

Gemeinde Prohn

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 14 „Wohnen an der Alten Gärtnerei“

Offenlage

(gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2, § 4a Abs. 3 sowie § 214 BauGB)

Verfasser Umweltbericht:	grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß Fährstraße 7, 18439 Stralsund
Bearbeiter:	Norman Schlorf, M.Sc. Raumentwicklung & Naturressourcenmanagement
Planverfasser Bauleitplanung:	lars hertelt – Stadtplanung und Architektur Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt Wilhelmstraße 58, 76133 Karlsruhe Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abweichend von § 4 Abs.2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich der gemäß § 13a BauNVO zulässigen Ferienutzungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.2.1) überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 8 LBauO M-V, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16 - 18 cm, 3xv, DB zu pflanzen oder zu erhalten; bei Abgang der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Bei der Anzahl sind Pflanzungen aufgrund von Auflagen in Fällgenehmigungen für Bäume innerhalb des Geltungsbereichs anzurechnen.

I.4) Maßnahmen zum Artenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

I.4.1.CEF-Maßnahmen:

CEF - Maßnahme E 1

Maßnahme: Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sollen 10 Fledermausquartieren nach den folgenden Kriterien angebracht werden:

- min. 2 Kästen sollen als Winterquartier bzw. Wochenstube geeignet sein
- Auswahl verschiedener und langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton - z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt)
- Anbringung in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus)
- südliche bis südwestliche Exposition

- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommen-der Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)

CEF-Maßnahme E 2

Maßnahme: Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Höhlenbrüter sind als Ersatz der Habitate mindestens 10 geeignete Nistkästen in Gehölzbeständen der Umgebung anzubringen

I.4.1. Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V 1: Maßnahme: Zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln und Fledermäusen sind Eingriffe in die Gehölzbestände des Baufeldes nur zulässig, wenn sie zwischen 30. August und 01. März erfolgen und die Gehölze im Vorfeld durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und Brutvögel untersucht und gesichert wurden.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Maßnahme: Zur Vermeidung erheblicher Störungen der lokalen Fledermaus-Population ist die Beleuchtung des Wohngebietes einzuschränken: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standard erforderliche Mindestmaß hinaus gehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume ist die Beleuchtung von oben nach unten auszurichten.

Vermeidungsmaßnahme V 3: Maßnahme: Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung des „Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in der Lotrechten) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften und II.1 und II.2) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

III) HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um

zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Gemeindliche Satzungen

Im Plangebiet gelten u.a. folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellsten Fassung:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze im Gemeindegebiet Prohn (Stellplatzsatzung)
- Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Prohn.

III.3) Niederschlagswasserbeseitigung

Soll das auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden, ist unter Vorlage eines Bodengutachtens und des Nachweises entsprechend DWA-A 138 durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Alternativ ist eine Möglichkeit der zentralen Regenentwässerung durch die beseitigungspflichtige Gemeinde vorzusehen. Für das Niederschlagswasser, das schadlos versickert werden kann, entfällt lediglich der Benutzungszwang der öffentlichen Regenwasserkanalisation entsprechend § 6 Abs. 3 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Prohn.

III.4) Fällzeiten gem. § 39 BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.5) Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern. Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen.

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen: Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten, Baufeldfreimachungen und der Baubeginn in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu verlegen.

Artenschutzkontrollen bei Arbeiten im Verbotszeitraum: Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zuvor eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gehölzbestände durchzuführen. Sollten bebrütete Nistplätze vorgefunden werden, ist unter Umständen ein Baustopp bzw. eine Rodungssperre bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

Schutz von Fledermäusen: Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, haben die Rodungen im höhlenreichen Altbaumbestand ausschließlich mit ökologischer Baubegleitung zu erfolgen. Eine günstige Fällphase ist von Mitte August bis Mitte Oktober und von Ende April bis Mitte Mai gegeben (der letzte Zeitraum ist für Brutvögel nicht statthaft). Zudem empfiehlt sich, die Bäume mit Quartierpotenzial segmentweise abzutragen, wobei ein ökologisch versierter Baubetreuer hinzugezogen werden sollte, um Tötungen zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht zu bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können. Eine konfliktarme Rodung ist generell von November bis März möglich.

III.6) Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von ca. 2.600 m östlich und südöstlich

liegenden Bundeswehr-Liegenschaften (u. a. auch dem Standortübungsplatz Parow (StOUbpl). Von diesen Liegenschaften können möglicherweise störende und belästigende, insbesondere tieffrequente und impulsartige Geräusche die von Waffen ausgehen auftreten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei ausgehenden Schalldruckpegeln an diesen Immissionsorten und bei ungünstigen Wetterlagen das Wohnen an der alten Gärtnerei beansprucht wird.

III.7) Planbestand

Im Plangebiet befindet sich Planbestand der Versorgungsträger. Vor Baubeginn müssen sich die Vorhabenträger über den Bestand informieren.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 „Wohnen an der Alten Gärtnerei“, Gemeinde Prohn

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	9
1.1 Allgemeines	9
1.1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	9
1.1.2 Plangrundlage.....	9
1.2 Ziel der Planung / Verfahren	9
1.2.1 Ziel der Planung.....	9
1.2.3 Überleitung in ein zweistufiges Vollverfahren	9
1.3 Planerische Vorgaben	10
1.3.1 Erfordernisse der Raumordnung	10
1.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
1.4 Zustand des Plangebietes.....	11
1.4.1 Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	11
1.4.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	13
2 Städtebauliche Planung.....	14
2.1 Nutzungskonzept	14
2.2 Festsetzungen	14
2.3 Immissionsschutz.....	16
2.4 Flächenbilanz.....	17
2.5 Erschließung.....	18
2.5.1 Verkehrliche Erschließung.	18
2.5.2 Ver- und Entsorgung	18
3) Auswirkungen / Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	20
II Umweltbericht.....	22
1 Einleitung	22
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	22
2 Beschreibung der Planung	23
2.1 Untersuchungsraum	23
2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs	23
3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen.....	24
3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften.....	24
3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	26

3.3	Schutzgebiete	27
4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	27
4.1	Naturraum/ Relief	27
4.2	Boden.....	27
4.3	Fläche	28
4.4	Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ WRRL	29
4.4.1	Grundwasser.....	29
4.4.2	Oberflächenwasser	29
4.4.3	Küstengewässer.....	29
4.4.4	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	29
4.4.5	Hochwassergefährdung	30
4.5	Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	30
4.6	Vegetation/ Biotope/ Baumbestand	30
4.7	Fauna.....	34
4.8	Landschaftsbild	35
4.9	Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	36
4.10	Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	37
4.11	Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe	37
5	Eingriffe in Natur und Landschaft	38
5.1	Eingriffsermittlung.....	38
5.2	Kompensation der Eingriffe	40
6	Zusätzliche Angaben	41
6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	41
6.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	41
6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
6.4	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	43
6.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	43
6.6	Grünordnerische Festsetzungen/ Hinweise	43
7	Zusammenfassung.....	46
8	Quellenverzeichnis	47

1 Grundlagen der Planung

1.1 Allgemeines

1.1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die rückwärtig an der Stralsunder Straße liegenden Flächen der früheren Gärtnerei, umfassend die Flurstücke 29/5 und 28 der Flur 2, Gemarkung Prohn sowie der angrenzenden Stralsunder Straße (Flst. 197/5) mit knapp 0,6 ha.

Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prohn im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der sehr schematischen, nicht flurstücksgenauen Flächenabgrenzung kann der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.1.2 Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine Planzeichnung des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schönemann mit Stand vom 10.02.2020 im Höhensystem DHHN 92.

1.2 Ziel der Planung / Verfahren

1.2.1 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das bestehende Wohngebiet durch Arrondierung auf einer dreiseitig an den Siedlungsbereich angrenzenden Fläche für weitere Wohnbebauung erschlossen werden. Der Planbereich ist anthropogen vorgeutzt und besteht aus den Flächen einer ehemaligen Gärtnerei. Die angrenzend bestehende Bebauung soll weitergeführt werden; entstehen können voraussichtlich 7 Bauplätze für Eigenheime.

Mit der Überplanung soll

- dem Bedarf an Eigenheimbauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung entsprochen werden,
- durch Entwicklung eines bereits durch angrenzende Nutzungen vorgeprägten Bereichs ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet, eine kompakte Siedlungsentwicklung mit guter Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen erreicht und damit der weitere Verbrauch offener Landschaftsflächen vermieden werden.

1.2.3 Überleitung in ein zweistufiges Vollverfahren

Für den Planbereich wurde ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke in das beschleunigte Verfahren) ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Nach Satzungsbeschluss im September 2022 wurde durch den LK Vorpommern-Rügen die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 und § 215 Baugesetzbuch (BauGB) geltend gemacht. Dabei wurde festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vollumfänglich den Voraussetzungen der Rechtsgrundlage für das gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB entsprechen. Die Festsetzung von Ferienwohnungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, ist bzw. war, solange der § 13b BauGB anwendbar war, unzulässig. Die Wahl des Planungsinstruments § 13 b BauGB stellte insbesondere durch die hiermit verbundenen Folgefehler einen beachtlichen Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB dar.

Die Unzulässigkeit selbst einer untergeordneten Ferienwohnnutzung in einer ansonsten zu Wohnzwecken genutzten Hauptnutzung wird in einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Greifswald vom 27.04.2021 (3 K 428/18 OVG) festgestellt. Der Leitsatz lautet, dass kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB auch in einem reinen Wohngebiet von der Zulässigkeit auszuschließen sind.

Der Gemeinde ist weiterhin daran gelegen insbesondere das Wohnen in der Gemeinde zu fördern und beabsichtigt mit nunmehr geänderten Unterlagen die Planung fortführen. Die im Rahmen des § 13b-Verfahrens gefassten Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse wurden aufgehoben. Die Feriennutzung wurde aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen gestrichen. Mit dem Wegfall des § 13b BauGB wird das Vorhaben auf ein reguläres zweistufiges Planverfahren umgestellt. Die im Rahmen der bisherigen Planung durchgeführte öffentliche Auslegung sowie die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden als Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB gewertet.

1.3 Planerische Vorgaben

1.3.1 Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Prohn dem Stadt-Umland-Raum des lediglich 5 km südlich gelegenen Oberzentrums Hansestadt Stralsund zugeordnet. Gemäß dem seit Mai 2016 wirksamen Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) ist die Gemeinde Prohn jedoch nicht mehr Teil des Stadt-Umland-Raumes des Oberzentrums Stralsund, so dass Abschnitt 3.3.3 LEP M-V sowie der entsprechende ältere Abschnitt 3.1.2 des RREP VP nicht einschlägig sind.

Das Planungsgebiet ist, wie das Gemeindegebiet von Prohn insgesamt, allgemein als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Die nördlich der Ortslage anschließenden Landschaftsbereiche sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie teilweise überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz gekennzeichnet.

Mit der L 213 besteht in Prohn Anschluss an das regionale Straßen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Nach 4.1(3) RREP ist in den nicht zentralen Orten die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4.1(4) RREP). Dabei ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete grundsätzlich der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Die Beschränkung auf den Eigenbedarf (4.2(2) RREP) sowie der Vorrang der Innenentwicklung vor Siedlungserweiterungen wurde im LEP M-V bekräftigt (vgl. 4.1(1, 3, 5) LEP).

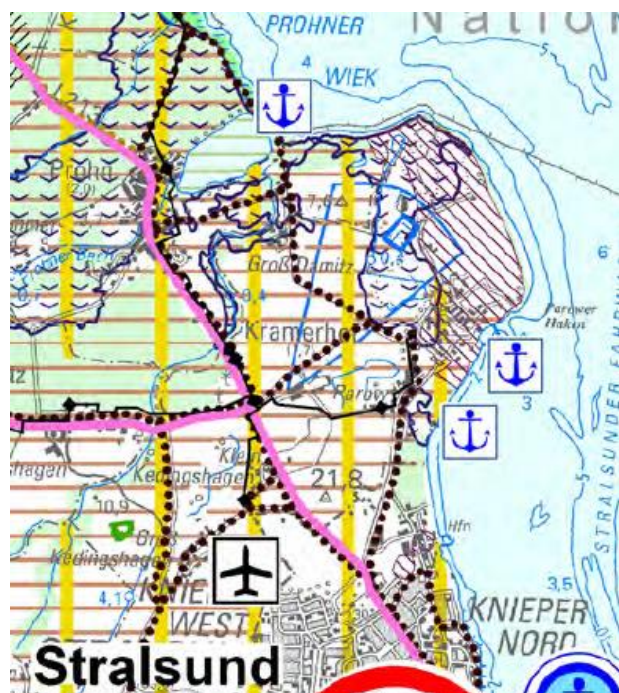


Abbildung 1: Karte RREP VP, ohne Maßstab

Mit der Neubebauung der bisherigen Brachflächen bzw. der als Gärtnerei anthropogen vor- genutzten Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs wird ein sparsamer und schonender Um- gang mit Grund und Boden sichergestellt, zumal die Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Bauflächen ausgewiesen sind (s.u.).

1.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemein- de Prohn stellt für das Planungsgebiet eine Wohnbaufläche dar. Der nordöstliche Abschnitt des Geltungsbereichs ragt bei flächenscharfer Betrachtung geringfügig in die angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanla- ge“ hinein. Die grundsätzlich schematische Ab- grenzung der Grünfläche lässt jedoch erkennen, dass keine flächenscharfe Abgrenzung intendiert war.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen bzw. rei- nen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennut- zungsplan entwickelt ist.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maß- stab mit ungefährrer Lage des Plangebiets (roter Kreis)

1.4 Zustand des Plangebietes

1.4.1 Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus den sich an den Sied- lungsbereich anschlie- ßenden Freiflächen eines früheren Gärtnereigelän- des. Der nordwestliche Abschnitt des Plangebiets wird immer noch garten- baulich genutzt, die Frei- fläche im Nordosten be- steht aus einer aufgelas- senen Obstwiese. Mit der einbezogenen Wegefläche im Südwesten reicht das Plangebiet in die im Zu- sammenhang bebaute Ortslage im Sinne § 34 BauGB hinein. Die an der privaten Zufahrt vorhan- dene Bebauung besteht aus eingeschossigen



Abbildung 3 Luftbild (Umweltkarten M-V) mit Kennzeichnung des Plangebiets

Wohngebäuden mit ausgebautem Steildach. Nördlich und westlich jenseits der Stralsunder Straße schließen sich ebenfalls eingeschossige Wohngebäude an.

Ende der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts wurde der südlich angrenzende Bereich auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2 „Senioren- und Wohnpark Prohn“ neu bebaut (vgl. Abbildung 4). Entlang der südlichen Plangebietsgrenze entstanden ein Lebensmittelmarkt an der *Stralsunder Straße*, ein Spielplatz sowie zweigeschossige Wohngebäude (Zur Wiek 5, 7, 9, 11). Für den Lebensmittelmarkt wurde ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Einkaufszentrum“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.350 m² festgesetzt. Für das Sondergebiet wurde als Emissionskontingent ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 67 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts zugelassen. Für die Wohnbebauung an der Straße *Zur Wiek* wurde ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen. Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe wurden für diesen Bereich ausgeschlossen.

Der Lebensmittelmarkt hat derzeit eine Öffnungszeit von 07.00 bis 20.00 Uhr. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt der Mitarbeiterparkplatz des Marktes sowie der Anlieferungshof (Abbildung 5). Gemäß Festlegung der Baugenehmigung (AZ. 414000/O/118/01 von 03/2001) ist die Warenanlieferung und die Leergutentsorgung des Ortsversorgungszentrums mit Fahrzeugen über 2,8 t Eigengewicht an Werktagen im Zeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie generell an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig.

Die *Stralsunder Straße* ist als L 213 Bestandteil des überörtlichen Straßennetzes. In der Verkehrsmengenkarte 2015 wurde für den Abschnitt an der Zählstelle 0119 am nördlichen Ortsausgang von Kramerhof eine Belastung von 5.074 Kfz/24h bei 71 Kfz/24h Schwerlastverkehr (entspricht einem sehr geringen Schwerverkehrsanteil von 1,4%). Mit den Prognosefaktoren des Landes M-V für Landesstraßen (PKW: 1,119, LKW: 1,077) ergeben sich für 2030: $DTV_{2030} = 5.680$ Kfz/24h, davon 76 Kfz/24h LK. Bezogen auf die stündlichen Werte ist zu rechnen mit: $M_{tags} = 340$ Kfz/h, $M_{nachts} = 45$ Kfz/h. Bislang gilt im Bereich der Ortsdurchfahrt tags wie nachts 50 km/h.

Bezogen auf den Abschnitt in Prohn liegen die Werte an der Zählstelle deutlich zu hoch, da der Verkehr nach Preetz und Altenpleen nach der Zählstelle bereits abgebogen ist. Ab dem Abzweig Klausdorf reduziert sich der Verkehr auf der L 213 auf unter 1.000 Kfz/24h (Zählstelle Günz). Andererseits ist der innerörtliche Verkehr auf der *Stralsunder Straße* hinzuzurechnen. Dieser Verkehr ergibt sich insbesondere aus dem Erschließungsverkehr aus dem Ort in Richtung des Lebensmittelmarktes. Insgesamt dürfte damit der o.g. DTV_{2030} von 5.680 Kfz/24h auf der sicheren Seite liegen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 3.000 Meter Lärmradius des StoÜbPI Pa-

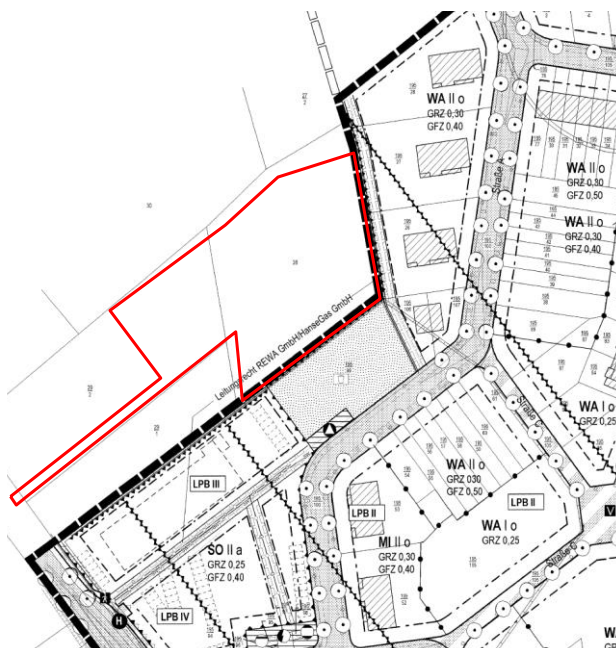


Abbildung 4: Planzeichnung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2, Stand 2. Änderung, Ausschnitt ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Plangebiets



Abbildung 5: Anlieferungshof Lebensmittelmarkt

row. Mit dementsprechenden Lärmemissionen ist zu rechnen.

1.4.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet selbst liegt als Bestandteil des Siedlungsbereichs außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Nördlich und östlich der Ortslage schließt an den bebauten Bereich das Landschaftsschutzgebiet L 80a *Vorpommersche Boddenküste* mit einer Fläche von 6.155 ha an.

Westlich, nördlich und östlich ist die Ortslage zudem vom EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* umgeben. Der geringste Abstand zum Plangebiet besteht in westlicher Richtung und beträgt gut 50 m. Das Plangebiet ist durch die *Stralsunder Straße* sowie die westlich der Straße liegende Wohnbebauung abgeschildert, so dass über die Einwirkungen der bestehenden Ortslage hinaus keine weiteren Flächen des Schutzgebiets durch siedlungsbedingte Störungen betroffen werden. Planbedingte Auswirkungen auf die Schutzgebietsflächen sind damit nicht zu erkennen.

Im Biotopverzeichnis wird für das Plangebiet bzw. die nähere Umgebung (200 m Radius) keine Eintragung von gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen verzeichnet. Bei dem in rund 160 m Entfernung östlich liegend gelisteten Feldgehölz (NVP12898 Gebüsch/ Strauchgruppe) handelt es sich angesichts der Lage entlang des Siedlungsrandes heute um ein Siedlungsgehölz, das nicht dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.



Abbildung 6: Schutzgebiete: LSG (grün), EU-Vogelschutzgebiet (braun)

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, Stand Mai 2020

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des ehemaligen Gärtnereigeländes als Wohnstandort vorbereitet werden. Der Bereich ist über die *Stralsunder Straße* erschlossen und liegt zentral im Ort (mit fußläufiger Erreichbarkeit von ÖPNV sowie Einrichtungen der Nahversorgung). Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Mit der Planung soll eine Bebauung des Plangebiets mit voraussichtlich sieben zusätzlichen Eigenheimen auf jeweils durchschnittlich zwischen 600 m² und 800 m² großen Bauplätzen ermöglicht werden. Angesichts der Grundstücksgrößen von 600 bis 800 m² entsteht ein stark durchgrüntes, nur locker bebautes Eigenheimgebiet, was der versteckten, rückwärtigen Lage innerhalb des Baublocks entspricht (Stichwort „Gartenhäuser“).

2.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der Umgebungsnutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten regulär Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sport-

liche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Der Nutzungsartenkatalog der BauNVO soll jedoch eingeschränkt werden, um in dem vergleichsweise kleinen Baugebiet verkehrsinensitive sowie großflächige Nutzungen auszuschließen und die funktionale Ausrichtung auf das Wohnen zu stärken:

- Dies gilt zuerst für gewerbliche Versorgungsanlagen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie für Tankstellen. Unmittelbar südlich grenzt an das Plangebiet ein größerer Nahversorgungsmarkt an, so dass eine gute fußläufige Versorgung des Wohngebiets gewährleistet ist. Schank- und Speisewirtschaften sollen als öffentlichkeitswirksame Nutzungen an der Hauptstraße (Stralsunder Straße) konzentriert bleiben. Eine weitere räumliche Zerstreuung der Standorte der privatwirtschaftlichen Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Gemeindegebiets würde zu einer Schwächung der Angebote und damit der zentralen Ortsbereiche führen. Tankstellen scheiden darüber hinaus auch wegen ihrer Anforderungen an eine direkte Anbindung an überörtliche Straßen als Nutzung für das rückwärtig liegende Plangebiet praktisch aus.
- Grundsätzlich ist die Wohnnutzung in der Tourismusregion vor fremdenverkehrlichen Nutzungen zu schützen. Mit dem Ausschluss von reinen Ferienhäusern (als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) sowie klassischen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von räumlich untergeordneten Ferienwohnungen) soll eine touristische Nutzung ausgeschlossen bleiben.
- Anlagen für die Verwaltung und weitere nicht störende Gewerbebetriebe sollen zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben. Anlagen für die Verwaltung sollen entlang der Hauptstraße (Stralsunder Straße) konzentriert bleiben, um das Ortszentrum durch weiteren Publikumsverkehr zu stärken.
- Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen.

Zulässig sind damit regelmäßig nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als unmittelbar auf eine Wohnnutzung bezogene Gemeinbedarfseinrichtungen. ~~Ausnahmsweise zugelassen werden können Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung,~~

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der angestrebten lockeren Bebauung mit GRZ 0,3 festgesetzt. Bei durchschnittlich 750 m² Grundstücksgröße ist damit eine Versiegelung von rund 225 m² möglich, so das Einzel- und Doppelhäuser in ortsüblichen Größen entstehen können (d.h. auch als eingeschossige Bungalows). Damit bleibt der Bebauungsplan unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, was der rückwärtigen Lage innerhalb der Gartenzone geschuldet ist.

Höhenmäßig sollen sich die neuen Gebäude in die Eigenart ihrer Umgebung einpassen. Angesichts der Heterogenität der Umgebungsbebauung ist v.a. die Festsetzung der Gebäudehöhe für das Einfügen ausschlaggebend. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m über Gelände bleiben die Neubauten innerhalb der durch die Bestandsbebauung vorgegebenen Silhouette. Mit Zulassung von wahlweise ein oder zwei Vollgeschossen können sowohl klassische Wohngebäude mit ausgebautem Steildach als auch zweigeschossige Würfelhäuser mit eher flach geneigtem Zeltdach errichtet werden. Angesichts des in Richtung Nordosten leicht abfallenden Geländes wird die maximal zulässige Firsthöhe (festgesetzt in Metern NHN) abschnittsweise differenziert.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als grundstücksübergreifendes Baufeld ausgewiesen. Gemäß der offenen Bauweise wird straßenseitig ein Abstand von 3,0 m als Vorgarten sowie zu den Nachbargrundstücken hin als Grenzabstand nach § 6 LBauO M-V berücksichtigt.

Die für das Wohngebiet angestrebte aufgelockerte Kleinteiligkeit der Bebauung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich ausreichend gesichert.

Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte sowie ergänzenden Einzelbaumpflanzungen.

Die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird in Entsprechung mit der angestrebten aufgelockerten Bebauungsstruktur bewusst nicht ausgeschöpft.

Um eine gewisse Mindestbegrünung (im Sinne einer Strukturierung der Baugebiete mit Großgrün) zu sichern, werden Pflanzungen bzw. Pflanzbindungen festgesetzt. Demnach ist im WA je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen bzw. ein Bestandsbaum dauerhaft zu erhalten. Auf Vorgaben zu Baumstandorten bei Baumpflanzungen wird verzichtet, um die gestalterische Freiheit der Bauherren nicht einzuschränken. Die Baumpflanzungen können als Nachweis für Ersatzpflanzungen dienen, die im Zuge von Fällgenehmigungen festgesetzt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Gebäude in der Ortslage aufnehmen und weiterführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bestand gestalterisch heterogen über die Jahrzehnte gewachsen ist. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung bleiben daher auf wenige Festsetzungen zur Dachgestaltung begrenzt.

Die vorhandenen Dachausbildungen umfassen sowohl klassische Steildächer (ca. 45 Grad), als auch flacher geneigte Sattel- bzw. Walmdächer, so dass bei Sicherung des Prinzips eines geneigten Daches hinsichtlich der Dachneigung auch weiterhin eine vergleichsweise große Variationsbreite zugelassen werden kann. Mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad ist sichergestellt, dass der für eine Ziegel- bzw. Betonsteindeckung mögliche Bereich nicht verlassen wird.

Gauben müssen sich als Dachaufbauten den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zum First (mind. 0,5 m) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,2 m) festgelegt. Durch die Wahrung gewisser Abstände zu den Kanten der Dachfläche ist sichergestellt, dass Gauben als Dachaufbauten erkennbar bleiben.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von den Verkehrsräuschen der benachbarten *Stralsunder Straße* (L 213) belastet. Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Gemäß DIN 18005 sind für Verkehrslärm folgende Orientierungswerte zu berücksichtigen:

- für allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) tags (06.00-22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr)

Für die Stralsunder Straße ist von einer Verkehrsbelastung im Prognosejahr 2030 von $M_{\text{tags}} = 340$ Kfz/h und $M_{\text{nachts}} = 45$ Kfz/h bei einem geringen Schwerverkehrsanteil von unter 2% auszugehen.

Die Geräuschbelastung ist gemäß RLS-90 (Richtlinien für den Schallschutz an Straßen) zu berechnen. Vorliegend wurde das vereinfachte Rechenverfahren für lange, gerade Fahrstreifen verwendet (<https://www.staedtebauliche-laermfibei.de/rechner>). Da die Schwerverkehrsanteile bekannt sind, wurden die DTV-Werte gemäß der in der RLS verwendeten Umrechnungsfaktoren in stündliche Verkehrsmengen umgerechnet. Demnach sind am Rand des für die Bebauung vorgesehenen Bereichs (Baufeld) in einem Abstand von rund 80 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens in einer Höhe von 5 m Werte von 50 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden damit am Rand des Baugebiets deutlich unterschritten. Auf die Ausweisung Lärmpegelbereichen und entsprechender Forderungen nach passivem Schallschutz nach DIN 4109 kann folglich verzichtet werden.

Der südlich angrenzende Lebensmittelmarkt hat derzeit eine Öffnungszeit von 07.00 bis 20.00 Uhr. Gemäß Festlegung der Baugenehmigung (AZ. 414000/O/118/01 von 03/2001) ist die Warenanlieferung und die Leergutentsorgung auf dem direkt benachbarten Anlieferhof mit Fahrzeugen über 2,8 t Eigengewicht an Werktagen im Zeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie generell an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig. Die nach Süden orientierten Kundenparkplätze werden durch das Marktgebäude des Ortsversorgungszentrums abgeschirmt, die Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebietes sind bereits im Bereich der angrenzenden Wohngebäude Stralsunder Straße 9 b und 9c einzuhalten.

Bundeswehr-Liegenschaften

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von ca. 2.600 m östlich und südöstlich liegenden Bundeswehr-Liegenschaften (u. a. auch dem Standortübungsplatz Parow (StOUbpl)). Von diesen Liegenschaften können möglicherweise störende und belästigende, insbesondere tieffrequente und impulsartige Geräusche die von Waffen ausgehen auftreten. Dies ist für diese Liegenschaften üblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei ausgehenden Schalldruckpegeln an diesen Immissionsorten und bei ungünstigen Wetterlagen das Wohnen an der alten Gärtnerei beansprucht wird. Zwischen Emissionsort und Plangebiet besteht heute jedoch bereits Wohnbebauung, die ihrerseits näher zu Emissionsort liegt. Durch Lärm bedingte ungesunde Wohnverhältnisse sind nicht bekannt.

2.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Insgesamt werden knapp 0,6 ha Plangebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 1.563 m² überplant. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet nimmt auf 3.054 m² zu.

Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige. Versiegelung
WA	5.211 m ²	1.563 m ²	2.345 m ²
Straßenverkehrsfläche	24 m ²	--	24 m ²
Verkehrsfläche besonderer	685 m ²		685 m ²

Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige. Versiegelung
Zweckbestimmung (privat)			
Gesamtgebiet	5.919 m²	1.563 m²	3.054 m²

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den *Stralsunder Straße* (L 213). Das Plangebiet liegt im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt, die private Zufahrt zu den bereits bestehenden Wohngebäuden in zweiter Reihe kann ausgebaut und nach Osten verlängert werden. Die Anlage öffentlicher Verkehrsanlagen ist auch zukünftig nicht beabsichtigt. Dementsprechend kann auf einen Ausbau gemäß der Anforderungen der Abfallwirtschaft verzichtet werden.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Zur Erschließung des neuen Baugebiets ist kleinräumig eine Ergänzung der Netze erforderlich.

Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Gemeinde Prohn und dem Versorgungsträger REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH besteht ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall ist die Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke möglich. Die erforderliche Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Gemeinde Prohn ist nicht von der Abwasserbeseitigungspflicht für das auf Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser befreit. In Allgemeinen Wohngebieten kann das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, ganz oder teilweise versickert werden, sofern es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen (Nachweisführung in Bauunterlagen erforderlich). Soll das auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden, ist unter Vorlage eines Bodengutachtens und des Nachweises entsprechend DWA-A 138 durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Alternativ ist eine Möglichkeit der zentralen Regenentwässerung durch die beseitigungspflichtige Gemeinde vorzusehen. Dies gilt auch für das Niederschlagswassers, dass auf der Planstraße anfällt. Dessen Verbleib ist ebenfalls nachzuweisen. Für das Niederschlagswasser, das schadlos versickert werden kann, entfällt lediglich der Benutzungszwang der öffentlichen Regenwasserkanalisation entsprechend § 6 Abs. 3 der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Prohn.

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des örtlichen Energieversorgungsunternehmens. Es bestehen Hausanschlüsse für die Bestandsgebäude. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt. Eine ausreichende Versorgung im geplanten Bereich mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Sollten vorhandene Anlagenteile des Versorgungsunternehmens baubehindernd wirken, ist ein Antrag auf Baufeldfreimachung beim Versorgungsunternehmen schriftlich einzureichen.

Müllentsorgung

In der Gemeinde Prohn wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Stichstraße ohne ausreichende Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge wird im Rahmen der Abfallsammlung nicht befahren. Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der öffentlichen Straße „Stralsunder Straße" (L 213) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist. Die *Stralsunder Straße* wird durch die Fahrzeuge der Entsorgungswirtschaft befahren. Die Müllbehälter sind auch zukünftig an der Stralsunder Straße zur Abholung bereit zu stellen.

3) Auswirkungen / Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- *Die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung.* Angesichts der starken Nachfrage nach Bauplätzen für Wohngrundstücke genießt die Sicherung der Wohnungsverorgung in der Abwägung hohe Priorität. Die Flächen sind erschlossen und können ohne größere Erschließungsmaßnahmen bebaut werden.
- Als Maßnahme einer Arrondierung innerhalb des Siedlungsbereichs dient die Planung der *Weiterentwicklung vorhandener Siedlungsflächen*. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen sichert eine angemessene Nutzung der öffentlichen Erschließungsinfrastruktur (Verkehrsflächen, Leitungsnetze) und ermöglicht eine kompakte Siedlungsform, die sich günstig auf die Wohnqualität auswirkt (Erreichbarkeit von Nahversorgung, ÖPNV, etc.). Durch die Verwendung von durch Bebauung und Nutzung vorgeprägten Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt und die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke verringert.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Beschränkung auf einen bereits bebauten bzw. siedlungsnah baulich geprägten Bereich nicht erheblich berührt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 1.563 m² wird der Grenzwert des § 13b BauGB deutlich unterschritten. In diesem Fall gelten Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt. Durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich vorgeprägten Flächen berücksichtigt werden. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet durch weitere Bebauung abgetrennt. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.
Ausgenommen vom generellen Verzicht auf eine Eingriffsbilanz sind Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile wie gesetzlich geschützte Einzelbäume. Bestandsverluste geschützter Bäume sind nicht erkennbar, wären bei Erforderlichkeit im Fällantrag zu bilanzieren; die erforderliche Kompensation ist nach § 29 Abs. 2 BNatSchG in der Fällgenehmigung festzusetzen.
- Die *Belange des besonderen Artenschutzes* im Sinne § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist dabei festzustellen, dass nicht bereits die Bebauungsplanung, sondern erst der Vollzug dieser Planung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Um jedoch die Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten. Aber auch Regelungen zur Freistellung von Zugriffsverboten auf Lebensstätten geschützter Arten können auf das Zulassungsverfahren delegiert werden, vor allem, wenn bei Angebotsplanungen wie im vorliegenden Fall, bei denen einzelne Baumaßnahmen evtl. erst mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden, bestimmte Ausgleichsmaßnahmen erst bei Durchführung der Bebauung zweckmäßig sind. Aufgrund der

Dynamik der Artveränderungen wären auch alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der späteren tatsächlichen Bebauung veraltet.

- Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von ca. 2.600 m östlich und süd-östlich liegenden Bundeswehr-Liegenschaften (u. a. auch dem Standortübungsplatz Parow (StOUBpl)). Von diesen Liegenschaften können möglicherweise störende und belästigende, insbesondere tieffrequente und impulsartige Geräusche die von Waffen ausgehen auftreten. Dies ist für die Ortslage und die hier vorhandenen Liegenschaften üblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei ausgehenden Schalldruckpegeln an diesen Immissionsorten und bei ungünstigen Wetterlagen das Wohnen an der alten Gärtnerei beansprucht wird. Dabei ist aber auch zu beachten, dass bereits auf Grund der bestehenden (abschirmenden) Wohnbebauung keine gesundheitsgefährdenden Verlärmungen bekannt sind.

Angesichts der bestehenden Bebauung / Nutzung angrenzend an das Plangebiet ist den privaten Belangen eine hohe Bedeutung beizumessen.

Die angrenzende Wohnnutzung an der Straße *Zur Wiek* (vgl. Bebauungsplan Nr. 2 „Senioren- und Wohnpark Prohn“) genießt immissionsschutzrechtlich einen hohen Schutzanspruch. Mit der Ausweisung des angrenzenden Bereichs im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet werden die neu zugelassenen Nutzungen auf ein wohngebietsverträgliches Maß begrenzt und die Entstehung neuer Nutzungskonflikte vermieden. Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Grundstücken gibt.

Südwestlich angrenzend befindet sich das Ortsversorgungszentrum (Nahversorgungsmarkt). Gemäß Festlegung der Baugenehmigung (AZ. 414000/O/118/01 von 03/2001) ist die Warenanlieferung und die Leergutentsorgung auf dem benachbarten Anlieferhof mit Fahrzeugen über 2,8 t Eigengewicht an Werktagen im Zeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie generell an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig. Die Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebietes sind bereits im Bereich der angrenzenden Wohngebäude Stralsunder Straße 9 b und 9c einzuhalten, so dass die gewerbliche Nutzung durch die neue Wohnnutzung nicht stärker als bisher eingeschränkt wird.

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der vorliegende Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind. Die Umweltprüfung wird gemäß den Hinweisen der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

Ziel der Planung ist die Errichtung von 7 Wohnhäusern samt Nebenanlagen in der Ortslage Prohn, Gemeinde Prohn. Damit soll eine geringfügige Verbesserung der Wohnversorgung der lokalen Bevölkerung erreicht werden. Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungs- und Medienetz angeschlossen werden und ist über die *Stralsunder Straße* an eine gut erreichbare Verkehrsstrasse angebunden.

Das Plangebiet umfasst dabei die unter Punkt 2.1 *Untersuchungsraum* des Umweltberichts aufgeführten Flurstücke innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Prohn in der Gemeinde Prohn.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich dargestellt)

2 Beschreibung der Planung

2.1 Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnen an der alten Gärtnerei“ befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets der Ortslage Prohn in der Gemeinde Prohn, Gemarkung Prohn, Flur 2 und umfasst dabei großflächige Nutzgartenbereiche mit überwiegend vergreisendem Baumbestand. Bauliche Vorprägungen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Die nachfolgenden Flurstücke werden vollständig bzw. anteilig in Anspruch genommen:

- Flur 2: 28 (vollständig)
- Flur 2: 29/5 (vollständig)
- angrenzende Straße *Stralsunder Straße*: 197/5 (anteilig)

Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,6 ha. Sie wird im Westen von weiterer Wohnnutzung sowie von der Landesstraße L 213 und im Norden von einer der Pfarrkirche und dem Friedhof zugeordneten Parkanlage begrenzt. Östlich und südöstlich sind ebenso Wohnnutzungen vorhanden. Südwestlich befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit zugeordneten PKW-Stellflächen, südlich befinden sich teils als Spielplatz genutzte Grünflächen.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben umfasst den Geltungsbereich des Vorhabens (Plangebiet) und dessen, gem. HzE (2018) Anlage 5 bemessene, Wirkbereiche I (50 m) und II (200 m). Ergänzend werden auch die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs- und Landwirtschaftsflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland*.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Mit der Planung soll ein Baufenster für bis zu 7 ein- bis zweigeschossige Wohngebäude ausgewiesen werden. Ziel ist wenn auch in geringfügigem Umfang die Bereitstellung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung innerhalb von bestehenden Siedlungsstrukturen.

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz des Vorhabens.

Nutzung	Fläche Planung (m²)	Zulässige Grundfläche Gebäude (m²)	Zulässige Versiegelung (m²)
WA	5.211	1.563	2.345
Straßenverkehrsfläche	24	-	24
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)	685	-	685
Gesamtgebiet	5.920		3.054

Insgesamt wird ein Plangebiet von ca. 5.920 m² überplant. Die voraussichtliche Neuversiegelung liegt bei ca. 2.345 m². Die Gesamtversiegelung wird final bei ca. 3.054 m² liegen.

3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a Abs. 2 BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben soll im südlichen Bereich der Ortslage Prohn realisiert werden. Das Plangebiet umfasst eine Nutzgartenfläche zum privaten Anbau von Feldfrüchten sowie Verkehrsflächen. Östlich grenzt weitere Wohnbebauung an, westlich verläuft die Landesstraße L213 als Ortsdurchfahrt, nördlich befindet sich die Dorfkirche sowie eine dazugehörige Park- und Friedhofsfläche, südlich befindet sich ein Supermarkt. Durch eine langjährige gärtnerische Nutzung des Großteils des Plangebiets ist die Fläche anthropogen vorgeprägt. Eine bauliche Vorprägung besteht – abgesehen von den Verkehrswegen – nicht. Eine Zerschneidung von unberührten, großen, zusammenhängenden Natur- oder Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird entsprochen. Der Bebauungsplan kann aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, der für den Großteil des Plangebiets eine Wohnnutzung ausweist.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotop sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2 BNatSchG). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4 BNatSchG). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5 BNatSchG), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6 BNatSchG).

Die Planung wird hinsichtlich eventueller erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zur Bestandssituation geprüft.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Im Zuge der früheren Planung wurden ein Artenschutzfachbeitrag von Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock, erstellt und am 15.10.2020 vorgelegt. Die Aussagen des Artenschutzfachbeitrags werden – ergänzt um eine im Rahmen der Biotoptypenkartierung und Einzelbaumerfassung durchgeführte Habitatpotenzialanalyse für potenziell relevante Artengruppen sowie Festsetzungen zum Vogelschlag bei Fensterflächen– im Umweltbericht berücksichtigt. Eine vorhabenbedingt mögliche Beeinträchtigung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse ist nicht auszuschließen. Die Artengruppen werden hinsichtlich einer möglichen Beeinträchti-

gung untersucht.

Baum- und Alleenschutz gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach § 19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Eine lokale Baumschutzsatzung für die Gemeinde Prohn besteht nicht. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern, des Alleenerlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Alleebäume sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Der vorhandene Einzelbaumbestand wird gemäß § 18 NatSchAG M-V berücksichtigt. Notwendige Baumfällungen werden bei Bedarf beantragt.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Gemäß § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich gemäß *Kartenportal Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern* kein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Im näheren Umfeld des Plangebiets (Wirkbereich II – 200 m) besteht ein Gehölzbiotop, dessen potenzielle Betroffenheit überprüft wird.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 Abs. 2 und 3 des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehrren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Das Vorhaben berührt keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Sämtliche Nutzungen und baulichen Tätigkeiten finden außerhalb des nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V definierten Abstandes zum Wald (30 m) statt.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. 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 (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen

Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Nutzgartenfläche, welche zuvor langjährig für den privaten Anbau von Obst und Gemüse genutzt wurde. Die Rasenflächen unter den Obstbäumen wurden in der Vergangenheit regelmäßig gemäht. Versiegelungen bzw. Bodenverdichtungen treten vor allem im Bereich der Verkehrsflächen sowie randlich zu den bestehenden Wohnnutzungen auf. Gebäude oder andere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Die Erhöhung der Versiegelung konzentriert sich auf die Baufenster und die Nebenanlagen.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auf Grund der Entfernung zum nächsten Küsten- und Binnengewässer (ca. 700 m bzw. ca. 1.900 m) sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers *Stralsund DE_GB_DEMV_WP_KO_4_16*, welcher sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *schlechten chemischen Zustand* befindet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. über die lokale Regenwasserleitungen abgeführt. Die Abführung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an das lokale Abwassernetz.

3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung.

Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP wird der Siedlungsbereich der Ortslage Prohn als Entwicklungsraum für Tourismus dargestellt. Die Umgebung wird als Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft sowie anteilig als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Prohn stellt für das Plangebiet im Wesentlichen eine Wohnbaufläche dar. Unter Berücksichtigung der sehr schematischen, nicht flurstücksscharfen Flächenabgrenzung kann der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert für die Gemeinde Prohn nicht.

3.3 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Plangebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet.

Südwestlich des Plangebiets, in ca. 200 m Entfernung, befinden sich Flächen des Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) DE 1542 – 401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*. Auf Grund der Entfernung und der zwischen Plangebiet und Schutzgebietsflächen liegenden Bebauung/ Nutzung (Wohnhäuser, Straße) sind keine erheblichen, über das bestehende Maß hinausgehenden Wirkungen auf die Schutzgebietsflächen zu erwarten.

Weitere internationale Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Plangebiet befindet sich in keinem nationalen Schutzgebiet.

Westlich des Plangebiets, in ca. 220 m Entfernung, befinden sich Flächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) 80a *Vorpommersche Boddenküste*. Auf Grund der Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebietsflächen liegenden Bebauung/ Nutzung (Wohnhäuser, Straßen) sind keine erheblichen, über das bestehende Maß hinausgehenden Wirkungen auf die Schutzgebietsflächen zu erwarten.

Weitere nationale Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

4.1 Naturraum/ Relief

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit *Lehmplatten nördlicher der Peene* in der Großlandschaft *Vorpommersche Lehmplatten* innerhalb der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland*.

Das Gelände ist überwiegend flach, nach Nordosten hin fällt das Gelände gegenüber dem zentralen Bereich leicht ab. Die lokale Geländehöhe liegt bei ca. 4,90 – 7,60 m NHN.

4.2 Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-

Vorpommern [3] stehen im Plangebiet oberflächlich *Schmelzwasserablagerungen auf stark reliefierten Hochflächen im Rückland der Pomm. Haupteisrandlage* (qw3, fS-gS, gf; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W3)) an. In den unteren Schichten stehen Geschiebemergel der Hochflächen (qw3, Mg-Lg, gm; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W3)) an.

Besondere geologische Formationen (z.B. Steilküsten, Osrücken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale, Vorkommen wertvoller Bodentypen oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

Das Plangebiet weist keine nutzbare Bebauung auf. Mit Ausnahme der bereits vorhandenen Wege- bzw. Straßenflächen sind keine Versiegelungen vorhanden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion etc.) sind somit weitestgehend intakt, sie stehen dem Naturhaushalt sowie der Flora und Fauna uneingeschränkt zur Verfügung. Dies gilt ebenso für die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Innerhalb des Plangebiets besteht eine Nutzgartenfläche mit Obstbäumen. Auf Grund dieser Nutzungen ist von Veränderungen des oberen Bodengefüges auszugehen. Im Bereich der Wege- und Straßenflächen sind lokale Veränderungen des Sickerungsverhaltens von Niederschlagswasser sowie der Grundwasserneubildung denkbar.

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten natürlichen Bodenfunktionen kommen. Auf Grund der Neuversiegelung im Umfang von ca. 2.345 m² (Wohnbebauung mit Nebenanlagen) sind diese Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Durch die Nutzung eines bereits vorbeeinträchtigten Standorts wird der Flächenverbrauch im Verhältnis zu einer gänzlich ungestörten Freifläche reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Ergänzend zur geplanten Nutzung (Wohnbebauung mit Nebenanlagen) ist während der Bauzeiten mit baustellentypischen Arbeitsvorgängen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von Material, Ausheben von Erschließungsgräben/ Fundamentflächen, Abtragung von Oberboden, lokale Verdichtungen) zu rechnen.

Das Vorhaben führt durch die zusätzliche Versiegelung im Umfang von ca. 2.345 m² zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden. Durch die Wahl eines bereits vorgeprägten und in Nutzung befindlichen Standorts, durch bodenschonende Arbeitsweisen, die anteilige Verwendung wasserdurchlässiger Baumaterialien und die Reduzierung der Neuversiegelung auf das notwendige Minimum sind diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen.

4.3 Fläche

Das Plangebiet liegt im räumlichen Zusammenhang mit den Siedlungsflächen der Ortslage Prohn, der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Nutzgarten teils intensiv genutzt. Eine Versiegelung/ Bebauung besteht lediglich im Bereich der Verkehrsanlagen. Das Plangebiet stellt keine gänzlich freie und unzerschnittene, naturschutzfachlich hochwertige Fläche dar. Auf Grund der langjährigen gärtnerischen Nutzung und der angrenzenden Bebauung kann das Plangebiet allgemein als anthropogen vorgeprägt betrachtet werden.

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine naturnahen Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Die geplante Neuversiegelung in Höhe von ca. 2.345 m² wird auf das Notwendigste reduziert und berücksichtigt dabei Möglichkeiten zur Teilversiegelung bzw. zur wasserdurchläss-

sigen Bauweise. Durch die Überplanung einer anthropogen vorgeprägten Fläche im Randbereich eines Siedlungsraums ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht im erheblichen Maße betroffen.

4.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ WRRL

4.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers *Stralsund* (DE_GB_DEMV_WP_KO_4_16), welcher sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *schlechten chemischen Zustand* befindet. Belastungen des Gewässerkörpers bestehen in Form einer Überschreitung der Schwellenwerte gemäß Anlage 2 Grundwasserverordnung (GrwV) für Ammonium-N. Innerhalb des Plangebiets ist keine Grundwasserüberdeckung ausgebildet, den Grundwasserleiter bilden glazifluviale Sande des Weichsel-Komplexes (NLH2). Der Grundwasserflurabstand liegt bei ≤ 2 m. Es besteht kein potenziell nutzbares Dargebot, zudem bestehen Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch oberflächennahe Versalzung. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 142,8 mm/a. Es sind keine bindigen Deckschichten ausgebildet, der Grundwasserleiter gilt somit als unbedeckt, die Geschütztheit wird mit *gering* angegeben.

Im Bereich der bestehenden Versiegelung (Wege- und Straßenflächen) sind Veränderungen/ Einschränkungen der Grundwasserneubildung nicht auszuschließen.

Erhebliche, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgenden Bebauungen nicht abzusehen.

4.4.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die nächst dichtesten Fließgewässer befinden sich in ca. 130 m bzw. 220 m Entfernung, das nächst dichteste Standgewässer in ca. 700 m Entfernung. Zwischen dem Plangebiet und den Gewässern liegen teils intensive Nutzungen (vor allem Wohnnutzung). Es ist nicht auszuschließen, dass der ca. 120 m nordwestlich verlaufende Graben 990012579 zumindest anteilig an der Entwässerung des Plangebiets beteiligt ist. Final führen die im weiteren Umfeld liegenden Gräben das Wasser in den *Prohner Stausee*.

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser versickert vollständig innerhalb des Plangebiets bzw. den darin angrenzenden Flächen.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Fließ- oder Standgewässern sind nicht ableitbar.

4.4.3 Küstengewässer

Das Plangebiet befindet sich in keinem direkten Kontakt zu einem Küstengewässer. In ca. 1,9 km in nordöstlicher Richtung befindet sich die *Prohner Wiek*, welche als Teil der *Westrügischen Boddenkette* (DE_CW_DEMV_WP_11) das nächst dichteste Küstengewässer darstellt.

Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Küstengewässern ist nicht gegeben.

4.4.4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächengewässer.

Der unter 4.4.3 *Küstengewässer* benannte Küstengewässerkörper (DE_CW_DEMV_WP_11) befinden sich mit ca. 1,9 km Entfernung außerhalb der vorhabenbedingten Wirkbereiche. Eine Beeinträchtigung dieser WRRL-berichtspflichtigen Gewässerkörper ist nicht absehbar.

Der unter 4.4.1 *Grundwasser* aufgeführte Grundwasserkörper

DE_GB_DEMV_WP_KO_4_16 befindet sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *schlechten chemischen Zustand*. Vorhabenbedingte Schädigungen des Grundwasserkörpers sind nicht absehbar.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigen von berichtspflichtigen Gewässern oder Grundwasserkörpern gemäß der WRRL sind nicht absehbar.

4.4.5 Hochwassergefährdung

Trotz der relativ küstennahen Lage des Plangebiets besteht keine Hochgewässergefährdung. Für die Küstenbereiche östlich von Prohn wird ein Bemessungshochwasser (BHW) von 3,10 m ü NHN sowie ein Referenzhochwasser (RHW) von 2,10 m ü NHN angegeben. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 4,90-7,60 m ü NHN. Eine hochwasserbedingte Gefährdung besteht somit nicht.

4.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,9 km landeinwärts vom der *Westrügensch Bodden* im Südwesten der Insel Rügen und gehört somit großräumig zum Gebiet des *Ostseeküstenklimas*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einflüssen steht. Das Klima zeichnet sich durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Der im Mittel kälteste Monat ist der Februar mit $-0,3^{\circ}\text{C}$, die im Mittel wärmsten Monate sind Juli und August mit jeweils $16,7^{\circ}\text{C}$. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$. Auf Grund der relativ küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutsame, klimatische Funktion. Die außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Acker- und Grünlandflächen fungieren partiell als lokale Kaltluftentstehungsgebiete.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation, wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen, sind nicht abzusehen.

Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch starke Emissionen oder einen erhöhten Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen.

Das Vorhaben ist nachzeitigem Stand nicht anfällig für die Folgen eines Klimawandels. Eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind jedoch nicht in Gänze auszuschließen.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erhöhten Emissionswerte für Schwefeloxide, Stickstoffoxide, Gesamtstaub, Feinstaub/ PM₁₀, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid, Ammoniak und NMVOC innerhalb des betroffenen Rasterfelds (5x5 km). Mit der Umsetzung des Vorhabens selbst gehen keine Verschlechterungen der Luftqualität einher.

4.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand

HPNV: Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [3] wird für das Plangebiet die Einheit *Waldmeister-Buchenwälder einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald* (Obereinheit: *Buchenwälder mesophiler Standorte*) ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich ein entsprechender Artenbestand einstellen würde, wenn langfristig jegliche menschliche Nutzungsaktivitäten auf den

Flächen aufgegeben würden.

Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen: Alleebäume oder Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Der innerhalb des Plangebiets befindliche bzw. vom Vorhaben potenziell beeinträchtigte Baumbestand wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Nr.	Baumart	StU in cm ^[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang ^[2]	Schutz- status ^[3]
1	<i>Malus domestica</i>	97	4	Krone einseitig, Wurzelbereich mit Steinen zugestellt	F	-
2	<i>Ilex aquifolium</i>	92	4	Krone eingeschränkt	F	-
3	<i>Salix alba</i>	348	14	starke Stammschäden, offenes Kernholz, Mulm, durchgewachsene Kopfweide	B	§ 18
4	<i>Acer platanoides</i>	120*	12	-	E	§ 18
5	<i>Salix alba</i>	300*	14	Astabbrüche	B	§ 18
6	<i>Fraxinus excelsior</i>	32	2	-	F	-
7	<i>Malus domestica</i>	112	8	leichter Schrägstand, vergreisend	F	-
8	<i>Juglans regia</i>	118	12	Krone eingeschränkt	F	§ 18
9	<i>Prunus domestica</i>	105	4	2 Stämme zurückgeschnitten, Krone gekappt	F	-
10	<i>Pyrus communis</i>	145	8	vergreisend	F	-
11	<i>Pyrus communis</i>	132	9	vergreisend	F	-
12	<i>Prunus spec.</i>	90*	8	Krone stark verwachsen, viel Stockausschlag	F	-
13	<i>Malus domestica</i>	117	6	Stamm anteilig hohl, Mulm, Krone eingeschränkt	F	-
14	<i>Malus domestica</i>	56	4	-	F	-
15	<i>Malus domestica</i>	80	5	Krone einseitig, leichter Schrägstand	F	-
16	<i>Malus domestica</i>	70	5	-	F	-
17	<i>Pyrus communis</i>	75	4	leichter Schrägstand	F	-
18	<i>Malus domestica</i>	138	8	Verdickung des Stamms auf ca. 1,5-2,0 m, Stamm anteilig hohl, Mulm	F	-
19	<i>Malus domestica</i>	145	8	Stamm anteilig hohl	F	-
20	<i>Malus domestica</i>	62, 65	8	2-stämmig, Krone gekappt	F	-
21	<i>Pyrus communis</i>	104	6	vergreisend	F	-
22	<i>Prunus spec.</i>	98	5	kleine Höhlungen, Krone ausgebrochen	F	-
23	<i>Malus domestica</i>	92	8	mehrfach beschnitten	F	-
24	<i>Malus domestica</i>	83	8	Stamm anteilig hohl, Mulm, Leittrieb fehlt	F	-
25	<i>Malus domestica</i>	46	3	leichter Schrägstand	F	-

[1] * = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

[2] E = Erhalt | B = Beeinträchtigung | F = Fällung

[3] § 2 = gesetzlich geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde; § 18 = gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchAG M-V; § 19 = gesetzlich geschützt nach § 19 NatSchAG M-V

Im Zuge Umsetzung der Planung sind insgesamt 22 der 25 Einzelbäume zu fällen. Dabei handelt es sich überwiegend um ältere Obstbäume, die anteilig bereits deutliche Altersschäden aufweisen. Zudem werden 2 Einzelbäume, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, von den zu erwartenden Bauarbeiten beeinträchtigt.

Wald: Das Vorhaben betrifft keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V.

Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope:

Im unmittelbaren Umfeld (50 m) des Plangebiets befinden sich ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotope.

Im näheren Umfeld (200 m) des Plangebiets befindet sich das folgende gesetzlich geschützte Biotop:

- NVP12898 – Gebüsch/ Strauchgruppe, militärisch genutzt; Naturnahe Feldgehölze; Gesamtfläche: ca. 0,1767 ha; Entfernung: ca. 160 m

Das Biotop befinden sich an der östlichen Grenze eines nahen Wohnbereiches und grenzt diesen zur offenen Ackerlandschaft hin ab. Die in den Kartierangaben benannte militärische Nutzung erschließt sich -auch unter Berücksichtigung des Luftbilds von 1991 - nicht. Auf Grund der Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und dem Gehölzbiotop befindlichen Nutzungen ist eine vorhabenbezogene Beeinträchtigung des Biotops auszuschließen.

Weiter entfernt liegende Biotope sind auf Grund der Entfernung und der umgebenden Nutzungen, die sich ebenfalls potenziell auf diese Biotope auswirken nicht vom Vorhaben betroffen.

Biotoptypen: Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen einer Begehung der Fläche am 13.12.2024 sowie einer Auswertung von Luftbildern des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ([3]). Sie wurde unter Zuhilfenahme der Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013/ Heft 2, nachfolgend [2]) durchgeführt.

Folgende Biotoptypen wurden innerhalb des Plangebiets kartiert:

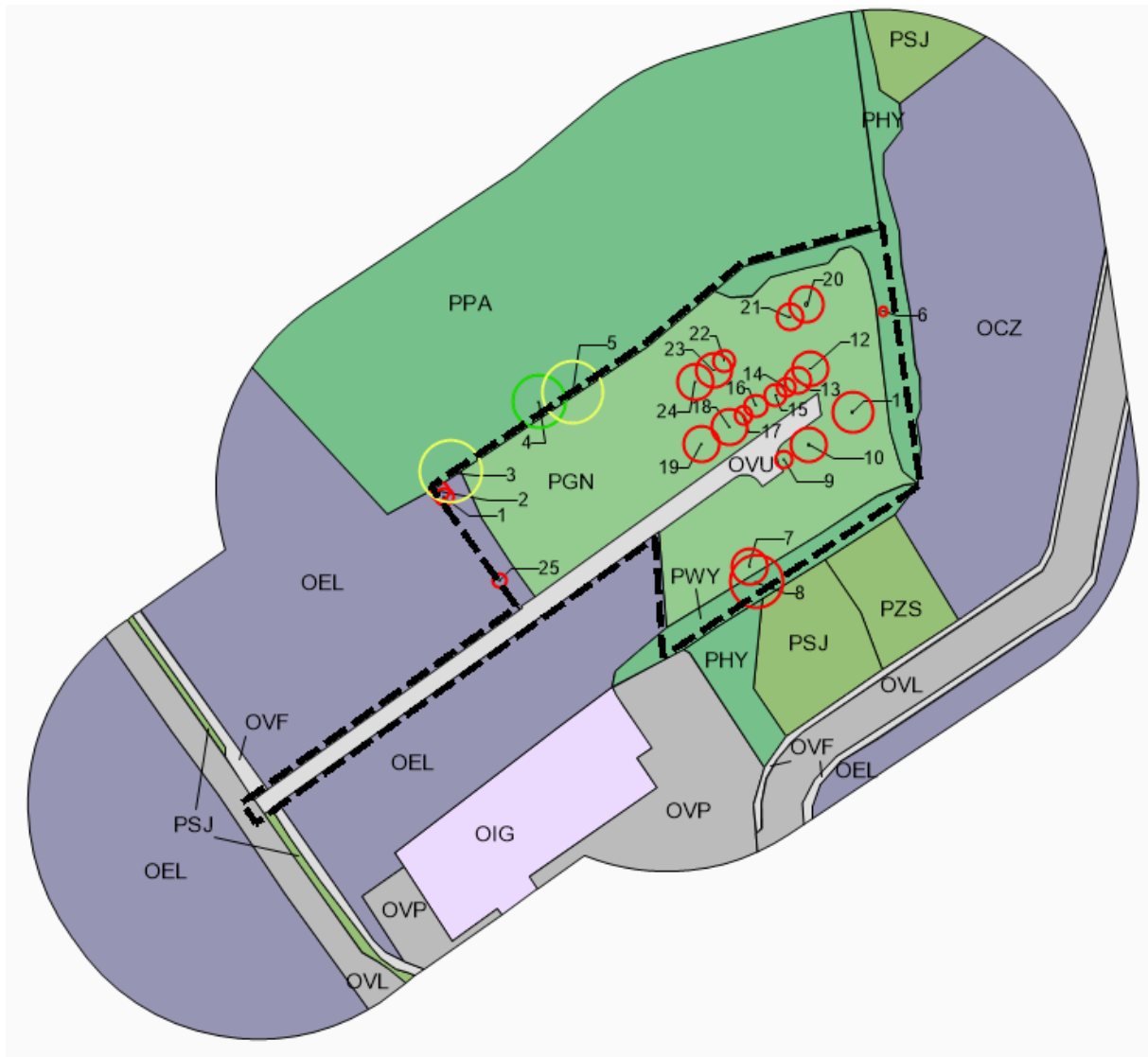


Abbildung 9: Biotoptypenkartierung innerhalb des Plangebiets (schwarze Strichlinie) und der unmittelbaren Umgebung (Wirkbereich I = 50 m) sowie des lokalen Baumbestandes (rot = Fällung, grün = Erhalt, gelb = Beeinträchtigung) (unmaßstäblich)

Legende:

- PWY – 13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
- PHY – 13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- PPA – 13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage
- PGN – 13.8.3 Nutzgarten
- PZS – 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage
- PSJ – 13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- OCZ – 14.2.3 Zeilenbebauung
- OEL – 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet
- OVF – 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVU – 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVL – 14.7.5 Straße
- OVP – 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche
- OIG – 14.8.2 Gewerbegebiet

In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust eines Großteils der Biotoptypenausstattung. Davon ausgenommen sind vorhandene Verkehrswege und randlich bestehende Siedlungsnutzungen. Der flächige Eingriff wird nachfolgend gemäß den *Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern* (HzE 2018, [1]) bewertet.

4.7 Fauna

Im Zuge einer früheren Planungsphase wurde ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) von *Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock*, angefertigt und zum 15.10.2020 vorgelegt. Im Ergebnis der vorausgegangenen Potenzialanalyse wurden das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung hinsichtlich der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel sowie der Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) auf mögliche vorhandene Habitatstrukturen untersucht. Die Ergebnisse des AFB wurden unter den aktuellen Gegebenheiten bewertet und im Allgemeinen als immer noch gültig angesehen.

Für Fledermäuse bestehen in einzelnen Altbäumen potenzielle Quartiersfunktionen. Zudem kann von einer Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdgebiet ausgegangen werden. Für gehölz- oder gebäudebezogene Brutvögel sowie für Höhlenbrüter bestehen ebenfalls geeignete Habitatstrukturen durch den Altbaumbestand innerhalb des Plangebiets. Für Bodenbrüter besteht innerhalb der anteilig intensiv gemähten Rasenfläche kein Habitatpotenzial. Eine Eignung des Plangebiet für Rast- und Zugvögel besteht auf Grund der umgebenden Bebauung und Nutzung nicht. Für Amphibien und Reptilien weist das Plangebiet keine geeigneten schutzwürdigen Habitate auf. Die Potenzialabschätzung schließt ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Amphibien- und Reptilienarten aus.

Eine detaillierte Beschreibung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fauna sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind an den früheren AFB angelehnt und setzen die Forderungen nach aktuellen Gesichtspunkten um:

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1

Maßnahme Eingriffe in die Gehölzbestände des Baufeldes sind nur zulässig, wenn sie zwischen 30. September und 01. März erfolgen und die Gehölze im Vorfeld durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und Brutvögel untersucht und gesichert wurden.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel, Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 2

Maßnahme Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm

Begründung Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Zielarten Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 3

Maßnahme Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung des „Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahme E 1

Maßnahme Anbringen von 10 Fledermausquartieren nach folgenden Kriterien:

- min. 2 Kästen sollen als Winterquartier bzw. Wochenstube geeignet sein
- Auswahl verschiedener langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton – z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt)
- Anbringen in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus)
- südliche bis westliche Exposition
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung unterer Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zielarten Fledermäuse

CEF-Maßnahme E 2

Maßnahme Ersatz der Habitate der Höhlenbrüter durch Anbringen von mind. 10 geeigneten Nistkästen in Gehölzbeständen der Umgebung.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Zielarten Höhlenbrüter

Bei Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden Beeinträchtigungen der lokalen vorhabenrelevanten Fauna (Brutvögel, Fledermäuse) vermieden bzw. vermindert. Zudem werden verlorengegangene Habitatstrukturen ersetzt.

4.8 Landschaftsbild

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds nach den Kriterien *Vielfalt*, *Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala wurde der innerhalb des Untersuchungsgebiets anzusprechende Landschaftsbildraum *Niederung des Prohner Baches* (Nr. II 5-16)

der Stufe *hoch bis sehr hoch* (Stufe 4) zugeordnet (LAUN 1996). Der Landschaftsbildraum umfasst dabei die Niederungsflächen des *Prohner Baches*, von der Mündung an der *Prohner Wiek* nach Westen über Prohn und Altenpleen bis nach Süden zwischen die Ortschaften Duvendiek, Krönnevitze und Zansebuhr. Dabei überwiegt eine großflächige landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Grünlandwirtschaft), stellenweise erscheint die Landschaft vollständig ausgeräumt. In Altenpleen und Prohn treten in geringem, aber zunehmendem Maße Fremdenverkehrsnutzungen in Form von Ferienwohnungen und Freizeitangeboten/ Tourismuseinrichtungen in Erscheinung. Die kleineren Ortslagen weisen einen überwiegend traditionellen Charakter mit landwirtschaftlicher Prägung auf. Innerhalb der Landschaft stellen vor allem die teils alleegesäumten Landstraßen und sonstigen Verkehrswege sowie der Verlauf des *Prohner Baches* deutliche Zäsuren dar, Wälder treten nur vereinzelt auf.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von sieben Wohnhäusern mit Nebenanlagen innerhalb der Ortslage Prohn mit seiner verstädtert-dörflichen Siedlungsstruktur. Dabei rückt das Plangebiet von der Ortsdurchfahrt ab und befindet sich in zweiter Reihe. Das lokal bestehende Landschaftsbild wird vor allem durch die bestehenden Wohngebäude östlich des Plangebiets, den südlich liegenden Supermarkt und durch die Kirche mit Park und Friedhof nördlich des Plangebiets sowie durch die westlich verlaufende Ortsdurchfahrt L 213 geprägt. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Nutzgartenflächen sind nicht bzw. nur in geringem Maße an der lokalen Landschaftsbildprägung beteiligt.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es durch den Neubau der Wohnhäuser mit Nebenanlagen zu einer Änderung hinsichtlich der lokalen Bebauung und damit zu Veränderungen im Ortsbild. Die Gebäudehöhe sowie die Außengestaltung orientieren sich dabei an den angrenzend vorhandenen Gebäuden östlich des Plangebiets. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild absehbar.

4.9 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet liegt in einer Region mit überwiegenden Aspekten Landwirtschaft sowie mit leichter touristischer Prägung. Die östlich liegenden Bodden- und Küstenbereiche werden von den Menschen als Erholungsräume genutzt. Dem Plangebiet selbst wird auf Grund seiner Eigenschaften und seiner derzeitigen Nutzung keine erhöhte Erholungsfunktion zugeschrieben.

Das Vorhaben sieht die Errichtung von sieben Wohnhäusern mit geringflächigen Nebenanlagen zum dauerhaften Wohnen (ohne Ferienhausnutzung) vor. Durch die Errichtung der Wohnhäuser mit einer entsprechend erholungsfördernden Grundstücksnutzung wird ein Teil der bisher ausschließlich als teils intensiver Nutzgarten verwendeten Grünlandfläche der menschlichen Erholung verstärkt zugänglich gemacht. Das Vorhaben stärkt somit in geringem Maße die menschliche Erholung.

Negative Auswirkungen auf nahe oder weiter entfernt liegende Erholungsräume sind nicht absehbar.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Von den Auswirkungen von extremer Hitze (Hitzestress) sind vor allem Kleinkinder, Menschen über 75 sowie gesundheitlich vorbelastete Personen betroffen. Hitzestress-Effekte treten vor allem in stark versiegelten und durchlüftungsarmen Regionen auf. Derzeit besteht für das Plangebiet und die Umgebung kein erhöhtes Maß eines Hitzestress-Risikos für die Bevölkerung.

Das Vorhaben führt in geringem Maße zu einer Erhöhung der lokalen Bebauung und somit auch zu einer Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Plangebiets. Eine versiegelungsbe-

dingte Verstärkung von Hitzestress-Effekten ist auf Grund der Geringfügigkeit der Bebauung dennoch nicht absehbar. Auf Grund der klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung oder Feriengäste hervorzurufen.

Lärmimmissionen

Durch die Nähe zur benachbarten *Stralsunder Straße* (L 213), den Betrieb des südlich angrenzenden Supermarktes sowie des Standortübungsplatzes in Parow besteht eine Grundbelastung durch Lärmimmissionen für das Plangebiet. Die für allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Orientierungswerte 55 dB(A) tags (06.00-22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr) werden durch den Verkehrslärm und die Emissionen des Supermarktes unterschritten. Auf die Ausweisung von Lärmpegelbereichen und entsprechender Forderungen nach passivem Schallschutz nach DIN 4109 kann verzichtet werden. Temporäre Lärmspitzen, die z.B. in Einzelfällen bei Truppenübungen stattfinden, sind nicht auszuschließen. Gegen derartige Einzelfälle ist die Ausweisung von Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht hilfreich, da sie ungerichtet und zeitlich nicht vorhersehbar stattfinden können.

Durch Lärmimmissionen hervorgerufene, negative Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

4.10 Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall aus.

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme des Risikos eines Störfalls sowie zu keiner Erhöhung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

4.11 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe

Innerhalb des Plangebiets oder der näheren Umgebung bestehen keine Denkmale oder andere Kultur- und Sachgüter von historischer Bedeutung. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden dahingehend nicht berührt.

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt. Dennoch ergeht für den Baustellenbetrieb folgender Hinweise:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Des Weiteren sind keine besonders schützenswerten historischen Landnutzungsformen (Weinbergterrassen, Streuobstwiesen, Torfstiche etc.) oder Ortsbildprägende Strukturen (Altstädte, Plätze, Silhouetten) vom Vorhaben betroffen.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.U. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich.

Für die Gemeinde Prohn liegt keine lokale Baumschutzsatzung vor.

Im Zuge der Kartierung wurde der lokale Einzelbaumbestand erfasst. Von den 25 kartierten, vorhabenrelevanten Einzelbäumen müssen insgesamt **22 Einzelbäume gefällt** werden. Es werden **2 Einzelbäume (Nr. 3, 5) vorhabenbedingt beeinträchtigt**.

Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Die Erfassung der betroffenen Biotoptypen erfolgte auf Basis der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013). Die Bewertung des Eingriffs in diese Biotoptypen erfolgt gemäß dem Regelwerk des Landes Mecklenburg-Vorpommern *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HZE 2018).

Biotoptbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotoptbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotoptwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotoptbeseitigung bzw. Biotoptveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	------------	---	--

Die Flächen der betroffenen Biotoptypen ergeben sich aus dem Umfang des Vorhabens und der Biotoptypenkartierung, welche auf den örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Die Biotoptwerte ergeben sich nach HZE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, die von den Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachlichen Wertstufen entsprechen dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HZE 2018)	Durchschnittlicher Biotoptwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3

3	6
4	10
* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HzE 2018).	

Den betroffenen Biotoptypen PWY, PHY, PGN, OEL, OVU und OVL wird die Wertstufe 0 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1 – Versiegelungsgrad entspricht. Auf Grund einer vollständigen Versiegelung der Straße wird für den Biotoptyp OVL ein Biotopwert von 0 festgesetzt. Dem Biotoptyp OVU wird ein Biotopwert von 0,3 zugeordnet. Dem Biotoptyp OEL wird ein Biotopwert von 0,7 zugeordnet. Den Biotoptypen PWY, PHY und PGN wird ein Biotopwert von 1 zugeordnet.

Die Flächen der Biotoptypen OEL, OVU und OVL werden auch nach Umsetzung des Vorhabens in gleicher bzw. gleichartiger Ausprägung vorliegen, weshalb für diesen Biotoptyp keine Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust festzustellen sind.

Ergänzend zum Biotopwert wird die Lage des Plangebiets selbst sowie dessen nähere Umgebung in Form eines Lagefaktors berücksichtigt. Der Lagefaktor wird aus dem Abstand des Plangebiets zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen oder aber der Lage des Plangebiets innerhalb von Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen abgeleitet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen der Wertstufen 3 oder 4, weshalb ein Grundwert von 1,00 angenommen wird. Auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb der Siedlungsstruktur der Ortslage Prohn kann von einer vollständigen Beeinträchtigung des Plangebiets durch bereits vorhandene Störquellen (Abstand zu vorhandenen Störquellen < 100 m) ausgegangen werden. Daher ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren und wird mit 0,75 angesetzt.

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gemäß des Schlüssel Landes M-V	Fläche [m²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m² EFÄ]
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	13.1.2	219,63	0	0,7	0,75	115,31
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	13.2.2	364,49	0	0,7	0,75	191,36
Nutzgarten (PGN)	13.8.3	4.474,47	0	1,0	0,75	3.355,85
Gesamt		5.058,59				3.662,52

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biototypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Dabei werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen.

Innerhalb des Wirkungsbereichs sind keine Flächen von Biototypen mit der Wertstufe 3 vorhanden, die nicht bereits durch die bestehenden Nutzungen beeinträchtigt werden. Somit werden für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte überbaute Fläche [m ²]	bzw.	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	------	---	---	---	--

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit ca. 709 m² in Form von Verkehrsflächen versiegelt.

Die zusätzliche Versiegelung, die sich aus dem Neubau der geplanten Wohnhäuser ergibt, liegt bei ca. 2.345 m². Aus der zusätzlichen Versiegelung ergibt sich folgende Rechnung:

2.345,00 m ²	x	0,5	=	1.172,50 [m ² EFÄ]
0,0 m ²	x	0,2	=	0,00 [m ² EFÄ]
gesamt:				1.172,50 [m² EFÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
3.662,52		0,00		1.172,50		4.835,02

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten und aufgerundeten Eingriff im Sinne des BNatSchG und des NatSchAG M-V im Umfang von **4.836 Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ)**.

5.2 Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zur Fällung von **22 Einzelbäumen**. Lediglich **1 Einzelbaum (Nr. 8) ist diesbezüglich kompensationspflichtig**. Gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist dieser Einzelbaum auf Grund seines Stammumfangs im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **1 Einzelbaum**, welcher in Realkompensation zu kompensieren ist.

Ferner werden **2 Einzelbäume (Nr. 3, 5)** vorhabenbedingt beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung errechnet sich aus dem Kronenumfang + 1,5 m (Kronentraufbereiche = Wurzelbereich) und der sich daraus ergebenden Gesamtwurzelfläche des Einzelbaumes sowie der potenziell betroffenen Wurzelfläche (in %). Je 5% betroffener Wurzelfläche sind 0,1 Bäume als Kompensation zu erbringen. Für die betroffenen Einzelbäume ergibt sich daraus folgende Rechnung.

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs beeinträchtigter Einzelbäume

Baum-Nr.	Wurzelfläche (m ²)	Beeinträchtigte Fläche (m ²)	Anteil an der Wurzelfläche (%)	Kompensationsbedarf
3	226,98	13,03	5,7	0,2
5	226,98	21,70	9,6	0,2
gesamt				0,4 ~ 1

Für die Beeinträchtigung des lokalen, gesetzlich geschützten Einzelbaumbestandes ist eine Realkompensation von **1 Einzelbaum** zu erbringen.

Der Gesamtkompensationsbedarf für den Eingriff in den geschützten Einzelbaumbestand beläuft sich auf **2 Einzelbäume**. Diese sind nach den Anforderungen des Baumschutzkompensationserlasses zu pflanzen. Die erbrachte Kompensation ist der UNB gegenüber nachzuweisen.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Der flächige Eingriff im Umfang von **4.836 m²** Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ) wird in Form einer Einzahlung in ein anerkanntes Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Vorpommersches Flachland* erfolgen. Vorgeschlagen wird das Ökokonto VR-065 *Streuobstwiesen mit Hecken und extensiver Mähwiese bei Dorow*, welches nach aktuellem Stand noch über 292.893 m² KFÄ verfügt. Der zu erbringenden Kompensationsbedarf in Höhe von 4.836 m² KFÄ kann durch das vorgeschlagene Ökokonto vollständig abgedeckt werden.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (anteilig intensiv genutzte Nutzgartenfläche mit Altbäumen) beibehalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB praktiziert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Durch die Umwidmung einer Nutzgartenfläche hin zu einer Wohnnutzung kommt es zu einem Eingriff in eine Fläche von verhältnismäßig geringem ökologischem Wert. Auf die Bebauung von hochwertigen Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs wird verzichtet. Zudem besteht Anschlussmöglichkeit an eine vollständige Erschließung, sodass keine großflächigen Erschließungsstrassen notwendig sind.

Gemäß den Aussagen des zum früheren Planungsstandes erstellten Artenschutzfachbeitrags sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) bzw. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (E) –

unter Anpassung an aktuelle Gegebenheiten – durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1** Eingriffe in die Gehölzbestände des Baufeldes sind nur zulässig, wenn sie zwischen 30. September und 01. März erfolgen und die Gehölze im Vorfeld durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und Brutvögel untersucht und gesichert wurden.
- V 2** Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
 - Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
 - Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm
- V 3** Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung des „Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.
- E 1** Anbringen von 10 Fledermausquartieren nach folgenden Kriterien:
- min. 2 Kästen sollen als Winterquartier bzw. Wochenstube geeignet sein
 - Auswahl verschiedener langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton – z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt)
 - Anbringen in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus)
 - südliche bis westliche Exposition
 - Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung unterer Äste und aufkommender Gehölze)
 - Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)
- E 2** Ersatz der Habitate der Höhlenbrüter durch Anbringen von min. 10 geeigneten Nistkästen in Gehölzbeständen der Umgebung.

Durch die Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen lassen sich die faunistisch relevanten Eingriffe vollständig vermeiden bzw. erheblich minimieren.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgefüge der Ortslage Prohn. Es grenzt umliegend vollständig an intakte Siedlungsstrukturen an, die geplante Bebauung fügt sich durch ihre Bauweise in den lokalen Gebäudebestand weitestgehend ein. Durch die Verwendung einer bereits anthropogen vorgeprägten und in Nutzung befindlichen Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Durch Umsetzung der Planung soll die bereits anteilig intensiv genutzte Fläche mit bis zu 7 Wohnhäusern samt Nebenanlagen bebaut werden. Die Umsetzung eines vergleichbaren Vorhabens an einem anderen Standort hätte möglicherweise den zusätzlichen Neubau einer entsprechenden Erschließung sowie die Inanspruchnahme von bisher nicht genutzten, naturnahen Flächen zur Folge. Alternative Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets sind eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

6.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials und einer Kartierung vor Ort erstellt. Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte eine flächendeckende Bio- toptypenkartierung. Anschließend erfolgte eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe. Zudem wurde der vorhabenrelevante Einzelbaumbestand erfasst und dokumentiert. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope etc.) der Region verwendet.

Im Rahmen des Vorhabens wurden ein Artenschutzfachbeitrag von Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock erstellt. Die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergebenden Vorkommen von potenziell beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Betrachtet wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende detaillierte Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. R SBB 23) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen/ Hinweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nach textlicher Festsetzung 3.1 ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18

(Laubbäume) bzw. Ho, 3xv, DB, StU 10/12 (Obstbäume) – Artenauswahl gem. Baumliste – zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12,0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen. Die Pflanzstandorte dürfen gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5 m abweichen.

Durch die Festsetzung und die daraus resultierenden Pflanzungen kann der Kompensationsbedarf für die zu fällenden Einzelbäume im Umfang von 2 Neupflanzungen abgesichert werden.

Baumliste: (Auswahl)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Echter Rotdorn)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
- Malus sylvestris (Wild-Apfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
- Prunus sargentii (Scharlachkirsche)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Kulturobst in Arten und Sorten

Die Festsetzung umfasst neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Entfernen von Wildkräutern auf der Pflanzfläche sowie das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung.

Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (in Anlehnung an die im AFB aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen)

- V 1** Eingriffe in die Gehölzbestände des Baufeldes sind nur zulässig, wenn sie zwischen 30. September und 01. März erfolgen und die Gehölze im Vorfeld durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und Brutvögel untersucht und gesichert wurden.
- V 2** Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
 - Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,

- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm

V 3 Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung des „Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.

E 1 Anbringen von 10 Fledermausquartieren nach folgenden Kriterien:

- min. 2 Kästen sollen als Winterquartier bzw. Wochenstube geeignet sein
- Auswahl verschiedener langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton – z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeldt)
- Anbringen in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus)
- südliche bis westliche Exposition
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung unterer Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)

E 2 Ersatz der Habitate der Höhlenbrüter durch Anbringen von min. 10 geeigneten Nistkästen in Gehölzbeständen der Umgebung.

7 Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Wohnen an der alten Gärtnerei“ in der Gemeinde Prohn, Ortslage Prohn, ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde rechnerisch ermittelt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe in Höhe von 4.836 m² EFÄ können durch die Einzahlung in das Ökopunktekonto VR-065 vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind 22 Einzelbaumfällungen notwendig. Der Großteil der Einzelbäume ist jedoch nicht kompensationspflichtig, sodass insgesamt lediglich 2 Einzelbäume nachgepflanzt werden müssen.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Negative Summationswirkungen im Zusammenhang mit anderen Vorhaben oder Planungen entstehen nicht. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft. Eine erhebliche Betroffenheit von weiteren Schutzgebieten (GGB, VSG, LSG, NSG, Biosphärenreservat) ist ebenfalls nicht ersichtlich.

Tabelle 4: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral/ nicht betroffen	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	•	-
Wasser	gering negativ	•	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	neutral/ nicht betroffen	-	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Gemeinde Prohn, Februar 2025

8 Quellenverzeichnis

- [1] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018
- [2] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2013**): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [3] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2023**): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Stand: Dezember 2024
(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Anhang : Faunistische Gutachten

Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum Projekt Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnen an der alten Gärtnerei“ (Gemeinde Prohn); vom 15.10.2020; Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock

Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

- Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V 2023, S. 546).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. 2022 I S. 2240).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie – **FFH-RL**) (ABl. EU, L 206 vom 22.05.1992), zuletzt geändert am 20.11.2006 (ABl. EU, L 363 vom 20.12.2006).
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – **VS-RL**) (ABl. EU, L 20/7 vom 26.01.2010), zuletzt geändert am 13.05.2013 (ABl. EU, L 158/193 vom 10.06.2013).