzlich geschütztes Biotop MUE 10235, Gesamtfläche ca. 13.000 m²), die annähernd im rechten Winkel zum geplanten Gebäudestandort verläuft. Der potentielle Wirkungsbereich des Bauvorhabens beschränkt sich auf die dem Vorhaben zugewandte Spitze der Feldhecke und schwächt sich innerhalb des Biotopes ab.

Aufgrund der nur temporären Wohnnutzung des Gebäudes und der Ausrichtung der Feldhecke ist hier keine mittelbare Wirkung des Vorhabens zu berücksichtigen.

6.3.4.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Der Vorhabenträger konzentriert seine Planung für Gebäude, Wege und sonstige befestigte Flächen im Wesentlichen auf den zentralen Bereich der ehemaligen Schweinemastanlage mit

den 4 Stallgebäuden, dem zentralen Verwaltungs-/Funktionsgebäude und den hier umfangreich vorhandenen befestigten Wegen und Flächen.

Der Gesamtumfang der geplanten baulichen Anlagen (ohne nachgenutzte Bestandsgebäude) sieht wie folgt aus:

| Versiegelung/Überbauung durch: | Fläche (m ²) |
|--|-----------------------------|
| Gebäude | 1.073,0 |
| 3 unterirdische Kleinkläranlagen inkl. Kontrollschacht | 73,0 |
| Wege und sonstige vollversiegelte Flächen | 2.248,0 |
| Wege und sonstige teilversiegelte Flächen | 873,0 |
| gesamt: | 4.267,0 |

Bei der Ermittlung der Versiegelung und Überbauung werden nur die Grundflächen der geplanten Gebäude und geplanten versiegelten Flächen berücksichtigt, die sich nicht auf bereits überbauten/versiegelten Flächen befinden.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über folgende multiplikative Verknüpfung ermittelt:

$$\text{teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m}^2 \times \text{Zuschlag für die Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung } 0,2/0,5 = \text{Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m}^2 \text{ EFÄ)}$$

Daraus ergibt sich folgendes Eingriffsflächenäquivalent:

| Versiegelung/Überbauung durch: | Fläche (m ²) | Zuschlag ¹ | EFÄ (m ²) |
|--|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Gebäude | 562 | 0,5 | 281,0 |
| 3 unterirdische Kleinkläranlagen inkl. Kontrollschacht | 44 | 0,5 | 22,0 |
| Wege und sonstige vollversiegelte Flächen | 836 | 0,5 | 418,0 |
| Wege und sonstige teilversiegelte Flächen | 334 | 0,2 | 66,8 |
| gesamt: | | | 787,8 |

Tab. 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung bzw. Überbauung

¹ Zuschlag 0,2 für Teilversiegelung, Zuschlag 0,5 für Vollversiegelung bzw. Überbauung

6.3.4.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter den Punkten 6.3.4.3 bis 6.3.4.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf für das Vorhaben:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|--|
| <i>Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbe-seitigung bzw. Bio-topveränderung (m² EFÄ)</i> | + | <i>Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)</i> | + | <i>Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)</i> | = | <i>Multifunktionaler Kom-pensationsbedarf (m² EFÄ)</i> |
|---|---|---|---|---|---|--|

| | | | | | | |
|----------------|----------|----------|----------|--------------|----------|----------------|
| 4.347,2 | + | 0 | + | 787,8 | = | 5.135,0 |
|----------------|----------|----------|----------|--------------|----------|----------------|

Das Eingriffsflächenäquivalent des multifunktionalen Kompensationsbedarfs für das Vorhaben beträgt **5.135,0 m² EFÄ**.

6.3.4.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf

Kompensationsmindernde Maßnahmen können nicht berücksichtigt werden.

6.3.5 Auswahl von Kompensationsmaßnahmen

Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umfassen im Plangebiet als CEF7 die Anlage von Ersatz-Habitat-elementen für Reptilien (Zauneidechse). Diese eignen sich nicht zur Kompensation des betreffenden Eingriffs, da die CEF-Maßnahme nicht mit einer Maßnahme aus dem Maßnahmenkatalog (siehe Anlage 6 HzE 2018) übereinstimmt bzw. daraus unmittelbar abgeleitet werden kann.

Da noch Kompensationsdefizit besteht, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Die Maßnahmen des Zielbereiches 6 „Siedlungen“ sind als Kompensationsmaßnahmen bei eingriffsrelevanten B-Plänen nach BauGB im Plangebiet anrechenbar.

Zur Kompensation des Eingriffs eignet sich die im verbindlichen Maßnahmenkatalog (Anlage 6) der HzE 2018 enthaltene Kompensationsmaßnahme 6.21 „Anlage von Alleeen oder Baumreihen“.

Für die Anerkennung der Maßnahme 6.21 müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

Beschreibung:

Neuanpflanzung von Alleeen oder Baumreihen mit natürlicher Kronenentwicklung

Anforderungen für Anerkennung:

Vorlage eines Pflanzplanes:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellung der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5-facher Ballendurchmesse, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)

- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe (12,8 m³)
- Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5 m
- Schutz vor Beschädigung sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Mindestlänge: 50 m

Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebietten ausgesetzt sind.

Der Kompensationswert setzt sich aus der Grundbewertung (1,0 bis 5,0) und ggf. einer Zusatzbewertung (0,5 bis 2,0) zusammen. Die Zusatzbewertung führt zu einer Erhöhung des Kompensationsumfanges, wenn weitere Anforderungen bei der Umsetzung erfüllt werden.

Das Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich ohne zu berücksichtigende Zusatzbewertung aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme durch folgende multiplikative Verknüpfung:

$$\begin{array}{l} \text{Fläche der Maßnahme} \\ [m^2] \end{array} \quad \times \quad \begin{array}{l} \text{Kompensationswert der} \\ \text{Maßnahme} \end{array} \quad = \quad \begin{array}{l} \text{Kompensationsflächenäquivalent} \\ [m^2 \text{ KFÄ}] \end{array}$$

6.3.5.1 Entsiegelungszuschlag, Lagezuschlag

Für die Entsiegelung von Flächen wird für den entsiegelten Bereich ein Aufschlag auf den betreffenden Kompensationswert der Maßnahme (0,5 bis 3,0) gegeben.

Für die Entsiegelung von Flächen ohne Hochbauten wird ein Aufschlag von 0,5 und für die Entsiegelung von Flächen mit Rückbau von Hochbauten bis 10,0 m ein Aufschlag von 2,0 gegeben.

$$\begin{array}{l} \text{Fläche der} \\ \text{Kompensati-} \\ \text{onsmaßnahme} \\ [m^2] \end{array} \quad \times \quad \begin{array}{l} \text{Kompensationswert} \\ \text{der Maßnahme} \\ \text{(Grundbewertung} \\ \text{+ Zusatzbewertung} \\ \text{+ Lagezuschlag)} \end{array} \quad + \quad \begin{array}{l} \text{Entsiegelte} \\ \text{Fläche [m}^2\text{]} \end{array} \quad \times \quad \begin{array}{l} \text{Entsie-} \\ \text{gelungs-} \\ \text{zu-} \\ \text{schlag} \end{array} \quad = \quad \begin{array}{l} \text{Kompensations-} \\ \text{flächenäquivalent} \\ [m^2 \text{ KFÄ}] \end{array}$$

Ein Lagezuschlag ist bei den geplanten Kompensationsmaßnahmen nicht zu berücksichtigen.

6.3.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Der Kompensationswert der Maßnahme 6.21 „Anlage von Alleen oder Baumreihen“ beträgt 2,0. Geplant ist die Anlage einer Allee mit 19 Laubbäumen und die Anlage einer Baumreihe mit 11 Laubbäumen.

Die Pflanzstandorte der Allee und der Baumreihe sind dem Plan mit der Nr. 010 „Lageplan mit Bestand Biotoptypen, geplante Eingriffsflächen und Kompensationsmaßnahmen Baumpflanzungen“ als Anlage der Begründung zu entnehmen. Der Plan soll für diese Maßnahme als Pflanzplan dienen.

Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 8,50 m. Als Bezugsfläche ist pro Baum eine Grundfläche von 25 m² anzusetzen.

Als standortgerechte Laubbaumarten stehen für diese Maßnahmen die Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), die Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) oder die Römische Schmalzbirne (*Pyrus communis*) zur Auswahl.

Die Entscheidung für die Verwendung der Baumarten soll erst im Rahmen der anschließenden Freianlagenplanung erfolgen.

Die **Anlage der Allee** aus 19 Laubbäumen ist auf bisher unversiegelten Flächen entlang der westlichen Zufahrt zum Plangeltungsbereich geplant. Sie hat eine Länge von ca. 83 m (Baummitte Anfang bis Baummitte Ende). Der Abstand der Bäume zur befestigten Zufahrt ist mit 2,0 m geplant. Der Kompensationswert der Maßnahme beträgt 2,0.

Ein Baum des nördlichen Teils der Allee ist auf einer aktuell durch Betonplatten versiegelten Fläche geplant. Die dafür notwendige Entsiegelung wird bei der Ermittlung des Kompensationsumfanges gesondert berücksichtigt.

Der südliche Teil der Alleebäume ist auf einem Biototyp mit einem Ausgangswert > 1 (10.1.3 RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, Ausgangswert 2) geplant. Der Kompensationswert für diesen Teil der Maßnahme wird gemindert. Er beträgt damit nur noch „1“ (Differenzbetrag zwischen Ausgangswert „1“ und dem Wert der höherwertigen Fläche, hier „2“).

Es sind keine Naturschutzbelange erkennbar, die einer Zustimmung für die Inanspruchnahme einer Maßnahmenfläche mit einem höheren Ausgangswert durch die zuständige Naturschutzbehörde entgegenstehen könnte.

Hiermit wird die Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde für die Durchführung der in dieser Form geplanten Kompensationsmaßnahme erbeten.

Da sich 2 reguläre Baumstandorte hier, aufgrund des notwendigen Abstandes der Baumstandorte zur Zufahrt, außerhalb des Plangebietes befinden, ist eine zeichnerische Festsetzung dieser Bäume in der Planzeichnung nicht möglich. Für die Pflanzung dieser beiden Bäume ist die Zustimmung vom Eigentümer des Nachbargrundstückes notwendig. Aus diesen beiden Gründen werden die 2 Alleebäume bei der Ermittlung des Kompensationsumfanges für diese Maßnahme nicht berücksichtigt.

Das Kompensationsflächenäquivalent für die Allee auf bisher unversiegelten Flächen errechnet sich bei einem Kompensationswert von 2,0 folgendermaßen:

| Kompensationsmaßnahme | Fläche (m ²) | Kompensationswert | KFÄ (m ²) |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| 6.21 Anlage einer Allee, 9 Laubbäume (nördliche Seite) (25 m ² /Baum) | 225 | 2,0 | 450,0 |
| 6.21 Anlage einer Allee, 9 Laubbäume (südliche Seite) (25 m ² /Baum) | 225 | 1,0 | 225,0 |
| gesamt: | | | 675,0 |

Tab. 4: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für die Allee aus insgesamt 19 Laubbäumen, Bereich unbefestigte Flächen

Bei der Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für den Alleebaum auf einer versiegelten Fläche wird für die Bemessungsfläche des Baumes die zu entsiegelnde Fläche ohne Hochbauten von 25 m² mit einem Entsiegelungszuschlag von 0,5 angerechnet. Bei dem Kompensationswert von 2,0 errechnet sich der Kompensationsumfang für diesen Alleebaum folgendermaßen:

| Kompensationsmaßnahme | Fläche (m ²) | Kompensationswert | Entsiegelte Fläche (m ²) | Entsiegelungszuschlag | KFÄ (m ²) |
|---|-----------------------------|-------------------|---|-----------------------|--------------------------|
| 6.21 Anlage einer Allee, 1 Laubbaum (nördliche Seite) (25 m ² /Baum) | 25 | 2,0 | 25 | 0,5 | 62,5 |

Tab. 5: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für die Allee aus insgesamt 19 Laubbäumen, Bereich versiegelte Fläche ohne Hochbauten

Der Kompensationsumfang für die Anlage der Allee aus 19 Laubbäumen beträgt somit insgesamt **737,5 m² KFÄ**.

Die **Anlage der Baumreihe** aus 11 Laubbäumen ist auf bisher überbauten/versiegelten Flächen entlang der inneren Zufahrt im Plangeltungsbereich geplant. Sie wird von einem in Richtung Süden abzweigenden Weg von ca. 2,50 m Breite gequert. Die Gesamtlänge der Baumreihe beträgt ca. 78 m (Baummitte Anfang bis Baummitte Ende der Reihe). Der Abstand der Bäume zur befestigten Zufahrt ist hier, aus Gründen des Baumschutzes, mit 2,5 m geplant, da in diesem Bereich mit mehr „Rangierverkehr“ auf den befestigten Flächen zu rechnen ist. Der Kompensationswert der Maßnahme beträgt 2,0.

Bei der Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für die Maßnahme ist zu berücksichtigen, dass sich ein Teil der Baumreihe auf einer versiegelten Fläche mit Hochbauten bis 10,0 m Höhe (Entsiegelungszuschlag 2,0) und ein Teil auf einer Fläche ohne Hochbauten (Entsiegelungszuschlag 0,5) befindet. Hierfür ist jeweils gesondert eine zu entsiegelnde Fläche zu berechnen und bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs zu berücksichtigen.

Die Breite des anzurechnenden Entsiegelungstreifens ist gemäß Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (30.04.2024) mit 5,0 m anzusetzen. Für die Zuordnung der beiden

Teilabschnitte der Baumreihe zur zu entsiegelnden Fläche mit oder ohne Hochbauten ist der Mittelpunkt des geplanten Baumstandortes maßgeblich.

Auch wenn sich die Bemessungsfläche pro Baum von 25 m² nicht vollständig innerhalb der Fundamentplatte eines Gebäudes bzw. auf einer zu entsiegelnden Fläche ohne Hochbauten befindet, wird sie vollumfänglich auf der sich durch Zuordnung des Baumes, basierend auf der Mitte des Baumstandortes, ergebenden Fläche angerechnet. Da dieser Sachverhalt auf mehrere Bäume der beiden Flächenkategorien zutrifft, ist das Gesamtergebnis für die Berechnung der Entsiegelungsflächen voraussichtlich ausgeglichen.

Für die Ermittlung der Entsiegelungsfläche erfolgt die Betrachtung der Baumreihe von West nach Ost.

5 Bäume befinden sich innerhalb einer Fläche mit Hochbauten. Dieser Abschnitt der Baumreihe wird durch den befestigten Weg (der bei der Ermittlung der Entsiegelungsfläche auszuklammern ist) in 2 und 3 Baumstandorte unterteilt.

Die Entsiegelungsfläche für die 2 Baumstandorte ergibt sich aus dem Abstand zwischen den Bäumen von 6 m zzgl. 2mal 2,5 m (Anfang und Ende des Abschnittes bei einer Bemessungsfläche pro Baum von 5 m x 5 m=25 m²). Die Bemessungslänge von 11 m ergibt bei der Breite des Entsiegelungstreifens von 5 m eine Entsiegelungsfläche von 55 m².

Die Entsiegelungsfläche für die 3 Baumstandorte ergibt sich aus der Abschnittslänge von 22 m zzgl. 1mal 2,5 m (am Anfang des Abschnittes bei einer Bemessungsfläche pro Baum von 5 m x 5 m=25 m²). Die Bemessungslänge von 24,5 m ergibt bei der Breite des Entsiegelungstreifens von 5 m eine Entsiegelungsfläche von 122,5 m². Die Gesamtentsiegelungsfläche im Bereich von Hochbauten beträgt somit 177,5 m².

Die Baumreihe setzt anschließend mit 6 Bäumen in Flächen ohne Hochbauten fort. Die Entsiegelungsfläche für die 6 Baumstandorte ergibt sich aus der Abschnittslänge von 42,5 m zzgl. 1mal 2,5 m (am östlichen Ende der Baumreihe bei einer Bemessungsfläche pro Baum von 5 m x 5 m=25 m²). Die Bemessungslänge von 45 m ergibt bei der Breite des Entsiegelungstreifens von 5 m eine Entsiegelungsfläche von 225,0 m².

Bei dem Kompensationswert von 2,0 errechnet sich der Kompensationsumfang für die gesamte Baumreihe folgendermaßen:

| Kompensationsmaßnahme | Fläche (m ²) | Kompensationswert | Entsiegelte Fläche (m ²) | Entsiegelungszuschlag | KFÄ (m ²) |
|--|-----------------------------|-------------------|---|-----------------------|--------------------------|
| 6.21 Anlage einer Baumreihe, 5 Laubbäume (Abschnitt mit Hochbauten) (25 m ² /Baum) | 125 | 2,0 | 177,5 | 2,0 | 605,0 |
| 6.21 Anlage einer Baumreihe, 6 Laubbäume (Abschnitt ohne Hochbauten) (25 m ² /Baum) | 150 | 2,0 | 225,0 | 0,5 | 412,5 |
| gesamt: | | | | | 1.017,5 |

Tab. 6: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für die Baumreihe aus 11 Laubbäumen auf Flächen mit und ohne Hochbauten

Der Kompensationsumfang für die Anlage der Baumreihe aus 11 Laubbäumen beträgt somit **1.017,5 m² KFÄ**.

Der Empfehlung der HzE, bei einer Neuversiegelung ab 1.000 m² (anzurechnende geplante Neuversiegelung 1.776 m²) Entsiegelungsmaßnahmen in Höhe von 10 % der Neuversiegelung (178 m²) zu berücksichtigen, kann mit den geplanten Baumpflanzungen auf bisher versiegelten Flächen als Kompensationsmaßnahmen (anrechenbare Fläche 427,5 m²) entsprechen werden.

Innerhalb des Plangebietes stehen nutzungsbedingt keine weiteren Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Im Hinblick auf die Wirksamkeit von Kompensationsmaßnahmen ist es deshalb sinnvoller, ein geeignetes **Ökokonto** in der entsprechenden Landschaftszone zu nutzen.

Das Bauvorhaben liegt in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“.

Das Ökokonto NWM-038 „Naturwald am Lostener See“ befindet sich in der Landschaftszone 4 und ist als Kompensationsmaßnahme geeignet. Inhaber des Ökokontos ist die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern.

Eine Reservierung des noch benötigten Kompensationsflächenäquivalentes von **3.380 m²** aus dem Ökokonto NWM-038 durch die Landesforst M-V liegt vor und wird mit der Endfassung der Planunterlagen eingereicht.

6.3.5.3 Berechnung des Gesamtkompensationsflächenäquivalentes

Aus den Kompensationsflächenäquivalenten der ausgewählten Kompensationsmaßnahmen ergibt sich folgendes Gesamtkompensationsflächenäquivalent:

| | |
|---|------------------------------|
| Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) Maßnahme 6.21 Allee | 737,5 m ² |
| Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) Maßnahme 6.21 Baumreihe | 1.017,5 m ² |
| Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) aus Nutzung Ökokonto NWM-038 | 3.380,0 m ² |
| Gesamtkompensationsflächenäquivalent (KFÄ) | 5.135,0 m² |

Das Gesamtkompensationsflächenäquivalent für das Vorhaben beträgt **5.135,0 m² KFÄ**.

6.3.6 Gesamtbilanzierung

Die Gegenüberstellung des ermittelten Eingriffsflächenäquivalentes des multifunktionalen Kompensationsbedarfs und des Kompensationsflächenäquivalentes der gewählten Kompensationsmaßnahmen ergibt folgende Gesamtbilanz:

| | |
|---|------------------------|
| Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) des multifunktionalen Kompensationsbedarfs | 5.135,0 m ² |
| Gesamtkompensationsflächenäquivalent (KFÄ) | 5.135,0 m ² |
| Gesamtbilanz: | 0 |

Die vom Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig kompensiert werden.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen lassen sich nur begrenzt vermeiden bzw. vermindern. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens und sind während der Bauphase und der Betriebsphase durchzuführen:

V1: Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen

Während des Baus sind Baumaterialien und Boden flächensparend zu lagern, um bestehende Vegetationsflächen zu schonen und eine Schädigung dieser zu vermeiden.

V2: Sicherung der Umgebung vor Befahrungen, Betretungen und Ablagerung

Der Baustellenbereich ist von den angrenzenden Bereichen abzutrennen, so dass die hier befindlichen Vegetationsflächen nicht durch die Bautätigkeit beeinträchtigt werden.

V3: Schutz von Bäumen und deren Wurzeln vor Beschädigungen

Zur Verhinderung von Schäden am vorhandenen Baumbestand sind Bäume im Baustellenbereich zu schützen. Die DIN 18920 ist zu berücksichtigen.

V4: Bodenschonende Bauweise

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

V5: Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb

Um die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden (auslaufende Schmier- und Treibstoffe, Leckage an abgestellten Baumaschinen usw.) sind Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die allgemeinen Anforderungen an die Technik zur Vermeidung sind zu beachten.

V6: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Das auf den überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern.

Zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (VM) notwendig:

VM1 Bauzeitenregelung Gebäudeabbrüche/Ausschlussmaßnahmen

Die Gebäudeabbrüche werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, um Tötungen und Verletzungen zu vermeiden, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Durch eine Besiedlungskontrolle können im Vorfeld des Abbruches unbesiedelte Gebäude identifiziert werden, so dass diese auch während der Brutsaison abgebrochen werden können. Das Gleiche gilt für Baumaßnahmen an oder in Gebäuden, die erhalten werden sollen, aber saniert und umgebaut werden.

Um auch Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen (Einzelquartiere) in Winterquartieren möglichst ausschließen zu können, werden die Gebäude nicht während der Wintermonate abgebrochen, um Fledermäusen die Flucht zu ermöglichen.

In Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung sind Ausschlussmaßnahmen zu treffen.

VM2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und gehölznahe Pflegemaßnahmen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt und werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Pflegemaßnahmen in Gehölznähe (Kronen-Traubereich + 1,5 m) sind ebenfalls nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, um Bodenbrüter und bodennah brütende Arten zu schonen.

VM3 Erhalt des Gebietscharakters

Die Gebüschflächen im Norden des Plangebietes und das Verhältnis zwischen offenen und bestockten Flächen wird erhalten, um die Habitate für die festgestellten Offenland- und Halb-offenlandarten (Vögel) und Zauneidechsen zu sichern. Die Anlage eines Nutzgartens ist im Bereich der entsiegelten Flächen möglich.

VM4 Vermeidung von Kollisionsoffern mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, vermieden. Zudem werden Fenster möglichst mit getesteten und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

VM5 Kleintierfreundliche Flächenpflege

Die Mahd der Freiflächen erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmäher). Die Schnitthöhe muss mind. ca. 10-12 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt bis zu 2mal jährlich (1x Frühmahd - März/April und 1x Herbstmahd - August-Oktober), vorzugsweise 1mal jährlich und nur in wüchsigen Bereichen 2mal jährlich. Dabei werden im Abstand von mind. 2 Wochen maximal 50% der Fläche gemäht. Zudem wird ein Mosaik mit Altgrasbereichen belassen, insbesondere in Randbereichen von Gehölzen. Eine extensive Beweidung der Freiflächen ist ebenfalls möglich.

VM6 Reptilienschutz bei Entseigelungen (Bauzeit/ ökologische Baubegleitung)

Um Kleintiere wie Reptilien zu schonen, werden für die Gebäudeabbrüche und den damit verbundenen Baustellenverkehr ausschließlich die versiegelten Flächen genutzt.

Für die Entseigelung der Wegebereiche (Betonplatten etc.) wird eine Bauzeitenregelung beachtet, da hier Winterversteckplätze nicht ausgeschlossen werden können. D. h. Betonplatten werden ausschließlich in den Monaten Mai und Juni aufgenommen.

Für den Rückbau wird zudem eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen verpflichtet, um Tiere ggf. bergen zu können.

VM7 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Wegebegrenzungen werden ausschließlich Flachborde eingesetzt.

VM8 Minimierung von Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt, je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

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

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft sowie Mensch können baubedingte Beeinträchtigungen in begrenztem Maße verringert werden, indem Baufahrzeuge verwendet werden, die

einen möglichst neuen Stand der Technik bezüglich der Abgasreinigung und der Lärmemissionen aufweisen.

6.4.1.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Aus der Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018) ergeben sich folgende Maßnahmen zur Kompensation der eingriffsbedingten nachteiligen Auswirkungen:

1. Anlage einer Allee aus 19 Laubbäumen;
2. Anlage einer Baumreihe aus 11 Laubbäumen;
3. Nutzung von 3.380 Flächenäquivalenten des Ökokontos NWM-038 „Naturwald am Lostener See“

Die vom Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig kompensiert werden.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measure, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) durchzuführen:

CEF1 Anlage von Ersatzlebensstätten für den Haussperling

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche werden Ersatzlebensstätten angelegt. Dazu wird ein Mast mit entsprechenden Brutplätzen (Artenschutzurm mit mind. 6 Brutkammern, auch in Kombination mit Mehlschwalben möglich) aufgestellt. Die konkrete Ausführung und der Standort sind mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF2 Anlage von Ersatzlebensstätten für die Mehlschwalbe

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche werden Ersatzlebensstätten angelegt. Dazu wird ein Mast mit entsprechenden Brutplätzen (Artenschutzurm mit mind. 10 Kunstnestern, auch in Kombination mit Haussperling möglich) aufgestellt. Die konkrete Ausführung und der Standort sind mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF3 Anlage von Ersatzlebensstätten für den Hausrotschwanz

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche werden mind. zwei Ausweichlebensstätten (Halbhöhlenbrüterkästen) angelegt. Da die Art ein Revier beansprucht, müssen die Nistplätze abseits von anderen Brutplätzen angelegt werden. Die Ausweichlebensstätten können an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich angelegt werden, jeweils ein Kasten an einem Mast montiert werden oder an Gebäuden die erhalten bleiben und erst später saniert werden. Dauerhafte Ersatzlebensstätten werden an den bestehenbleibenden Nebengebäuden (Lager und Garagen) montiert oder dort integriert. Bei der Anlage an noch zu sanierenden Bestandsgebäuden sind allerdings zunächst Ausweichmöglichkeiten zu schaffen, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren. Die Umsetzung ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF4 Anlage von Ersatzlebensstätten für die Bachstelze

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche werden mind. zwei Ausweichlebensstätten (Halbhöhlenbrüterkästen) angelegt. Die Ausweichlebensstätten können jeweils an einem Mast montiert

werden oder an Gebäuden die erhalten bleiben und erst später saniert werden. Dauerhafte Ersatzlebensstätten werden an den bestehenbleibenden Nebengebäuden (Lager und Garagen) montiert oder dort integriert. Bei der Anlage an noch zu sanierenden Bestandsgebäuden sind allerdings zunächst Ausweichmöglichkeiten zu schaffen, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren. Die Umsetzung ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF5 Anlage von Ersatzlebensstätten für die Rauchschwalbe

Für die Rauchschwalbe werden in bestehenbleibenden Gebäuden im Vorfeld Ausweichbrutmöglichkeiten geschaffen (mind. 2 Brutplätze). Dazu werden geeignete Einflugmöglichkeiten angelegt, ggf. der Tageslichteinfall optimiert, ggf. durch bauliche Maßnahmen Zugluft unterbunden und mind. 2 Nisthilfen montiert. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden dann dauerhafte Ersatzlebensstätten, z. B. in einem sanierten und bestehenbleibenden Nebengebäude (Lager), angelegt. Alternativ kann dauerhaft ein sog. Rauchschwalbenhaus (freistehend) errichtet werden. Die Umsetzung ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF6 Anlage von Ersatzlebensstätten für Fledermäuse

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche sind auf dem Gelände, an bestehenbleibenden Gebäuden, an denen erst später bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, Ausweichlebensstätten anzulegen (1x Winterquartierkasten, 1x Spaltenkasten). Als alternatives Ausweichquartier kann auch ein sogenanntes Kanzelquartier errichtet werden. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden dann dauerhafte Ersatzlebensstätten, z. B. an einem bestehenbleibenden Nebengebäude (Lager und Garagen), angelegt oder dort integriert. Bei der Anlage an Bestandsgebäuden sind allerdings zunächst Ausweichmöglichkeiten zu schaffen, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren. Die Umsetzung ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF7 Anlage von Ersatz-Habitatelementen für Reptilien (Zauneidechse)

Im Plangebiet werden verteilt verschiedene Habitatelemente (Winterverstecke, Ruhe- bzw. Sonnen- und Eiablageplätze) in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung für Reptilien angelegt.

- 3x Erdwall mit Steinschüttung und Totholzanteil
- 3x Sandlinse südlich vor Erdwall mit Steinschüttung
- 10x Sonstiger Versteckplatz (Steine/Totholz)

Kombinierter Erdwall mit südexponierter Steinschüttung – Winter-/Sommerquartier

- Breite mind. 4 m, Länge mind. 8 m, Höhe mind. 1,5 m;
- humusarmer Boden oder Sand;
- gebrochener Naturstein, Kantenlänge zwischen 10 bis 20 cm;
- Auskoffnung des Maßnahmenstandortes auf 1 m Tiefe zur Gewährleistung der Frostsicherheit der Winterquartiere;
- Gründung auf 10 bis 20 cm starkem Schotterbett

Südlich vorgelagerte Sandaufschüttung – Eiablageplätze

- flache Sandanhäufung (Flächen mit grabfähigem Substrat als Eiablageplätze);
- Fläche jeweils ca. 30 m²;
- Mächtigkeit mind. 50 cm;

- Anschüttung an Trockenmauer an Südwestseite

Sonnenplätze/Versteckplätze – Totholzhaufen und Steinpackungen

- Totholzhaufen, Baumstubben und Wurzelteller werden gegenüber Gestein präferiert (Verhältnis 60:40);
- Fläche jeweils ca. 8 m²

Pflege/Steuerung der Sukzession

- Entwicklung oder Optimierung und Erhaltung bestehender Zauneidechsenhabitate durch rotierende Pflegemaßnahmen zur Schaffung eines Flächenmosaiks mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien (Altgrasbestände, Stauden, Gehölzaufwuchs bis 2 m Höhe)
- Entfernung von zu stark beschattenden Gehölzen;
- partielle Mahd (die Mahd darf nicht das gesamte Habitat auf einmal betreffen, es müssen immer Stellen mit hohen Gräsern bzw. Stauden als Unterschlupfmöglichkeit vorhanden sein);
- einmalige Mahd (bei wüchsigen Standorten zweischürige Mahd) im Winter (bei der Sommermahd Einsatz von Balkenmähern mit einer Mahdhöhe von ca. 10-12 cm);
- kein Mulchen (auf Grund der hohen Verletzungsgefahr)

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

6.4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Errichtung einer Betriebsstätte für die Forst Voßfeld GbR und eines angeschlossenen Wohnsitzes für die Familie des Betriebsinhabers als Ziel.

Die wesentlichen Gründe für die getroffene Standortwahl sind folgende:

- Die Grundstücke des Plangeltungsbereiches befanden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.
- Die von der Forst Voßfeld GbR bewirtschafteten Flächen verteilen sich auf mehrere Waldflächen. Der gewählte Vorhabenstandort befindet sich im Gesamtzusammenhang gesehen in einer sinnvollen und vertretbaren Entfernung zu den bestehenden Bewirtschaftungsflächen.
- Das Plangebiet stellt einen Konversionsstandort dar. Die Umnutzung von Konversionsstandorten ist ein erklärtes raumordnerisches Ziel. Mit der Nutzung dieses Standortes wird die notwendige Anlage der Betriebsstätte für die Forst Voßfeld GbR auf einer bisher baulich nicht genutzten Fläche (grundsätzlich privilegiertes Vorhaben) vermieden.
- Vorhabenbedingt soll es durch die Nachnutzung des Standortes zu einem umfangreichen Rückbau von Gebäuden und Entsiegelungsmaßnahmen großer Flächen kommen. Damit wird ein städtebaulicher Missstand in Bornhof maßgeblich reduziert.
- Durch die umfangreichen geplanten Entsiegelungsmaßnahmen werden vorhabenbedingt mehr Flächen entsiegelt, als vorhabenbedingt versiegelt werden.

Die genannten Gründe führten bereits zu einem sehr frühen Planungszeitpunkt dazu, anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht weiter in Betracht zu ziehen.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebietes, teilweise auch angrenzender Flächen,
- Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards,
- Auswerten vorliegender Planungen und Fachgutachten zum Vorhabengebiet bzw. zur näheren Umgebung,
- Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Zu den Methoden der durchgeführten Bearbeitungsschritte gehören u. a. die empirische Bestandsaufnahme vor Ort, Fotodokumentation, verbal-argumentative Bewertung und weitere fachlich übliche Methoden.

Soweit technische Verfahren der Umweltprüfung die Erstellung externer gutachterlicher Aussagen betreffen (Artenschutzfachbeitrag und schalltechnische Stellungnahme), sind die Angaben zur Methodik dem jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen.

Die im Umweltbericht verwendeten Angaben wurden anhand von Grundlagendaten (vgl. Kapitel 6.2), eigenen Kartierungen und artenschutzfachlichen Kartierungen auf Basis des geplanten Vorhabens im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemacht.

Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Bei Vorhaben mit einem relativ geringen Flächenumfang sind die in übergeordneten Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes oft nicht flächenscharf für das Plangebiet ermittelbar.

Über die konkrete Bestandserhebung hinausgehende Aussagen beruhen oft auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben zu den jeweiligen Themen aus den entsprechenden übergeordneten Fachplanungen.

Soweit Angaben über aufgetretene Schwierigkeiten die Erstellung externer gutachterlicher Aussagen betreffen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), wird auf das Fachgutachten verwiesen.

6.5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im in diesem Gliederungspunkt angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 (siehe BauGB).

Mögliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des vorhabenbezogenen B-Planes auf die Artenschutzbelange sollen durch Überprüfung der Wirksamkeit der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden. Zu prüfen ist auch, ob die im Teil A des B-Planes festgesetzten Baumpflanzungen entsprechend der getroffenen Festsetzungen ausgeführt wurden und ihre Funktion voraussichtlich erfüllen.

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen soll in den ersten drei Jahren nach Beendigung der Baumaßnahmen und Inbetriebnahme der vorgesehenen Nutzungen je eine Begehung im Mai durchgeführt werden. Die Begehungen werden von der Gemeinde Ankershagen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Ergeben sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind Abhilfemaßnahmen festzulegen.

Die geplanten Begehungen werden über die artenschutzrechtlichen Belange hinaus auch dazu genutzt, um zu überprüfen und zu dokumentieren, ob die umgesetzten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) ihren Zweck erfüllen.

Die Ergebnisse der Begehungen und Begutachtungen sind zu dokumentieren.

Zur Überwachung möglicher unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen des vorhabenbezogenen B-Planes auf den Artenschutz ab dem dritten Jahr nach Durchführung des B-Planes und auf andere Belange der Umwelt werden die Informationen genutzt, die die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB den Gemeinden nach der Aufstellung des Bauleitplans zukommen lassen, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen, wie die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Mittels Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege wird sichergestellt, dass sich die Maßnahmen sachgerecht entwickeln und ihre ökologischen Funktionen aufnehmen und erfüllen können. Mit einer dauerhaften Pflege der Flächen ist ihre Funktionserfüllung gewährleistet.

Durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgisches Seenplatte wird überprüft, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können erforderliche Maßnahmenkorrekturen und -ergänzungen vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Ankershagen beabsichtigt auf Antrag der „Forst Voßfeld GbR“ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „OT Bornhof“ im Ortsteil Bornhof. Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsanlage, die zuletzt zur Schweinemast genutzt wurde. Es handelt sich dabei um eine Konversionsfläche, die einen städtebaulichen Missstand darstellt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre zu erwarten, dass die im Plangebiet bestehenden Biotop- und Nutzungstypen erhalten bleiben. Es verbleiben aber auch die Gebäude (Beda- chung aus Wellasbestplatten) und die versiegelten Flächen im Gelände und verfallen mit der Zeit. Damit ist eine unkontrollierte Freisetzung von umweltgefährdenden Stoffen verbunden bzw. zu erwarten.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Auf der Grundlage einer Bestandsdarstellung der naturschutzfachlichen Schutzgüter einschließlich der Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Vorhabenbedingt ist die Überbauung/Versiegelung von ca. 4.300 m² geplant. Dem steht ein geplanter Rückbau von Gebäuden und versiegelten Flächen von ca. 11.600 m² gegenüber.

Folgende Biotoptypen sind aufgrund der örtlichen Situation vom Eingriff durch bauliche Anlagen betroffen:

- 13.1.1 (PWX) Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- 13.2.1 (PHX) Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- 13.2.2 (PHY) Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- 14.7.3 (OVU) Wirtschaftsweg, teilversiegelt (Betonschotter, Kies)
- 14.7.4 (OVW) Wirtschaftsweg, versiegelt (Asphalt, Betonplatten, Ortbeton)
- 14.11.2 (OBD) Brachfläche der Dorfgebiete

Die geplanten Gebäude und versiegelten Wege/Flächen erstrecken sich weitgehend auf bisher bereits bebaute/versiegelte Flächen.

Niederschlagswasser soll vollständig im Plangebiet versickert werden.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe nach § 14 BNatSchG), insbesondere durch Neuversiegelung und Biotopverluste, durch die Anlage einer Allee und einer Baumreihe sowie die Nutzung von Flächenanteilen eines Ökokontos vollständig kompensiert werden. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit für die naturschutzfachlichen Schutzgüter der Eingriffsregelung.

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Umsetzung der Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten und werden durch eine ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelungen, Kontrollen von Gebäuden, dem Erhalt des Gebietscharakters, dem Anbringen von Ersatznistkästen und Ersatzquartieren sowie der Errichtung eines Artenschutzturmes vermieden. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen, zur Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen, Maßnahmen zur Vermeidung von Kleintierfallen und eine kleintierfreundliche Flächenpflege im Plangebiet vorgesehen. Bezüglich der Artengruppe der Reptilien sind Maßnahmen zum Herrichten von Ersatz-Habitat-elementen und dauerhafte Pflegemaßnahmen erforderlich. Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Maßnahmen zur Überwachung gem. § 4c BauGB wurden festgelegt. Zudem sind für die Zeit der Realisierung der Baumaßnahme einzelne Maßnahmen dargelegt worden, die insbesondere die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Fokus haben.

Zur Überwachung möglicher unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen des B-Planes auf die Umwelt werden nach Umsetzung des Vorhabens verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Dazu gehören z. B. Begehungen des Vorhabengebietes in den ersten drei Jahren nach der Realisierung und stichprobenartige Kontrolluntersuchungen seitens der Unteren Naturschutzbehörde.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Vorhaben zuletzt nicht genutzt wurde und auch keine Erschließungsstraße durch das Plangebiet verläuft, wird es keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen Dritter zur Folge haben.

7.2 Verkehr

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet befindet sich in dessen westlichem Teil. Für die geplante Wohnnutzung durch den Firmeninhaber ist von einer ausschließlichen Nutzung dieser Zufahrt auszugehen. Von einer diesbezüglichen Zunahme des Verkehrs in der Ortslage ist nicht auszugehen.

Die Nutzung des Plangebietes für den forstwirtschaftlichen Betriebsstandort kann die Frequenzierung durch entsprechende Nutzfahrzeuge zur Folge haben. Da im Plangebiet keine Verarbeitung von Holz, z.B. in Form eines Sägewerkes oder Ähnliches, geplant ist, wird sich diese Nutzung weitestgehend auf das Plangebiet und dessen westliche Zufahrt beschränken. Es kann gelegentlich vorkommen, dass größere Transportfahrzeuge das Plangebiet über die westliche Zufahrt erreichen und anschließend über die bestehende östliche Zufahrt wieder verlassen. Dieser Verkehr wird sich auf die an die Zufahrt angrenzende Wohnbebauung auswirken. Da nur in seltenen Fällen und dann auch nur tagsüber mit derartigen Fahrten zu rechnen ist, werden davon keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung ausgehen.

Die bestehenden Zufahrten sind aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzungen für derartige Fahrzeuge ausgelegt. Am Nutzungscharakter der Straße ändert sich nichts.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften. Zwischen der Gemeinde Ankershagen und den Versorgungsunternehmen werden / wurden Erschließungsvereinbarungen getroffen.

Abfall

Die ordnungsgemäße grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist gesichert. Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen werden beachtet.

Löschwasser/Brandschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist eine Trinkwasserleitung VW PEHD d90 vorhanden, die für die Nutzung des Grundstückes in das Plangebiet verlängert wird. Sie besitzt nicht die Kapazität, um im Brandfall ausreichend Löschwasser bereitzustellen zu können.

Laut Auskunft des Ordnungsamtes / Brand- und Katastrophenschutz, SB Brandschutz, des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 20.02.2024 muss in einem Radius von 300 m zur geplanten baulichen Anlage eine Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen. Das ist für den zentralen Bereich des Plangebietes nicht der Fall.

Da diese Voraussetzung weitgehend nicht erfüllt werden kann, ist im Zuge der Errichtung der Gebäude eine separate Löschwasserentnahmestelle vorzusehen. Dies kann z. B. in Form eines Löschwasserteiches nach DIN 14210, eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 oder einer faltbaren Löschwasserzisterne (Löschwasser-Faltdank) erfolgen.

Die Entnahmestelle muss frei zugänglich sein und ein Löschwasservolumen von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden (insgesamt 96 m³) besitzen.

Ferner ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V – BrSchG) ist die Gemeinde für die Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung zuständig, es sei denn, die zuständige Brandschutzdienststelle stellt fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist. In diesem Fall hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Die Bereitstellung des Löschwassers für den zentralen Bereich des Plangebietes soll über die Umnutzung von einem der 3 Hochbehälter (geplant ist aktuell der südöstliche Hochbehälter) erfolgen. Die Hochbehälter haben alle einen Innendurchmesser von > 10 m und eine Höhe von mehr als 1,80 m über OK Gelände. Eine Zuwegung ist vorhanden.

Auf dem Boden des Hochbehälters wird eine faltbare Löschwasserzisterne (Löschwasser-Faltdank) untergebracht, die das benötigte Löschwasservolumen von mindestens 96 m³ fassen kann. Die Wasserentnahmeeinrichtung der faltbaren Löschwasserzisterne wird frostsicher an eine unterirdische Leitung angeschlossen, die mit einem Hydranten am ehemaligen Pfortnerhaus an der Hauptzufahrt endet. Westlich vom Pfortnerhaus ist grundsätzlich im Bedarfsfall der Platz für eine Bewegungsfläche gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vorhanden.

Vom geplanten Standort des Hydranten aus liegen alle Gebäude in der Teilfläche MD 1 des Dorfgebietes innerhalb eines Radius von max. 110 m zu dieser Löschwasserentnahmestelle.

Das Garagengebäude in der Teilfläche MD 2 des Dorfgebietes liegt im 300 m-Radius zu einer bestehenden Löschwasserentnahmestelle (Bornsee).

Strom

Die Versorgung des Plangeltungsbereiches mit elektrischem Strom ist über den bestehenden Anschluss an eine Niederspannungs-Stromleitung NAYY-J / 70 des örtlichen Stromversorgers gesichert. Notwendige Strom-Versorgungsleitungen im Plangebiet werden an den bestehenden Anschlusspunkt angeschlossen. Diese Leitung ist für die geplanten Nutzungen voraussichtlich ausreichend dimensioniert.

Es ist vorgesehen, auf ausgewählten Dachflächen Solarmodule zur Stromerzeugung zu installieren.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an eine Telekommunikationslinie (TK-Linie) der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangeltungsbereiches kann durch die Verlegung benötigter neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) und deren Anbindung an die vorhandene TK-Linie der Deutschen Telekom AG erfolgen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die notwendige Netzkapazität gegeben ist.

Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Eine Anbindung des Plangebietes über einen Hausanschlussleitung an die Trinkwasserversorgungsleitung ist nicht (mehr) vorhanden. Die örtliche Trinkwasserversorgungsleitung quert an der Südostecke kurz das Plangebiet und verläuft dann parallel zur Südostgrenze des Plangebietes als VW PEHD d90.

Gemäß einer vorliegenden Vereinbarung mit dem zuständigen Versorger, der Stadtwerke Waren GmbH, wird die Trinkwasserleitung bis in das Plangebiet im Bereich der östlichen Zufahrt verlängert. Die Versorgung mit Trinkwasser ist damit gesichert.

Die Sammlung und Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dezentral über eine Kleinkläranlage bis 20 EW (Zwei-Behälteranlage mit Kompressor und Sichertunnel, je DN 2500) sowie zwei Kleinkläranlagen 4 EW (Kompressor-Anlage mit Sichertunnel, DN 2000). Die verbleibenden Restfeststoffe werden abgefahren.

Das Niederschlagswasser kann auf dem Gelände oberflächlich auf Vegetationsflächen oder über Sickeranlagen versickern.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Gebäude soll durch die Nutzung von Geothermie erfolgen. Verbindliche Entscheidungen zu Anlagen und der Art der Geothermienutzung wurden noch nicht getroffen.

7.4 Immissionen, Emissionen

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung in Bornhof werden die zulässigen Nutzungen nur mit Auflagen genehmigungsfähig sein, die mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind.

7.5 Artenschutz, Natur, Landschaft, Umwelt

7.5.1 Artenschutz – Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bietet keine Möglichkeit, sämtliche aus artenschutzrechtlichen Belangen resultierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eines Vorhabens als textliche Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufzunehmen. Die Zulässigkeit von Festlegungen von Artenschutzmaßnahmen als textliche Festsetzung hat ihre Grenzen durch den notwendigen bodenrechtlichen Bezug.

„Dies unterstreicht einmal mehr den Umstand, dass das besondere Artenschutzrecht häufig abschließend erst auf Genehmigungsebene abgearbeitet werden kann und Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung systemimmanent vielfach unvollkommen bleiben (vgl. OVG Münster, Urteil vom 05.12.2017, Az.: 10 D 97/15.NE, juris, Rn.84).“

„Die abschließende Bewältigung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte kann auf der Ebene des Bebauungsplans aber dadurch vorbereitet werden, dass in die Planurkunde ein Hinweisteil aufgenommen wird und hier auf die voraussichtlich zu beachtenden Maßgaben bei der Bauausführung etc. hingewiesen wird.“ (Quelle: "Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB" Dezember 2020 - kurz "Leitfaden Artenschutz Berlin" Bosch & Partner GmbH, Berlin u. Herne in Zusammenarbeit mit Rae Füsler & Kollegen, Leipzig für Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr u. Klimaschutz Berlin)

Gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben zum Erhalt der biologischen Vielfalt (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) und zum Vogelschutz (Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) wurden für den Bebauungsplan naturschutzfachliche Angaben in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) erarbeitet (BERG 2023). Der Gutachter kommt darin zu folgenden Ergebnissen, die inhaltlich dem AFB entnommen wurden:

Nach Beauftragung Anfang Juni 2023 wurden Arterfassungen (Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse) durchgeführt. Als Untersuchungsgebiet wurde das Plangebiet plus ein ca. 50 m-Umkreis gewählt.

Zudem wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt. Außerdem wurden Bestandsdaten recherchiert, z. B. Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern und Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, BfN - Kombinierte Vorkommen- und Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie - Stand August 2019, Datenbank der Weißstorch-Erfassung.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten 36 Arten festgestellt werden (Arten siehe AFB, Kap. 4.1).

Die Gebäude weisen einzelne Nistplätze von Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling und Rauchschnalbe auf. Außerdem sind zahlreiche Mehlschnalbenester vorhanden. Diese sind auf Grund der bereits längeren Nutzungsaufgabe der Anlage jedoch nicht mehr genutzt. Ähnliches gilt für die Rauchschnalbe, die nach der Nutzungsaufgabe nur einzelne Nester in den zugänglichen Gebäuden angelegt hat. Aktuell konnte nur noch ein Brutpaar festgestellt werden. Mehl- und Rauchschnalbe sind auf einem Nachbargrundstück mit einem genutzten Stall zahlreich zu beobachten. Hier wurde auch der Sperber beobachtet. Die Wachtel wurde im Umfeld verhört. Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat kann nicht ausgeschlossen werden. Im Umfeld ist die Feldlerche als Brutvogel vorhanden. Auf Grund der Meidung von Vertikalstrukturen sind Bruten im Plangebiet auf Grund des Gebäudebestandes und der Gehölze nicht zu erwarten. Beobachtet wurden jedoch Singflüge über dem Plangebiet und Nahrungssuche in offenen Randbereichen. In offenen Randbereichen wurde zudem die Graumammer und das Schwarzkehlchen als Brutvogel nachgewiesen. In halboffenen Bereichen wurde u. a. die Goldammer, die Dorngrasmücke, die Klappergrasmücke und der Neuntöter festgestellt.

Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Auf Grund der Biotopausstattung ist ein Vorkommen der Art im Plangebiet zu erwarten.

Das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) in Mecklenburg-Vorpommern konzentriert sich dagegen auf den küstennahen Raum. Eine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit besteht nicht.

Während der Erfassung konnten wiederholt Eidechsen beobachtet werden, so dass auf die Verwendung von künstlichen Verstecken und Fangzäunen verzichtet werden konnte. Einige Tiere konnten eindeutig als Zauneidechse identifiziert werden. Eidechsen wurden nahezu auf dem gesamten Gelände nachgewiesen, besonders regelmäßig an Randstrukturen, insgesamt aber in geringer Dichte.

Neben der Zaun- und Waldeidechse, wurde auch die Blindschleiche beobachtet. Nachweise von Schlangen gelangen nicht.

Fledermäuse

Mittels Detektorkartierung und Lautanalyse konnten auf dem Gelände sechs verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden. Der Abendsegler überflog das Gelände überwiegend in größerer Höhe. Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus nutzen Teile des Geländes ausdauernd als Jagdhabitat, wobei die Vegetationsstrukturen intensiver befliegen wurden als die offenen Bereiche. Rauhhaut- und Fransenfledermaus konnten nur mit stationären Batcordern erfasst werden. Es wurden pro Nacht nur wenige Lautsequenzen von diesen Arten aufgezeichnet.

Quartiere konnten nur von Einzeltieren der Zwerg- und Mückenfledermaus festgestellt werden. Es handelt sich um Tagesverstecke an die keine besonderen Ansprüche gestellt werden und die häufig gewechselt werden. Hinweise auf Koloniequartiere gab es nicht.

Weitere Tiergruppen/Arten

Im Plangebiet und näheren Umfeld konnten bei den Begehungen und Nachsuchen keine Amphibienvorkommen festgestellt werden. Im näheren Umfeld sind keine Kleingewässer und damit potentielle Laichgewässer vorhanden. Der Abstand zum Bornsee beträgt mind. 150 m.

Es wurden außerdem keine Gehölze mit Höhlungen festgestellt bzw. Hinweise auf Vorkommen geschützter xylobionter Käferarten.

Bei der Begehung konnten zudem keine der bekannten Futterpflanzen der rel. Raupen oder Falter festgestellt werden.

Zum Zeitpunkt der Begehungen wurde ein Honigbienenvolk auf dem Gelände festgestellt.

Ein Vorkommen weiterer geschützter Arten ist auf Grund der Ortslage und der Biotopausstattung nicht zu erwarten (z. B. Biber, Fischotter, Libellen, Weichtiere etc.).

Zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (VM) notwendig:

VM1 Bauzeitenregelung Gebäudeabbrüche/Ausschlussmaßnahmen

Die Gebäudeabbrüche werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, um Tötungen und Verletzungen zu vermeiden, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Durch eine Besiedlungskontrolle können im Vorfeld des Abbruches unbesiedelte Gebäude identifiziert werden, so dass diese auch während der Brutsaison abgebrochen werden können. Das Gleiche gilt für Baumaßnahmen an oder in Gebäuden, die erhalten werden sollen, aber saniert und umgebaut werden.

Um auch Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen (Einzelquartiere) in Winterquartieren möglichst ausschließen zu können, werden die Gebäude nicht während der Wintermonate abgebrochen, um Fledermäusen die Flucht zu ermöglichen.

In Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung sind Ausschlussmaßnahmen zu treffen.

VM2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und gehölznahe Pflegemaßnahmen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt und werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Pflegemaßnahmen in Gehölznähe (Kronen-Traubereich + 1,5 m) sind ebenfalls nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, um Bodenbrüter und bodennah brütende Arten zu schonen.

VM3 Erhalt des Gebietscharakters

Die Gebüschflächen im Norden des Plangebietes und das Verhältnis zwischen offenen und bestockten Flächen wird erhalten, um die Habitate für die festgestellten Offenland- und Halb-offenlandarten (Vögel) und Zauneidechsen zu sichern. Die Anlage eines Nutzgartens ist im Bereich der entsiegelten Flächen möglich.

VM4 Vermeidung von Kollisionsoffern mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, vermieden. Zudem werden Fenster möglichst mit getesteten und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

VM5 Kleintierfreundliche Flächenpflege

Die Mahd der Freiflächen erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmäher). Die Schnitthöhe muss mind. ca. 10-12 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt bis zu 2mal jährlich (1x Frühmahd - März/April und 1x Herbstmahd - August-Oktober), vorzugsweise 1mal jährlich und nur in wüchsigen Bereichen 2mal jährlich. Dabei werden im Abstand von mind. 2 Wochen maximal 50% der Fläche gemäht. Zudem wird ein Mosaik mit Altgrasbereichen belassen, insbesondere in Randbereichen von Gehölzen. Eine extensive Beweidung der Freiflächen ist ebenfalls möglich.

VM6 Reptilienschutz bei Entsiegelungen (Bauzeit/ ökologische Baubegleitung)

Um Kleintiere wie Reptilien zu schonen, werden für die Gebäudeabbrüche und den damit verbundenen Baustellenverkehr ausschließlich die versiegelten Flächen genutzt. Für die Entsiegelung der Wegebereiche (Betonplatten etc.) wird eine Bauzeitenregelung beachtet, da hier Winterversteckplätze nicht ausgeschlossen werden können. D. h. Betonplatten werden ausschließlich in den Monaten Mai und Juni aufgenommen. Für den Rückbau wird zudem eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen verpflichtet, um Tiere ggf. bergen zu können.

VM7 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Wegebegrenzungen werden ausschließlich Flachborde eingesetzt.

VM8 Minimierung von Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt, je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

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

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measure, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) durchzuführen:

CEF1 Anlage von Ersatzlebensstätten für den Haussperling

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche werden Ersatzlebensstätten angelegt. Dazu wird ein Mast mit entsprechenden Brutplätzen (Artenschutzurm mit mind. 6 Brutkammern, auch in Kombination mit Mehlschwalben möglich) aufgestellt. Die konkrete Ausführung und der Standort sind mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF2 Anlage von Ersatzlebensstätten für die Mehlschwalbe

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche werden Ersatzlebensstätten angelegt. Dazu wird ein Mast mit entsprechenden Brutplätzen (Artenschutzurm mit mind. 10 Kunstnestern, auch in Kombination mit Haussperling möglich) aufgestellt. Die konkrete Ausführung und der Standort sind mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF3 Anlage von Ersatzlebensstätten für den Hausrotschwanz

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche werden mind. zwei Ausweichlebensstätten (Halbhöhlenbrüterkästen) angelegt. Da die Art ein Revier beansprucht, müssen die Nistplätze abseits von anderen Brutplätzen angelegt werden. Die Ausweichlebensstätten können an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich angelegt werden, jeweils ein Kasten an einem Mast montiert werden oder an Gebäuden die erhalten bleiben und erst später saniert werden. Dauerhafte Ersatzlebensstätten werden an den bestehenbleibenden Nebengebäuden (Lager und Garagen) montiert oder dort integriert. Bei der Anlage an noch zu sanierenden Bestandsgebäuden sind allerdings zunächst Ausweichmöglichkeiten zu schaffen, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren. Die Umsetzung ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF4 Anlage von Ersatzlebensstätten für die Bachstelze

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche werden mind. zwei Ausweichlebensstätten (Halbhöhlenbrüterkästen) angelegt. Die Ausweichlebensstätten können jeweils an einem Mast montiert werden oder an Gebäuden die erhalten bleiben und erst später saniert werden. Dauerhafte Ersatzlebensstätten werden an den bestehenbleibenden Nebengebäuden (Lager und Garagen) montiert oder dort integriert. Bei der Anlage an noch zu sanierenden Bestandsgebäuden sind allerdings zunächst Ausweichmöglichkeiten zu schaffen, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren. Die Umsetzung ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF5 Anlage von Ersatzlebensstätten für die Rauchschnalbe

Für die Rauchschnalbe werden in bestehenbleibenden Gebäuden im Vorfeld Ausweichbrutmöglichkeiten geschaffen (mind. 2 Brutplätze). Dazu werden geeignete Einflugmöglichkeiten angelegt, ggf. der Tageslichteinfall optimiert, ggf. durch bauliche Maßnahmen Zugluft unterbunden und mind. 2 Nisthilfen montiert. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden dann dauerhafte Ersatzlebensstätten, z. B. in einem sanierten und bestehenbleibenden Nebengebäude (Lager), angelegt. Alternativ kann dauerhaft ein sog. Rauchschnalbenhaus (freistehend) errichtet werden. Die Umsetzung ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF6 Anlage von Ersatzlebensstätten für Fledermäuse

Im Vorfeld der Gebäudeabbrüche sind auf dem Gelände, an bestehenbleibenden Gebäuden, an denen erst später bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, Ausweichlebensstätten anzulegen (1x Winterquartierkasten, 1x Spaltenkasten). Als alternatives Ausweichquartier kann auch ein sogenanntes Kanzelquartier errichtet werden. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden dann dauerhafte Ersatzlebensstätten, z. B. an einem bestehenbleibenden Nebengebäude (Lager und Garagen), angelegt oder dort integriert. Bei der Anlage an Bestandsgebäuden sind allerdings zunächst Ausweichmöglichkeiten zu schaffen, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren. Die Umsetzung ist mit einem Sachverständigen abzustimmen, um die Funktionalität der Ersatzlebensstätten zu gewährleisten.

CEF7 Anlage von Ersatz-Habitatenelementen für Reptilien (Zauneidechse)

Im Plangebiet werden verteilt verschiedene Habitatenelemente (Winterverstecke, Ruhe- bzw. Sonnen- und Eiablageplätze) in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung für Reptilien angelegt.

- 3x Erdwall mit Steinschüttung und Totholzanteil

- 3x Sandlinse südlich vor Erdwall mit Steinschüttung
- 10x Sonstiger Versteckplatz (Steine/Totholz)

Kombinierter Erdwall mit südexponierter Steinschüttung – Winter-/Sommerquartier

- Breite mind. 4 m, Länge mind. 8 m, Höhe mind. 1,5 m;
- humusarmer Boden oder Sand;
- gebrochener Naturstein, Kantenlänge zwischen 10 bis 20 cm;
- Auskoffnung des Maßnahmenstandortes auf 1 m Tiefe zur Gewährleistung der Frostsicherheit der Winterquartiere;
- Gründung auf 10 bis 20 cm starkem Schotterbett

Südlich vorgelagerte Sandaufschüttung – Eiablageplätze

- flache Sandanhäufung (Flächen mit grabfähigem Substrat als Eiablageplätze);
- Fläche jeweils ca. 30 m²;
- Mächtigkeit mind. 50 cm;
- Anschüttung an Trockenmauer an Südwestseite

Sonnenplätze/Versteckplätze – Totholzhaufen und Steinpackungen

- Totholzhaufen, Baumstubben und Wurzelteller werden gegenüber Gestein präferiert (Verhältnis 60:40);
- Fläche jeweils ca. 8 m²

Pflege/Steuerung der Sukzession

- Entwicklung oder Optimierung und Erhaltung bestehender Zauneidechsenhabitate durch rotierende Pflegemaßnahmen zur Schaffung eines Flächenmosaiks mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien (Altgrasbestände, Stauden, Gehölzaufwuchs bis 2 m Höhe)
- Entfernung von zu stark beschattenden Gehölzen;
- partielle Mahd (die Mahd darf nicht das gesamte Habitat auf einmal betreffen, es müssen immer Stellen mit hohen Gräsern bzw. Stauden als Unterschlupfmöglichkeit vorhanden sein);
- einmalige Mahd (bei wüchsigen Standorten zweischürige Mahd) im Winter (bei der Sommermahd Einsatz von Balkenmähern mit einer Mahdhöhe von ca. 10-12 cm);
- kein Mulchen (auf Grund der hohen Verletzungsgefahr)

Gutachterliches Fazit

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

7.5.2 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht dargelegt.

7.6 Flächenbilanzierung

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 51.916 m². Im Geltungsbereich wurden folgende Flächen festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen:

| Flächenkategorie | Flächengröße |
|--|---------------------------------|
| Dorfgebiet (MD 1 ca. 38.591 m ² , MD 2 ca. 965 m ²) | ca. 39.556 m ² |
| Wald (nachrichtliche Übernahme) | ca. 12.360 m ² |
| (Plangeltungsbereich) | ca. 51.916 m² |

Tab. 7: Flächenbilanz der Flächenfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

7.7 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die zur Erstellung der städtebaulichen Satzung erforderlichen Planungsunterlagen einschließlich der grünordnerischen Untersuchung. Der Gemeinde Ankershagen entstehen in diesem Zusammenhang keinerlei Kosten.

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der Vermessung und Planung sowie ggf. erforderlicher Gutachten. Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Umsetzung der Planung erforderliche Erschließungsmaßnahmen sowie Kosten zur Herstellung der privaten Grünflächen und deren Unterhalt sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine mittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt zu erwarten. Entschädigungsforderungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

8 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Im Durchführungsvertrag werden voraussichtlich folgende zulässige Vorhaben als Nutzungen des Plangebietes geregelt sein:

1. Hauptgebäude
 - Nutzung als Wohnsitz, Einfamilienhaus
 - 2-geschossig, OK Dach max. 12,5 m
 - Teilunterkellerung

2. Wirtschaftsgebäude
 - Hauptnutzung für den forstwirtschaftlichen Betrieb inkl. der Nebenräume
 - Untergeordnete Nutzung auch für Wohnen („Verwalterwohnung“, max. 4 Personen)
 - 2-geschossig, OK Dach max. 12,5 m
 - Bürofläche für 2 Angestellte
 - WC, Teeküche
 - Mehrzweckraum für Werkbänke, Reparaturarbeiten an forstwirtschaftlichem Gerät, private Veranstaltungen
 - Wildkammer (Schwarz- und Weißraum)
 - Lagerräume (Holz, forstwirtschaftliches Gerät, jagdliche Ausrüstung etc.)
 - Hausanschluss- und Heizraum

- Garage für forstwirtschaftliche Fahrzeuge (Traktor, PKW, Rasenmäher etc.)
3. Nebengebäude Wohnen („Tiny House“)
 - Nutzung als Wohnhaus für private Gäste
 - 1-geschossig, OK Dach max. 5,5 m
 4. Nebenanlage („Pavillon“)
 - Nutzung als überdachter Ort für Aufenthalt im Garten
 - 1-geschossig, OK Dach max. 3,5 m
 5. Nebengebäude Bestand („Alte Werkstatt“)
 - Nutzung als Pferdestall zur privaten Nutzung inkl. Nebenräume
 - 1-geschossig, OK Dach max. 5 m
 - Räume für Futter und Ausrüstung
 - Lagerkapazität für Pferdemit
 6. Nebengebäude Bestand („altes Pfortnerhäuschen“)
 - Nutzung als Lager für Gartengeräte
 - 1-geschossig, OK Dach max. 3,2 m
 7. Nebengebäude Bestand („Garage neben Bushaltestelle“)
 - 1-geschossig, OK Dach max. 6 m
 - Private Garage
 - Abstellkammer/Lager für Boote, Boots-ausrüstung, Holz, Gartengeräte etc.

9 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. M-V S. 110)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz** - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)

Hauptsatzung der Schliemanngemeinde Ankershagen vom 30. Dezember 2019

10 QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (**Abfallwirtschaftsgesetz** – AbfWG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V 1997, 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, 12), § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. S. 383, 392)

DIN 14210 | 2019-06: Künstlich angelegte Löschwasserteiche. – Diese Norm wurde vom Arbeitsausschuss NA 031-03-05 AA „Anlagen zur Löschwasserversorgung einschließlich Wandhydranten - SpA zu CEN/TC 191/WG 9“ im DIN-Normenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) erarbeitet.

DIN 14090 | 2024-02: Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken

DIN 18920 | 2014-07 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. - Für diese Norm ist das Gremium NA 005-01-13 AA "Landschaftsbau" im DIN zuständig.

DIN 19731 | 1998-05 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial

Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (**Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V** – BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V 2015, 612), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor gefährlichen Stoffen (**Chemikaliengesetz** – ChemG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3498, 3991), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. November 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 313) geändert worden ist

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** – WHG) 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

Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009)

Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft**) vom 18. August 2021

Technische Regeln für Gefahrstoffe – **TRGS 519**: Asbest – Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten. – Ausgabe Januar 2014, GMBI. 2014 S. 164-201 v. 20.3.2024 (Nr. 8/9), zuletzt geändert und ergänzt GMBI. 2022 S. 269-272 v. 31.3.2022 (Nr. 12)

Verordnung über die Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (**Baustellenverordnung** – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Dezember 2022 (BGBl. 2023 I Nr. 1) geändert worden ist

Verordnung über Verbote und Beschränkungen des Inverkehrbringens und über Abgabe bestimmter Stoffe, Gemische und Erzeugnisse nach Chemikaliengesetz (**Chemikalien-Verbotsverordnung** – ChemVerbotsV) vom 20. Januar 2017 (BGBl. I S. 94; 2018 I S. 1389), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 13. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 43) geändert worden ist

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (**Landeswaldgesetz** – LwaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GBOBl. M-V 1992, 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)

Literatur

BERG, JENS (2023 A): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „OT Bornhof“ der Gemeinde Ankershagen. – Görmin, 19.10.2023

BERG, JENS (2023 B): Natura 2000-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, vBP Nr. 1 „OT Bornhof“ der Gemeinde Ankershagen, FFH-Gebiet DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“. – Görmin, 23.12.2023

- BOSCH & PARTNER GMBH, BERLIN U. HERNE IN ZUSAMMENARBEIT MIT RAE FÜSSER & KOLLEGEN (2020): "Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB" Dezember 2020 - kurz "Leitfaden Artenschutz Berlin" Leipzig für Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr u. Klimaschutz Berlin
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (LUNG M-V) (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern Neufassung 2018. – Güstrow
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (LUNG M-V) (2011): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS). Erste Fortschreibung, Juni 2011. – Güstrow
- MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (Hrsg.): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V). – Schwerin, Juni 2016
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. – 3., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.)
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE (Hrsg.) (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) in der Landesverordnung vom 15. Juni 2011. – Neubrandenburg
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (UM M-V) (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V). – Schwerin, August 2003

Internetquellen (Auswahl)

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, verschiedene Daten von 2023 und 2024 – Güstrow
- GAIA-MV, Geodatenportal des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, verschiedene Daten von 2023 und 2024 – Schwerin