

## **Teil II**

---

### **Umweltbericht**

**über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Tiny  
House Resort“**

**Inhaltsverzeichnis Teil II**

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes	3
1.1.1 Projektbeschreibung	3
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	5
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
2.1 Bestandsaufnahme	10
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	17
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	18
<b>3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
<b>4. Zusätzliche Angaben</b>	<b>24</b>
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	24
4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25

## 1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

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

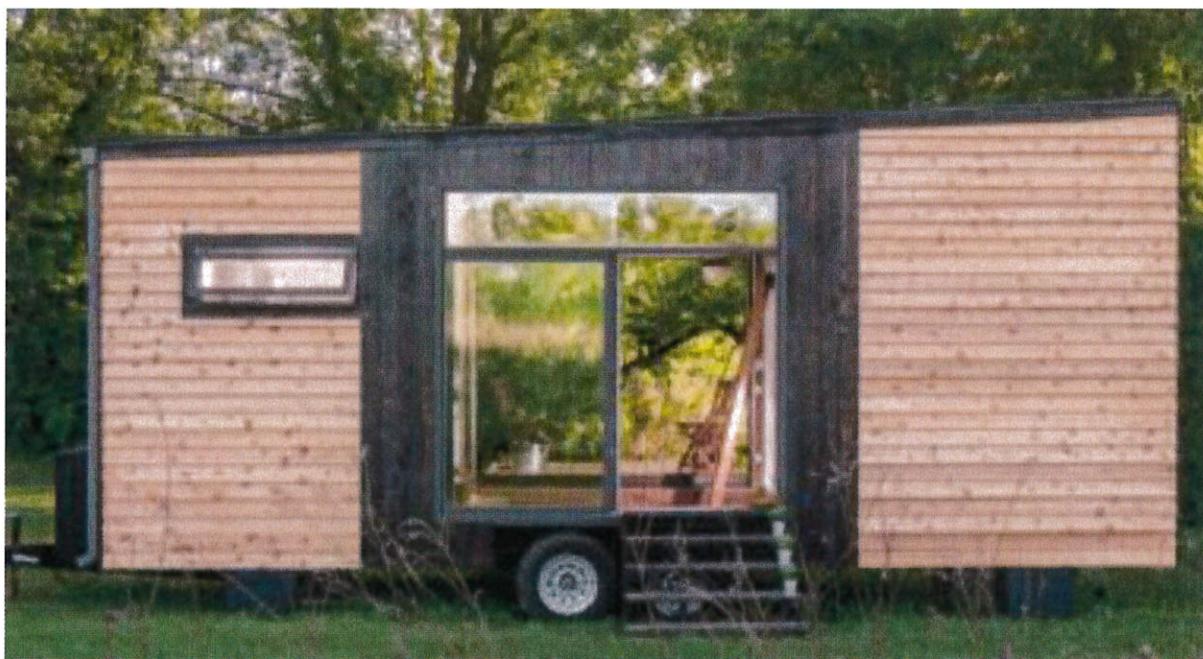
1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen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

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

#### 1.1.1 Projektbeschreibung

Das ca. 0,8 ha große mit einer Scheune bestandene Grundstück im Außenbereich bei Neukrug/ Wredenhagen soll zukünftig als Aufstellungsfläche für maximal 7 transpor-table Kleinhäuser dienen. Die maximal 30 m<sup>2</sup> großen mobilen Kleinhäuser, genannt „Tiny Houses“, sollen vom ansässigen Tischler ausschließlich aus Naturbaustoffen gefertigt werden. Zur Aufstellung der mobilen aufgeständerten Kleinhäuser ist keine Befestigung des Untergrundes und somit keine Versiegelung erforderlich. Da das Gelände eben ist, sind keine Modellierungsarbeiten geplant. Benötigte Zuwegungen oder Stellflächen werden auf Grasnarbe realisiert. Für das Sondergebiet mobile Kleinhäuser (SO Tiny Houses) ergibt sich eine GRZ von 0,1 ohne zulässige Überschreitung.

Abb. 1: Beispiel eines transportablen Kleinhäuses (Quelle: Konzept Herr Bohr)



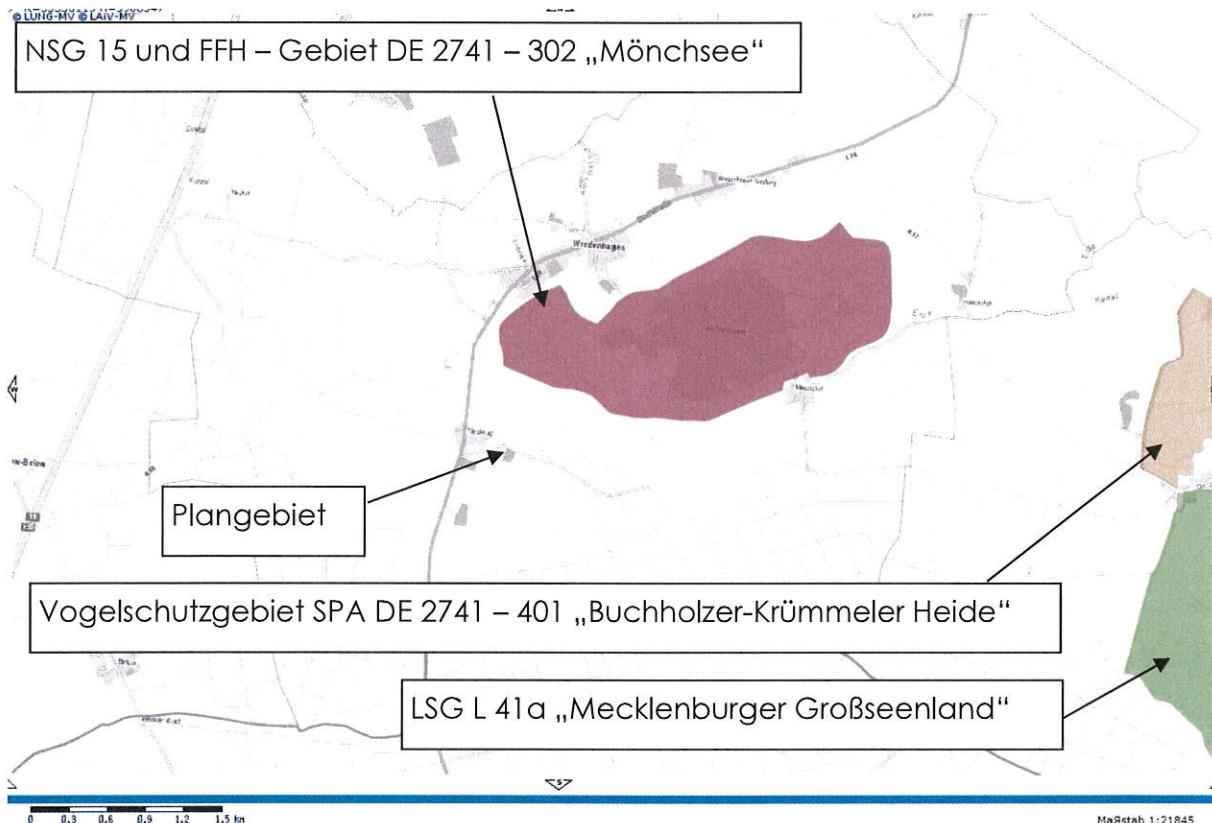
Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m <sup>2</sup>	davon m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
sonstiges SO FG	1.300,00		16,27
davon			0,00
Bauflächen versiegelt		520,00	0,00
Bauflächen unversiegelt		780,00	0,00
sonstiges SO Tiny Houses	6.690,74		83,73
davon			0,00
Bauflächen verdeckt/verdichtet		669,07	0,00
dav. mob. Kleinhäuser		210,00	0,00
dav. Stellflächen		125,00	0,00
Bauflächen unverdeckt/unverdichtet		6.021,67	0,00
dav. Erhaltungsgebot		647,17	0,00
dav. Anpflanzgebot		320,00	0,00
	7.990,74		100,00

Das Sondergebiet Funktionsgebäude (SO FG) umfasst die Grundflächen der vorhandenen Gebäude mit einer Größenordnung von 520 m<sup>2</sup> zuzüglich deren Umfeld. Hier sind Einrichtungen für die touristische Bewirtschaftung, die Betriebswohnung, eine Ferienwohnung, Verwaltungs-, Gemeinschafts-, Unterstell-, Lager- und Hausanschlussräume möglich sowie Vertriebs- und Planungsbüro allgemein zulässig. Die vorhandene Scheune und ihre Anbauten sollen erhalten bleiben. Das Dach soll mit Ziegel- oder Metalldeckung erneuert werden. Für die vorgesehenen Nutzungen werden verschiedene in sich geschlossene Funktionsmodule in die vorhandenen Bauhülle eingebracht, so dass keine Veränderungen der vorhandenen Kubaturen und der bautechnischen Ausführung der Außenhülle zu erwarten sind. Die maximale Gebäudehöhe wurde auf 10 m über der Geländehöhe von 80 m (ü. NHN) festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ohne zulässige Überschreitung erlaubt eine bebaute Grundfläche von 520 m<sup>2</sup>. Das heißt, weitere Einbauten sind im Sondergebiet Funktionsgebäude nicht erlaubt.

Abb. 2: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2017)



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

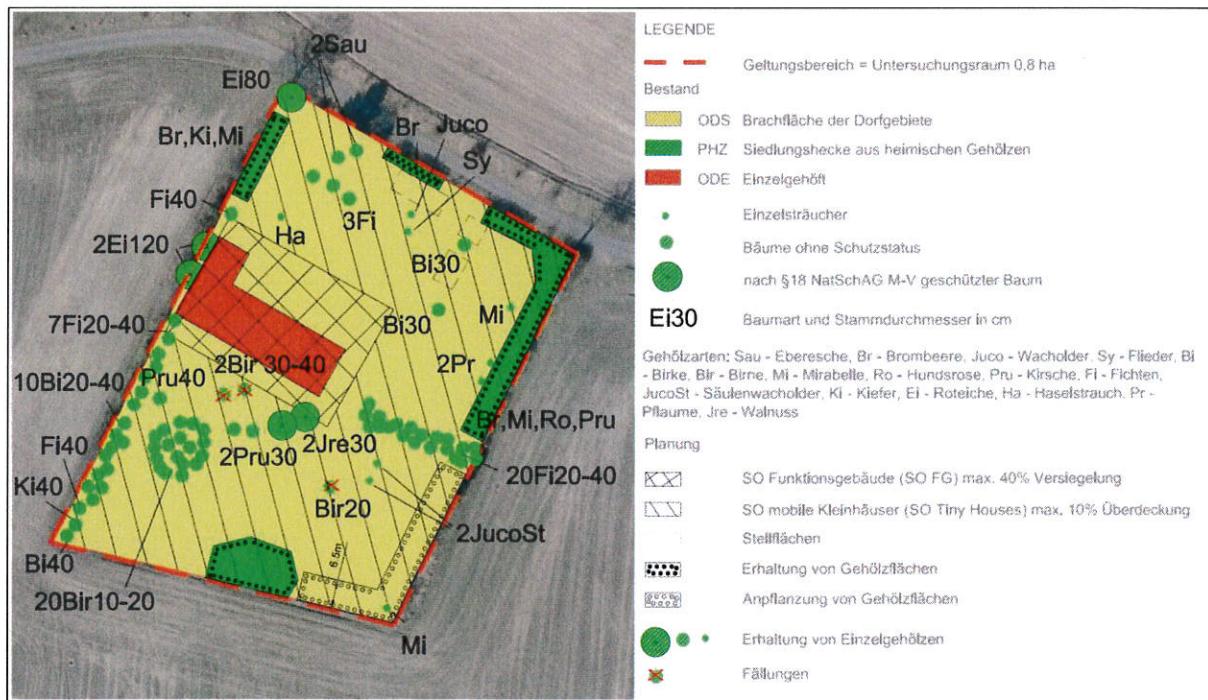
Mit der Realisierung des B-Planes können folgende Wirkungen geringer Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Eindeckung des Daches, zur Einbringung der Funktionsmodule in die

vorhandene Bauhülle und zur Aufstellung der mobilen Kleinhäuser, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Es handelt sich um:

1. Immissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) werktags durch Transporte und Einlagerungen sowie durch Bauaktivitäten,
3. Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch Baustellenbetrieb, Lagerflächen und Baustelleneinrichtung.

Abb. 3: geplante Nutzungen



Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet und stellen sich folgendermaßen dar:

1. Verdichtung von Grünland durch Wege aus wassergebundener Decke oder Graspfade zur fußläufigen Erschließung.
2. Überdeckung von Grünland durch aufgeständerte mobile Kleinhäuser.
3. Bereicherung der floristischen Ausstattung der vorhandenen Vegetation durch regelmäßige Mahd in Aufenthaltsbereichen.
5. Veränderung der Dachhaut von derzeit Ziegeldeckung in Metall- oder Ziegeldeckung.
6. Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wegen der Sichtschutzfunktion des vorhandenen Gehölzbestandes und der Beibehaltung der vorhandenen Gebäudehüllen.
7. Mögliche Fällung von drei nicht gesetzlich geschützten Birnen, welche nicht zur Erhaltung festgesetzt wurden.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. Durch Vermietung und Bewirtschaftung verursachte geringe Immissionen.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Es werden die in Tabelle 2 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen.

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Mensch	Land-schaftsbild	Wasser	Boden	Klima/Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und von Potenzialanalysen Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop-typen-erfas-sung	Nutzung vorh. Unterlagen

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das Plangebiet sind die Maßgaben folgender gesetzlicher Grundlagen zu erfüllen:

Im § 12 des Gesetzes zu Naturschutzausführungsgesetz werden Eingriffe u.a. wie folgt definiert:

(1) Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind insbesondere:

12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup>....

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung.

Entsprechend § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und damit die Ermittlung und die Kompensation eines Eingriffes über das Baugesetzbuch laut § 1 a Abs. 2 und 3 geregelt.

Die Notwendigkeit einer Natura – Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche einen Eingriff in Natur und Landschaft in der Nähe eines FFH oder SPA – Gebiet verursachen, um deren Verträglichkeit mit diesen Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung zu untersuchen.

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

Weitere Grundlage ist der § 18 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Einzelbäume, welche alle zur Erhaltung festgesetzt sind.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 GVOBI. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 431, 436),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) (GVOBI. M-V 2011, S. 885), letzte Änderung: Anlagen 1 und 3 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBI. M-V S. 30, 35),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBI. M-V 1992, S. 669), mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 431, 432),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern- Landesplanungsgesetz (LPIG) -In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 258),
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, ergänzt durch das Korrekturblatt v. 19.12.2001.

- Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete.
- Etwa 600 m nördlich des Plangebietes liegen das NSG 15 sowie das FFH – Gebiet DE 2741 – 302 „Mönchsee“ mit den Zielarten Sumpfglanzkraut und Fischotter.
- Etwa 5 km östlich des Plangebietes liegt das Vogelschutzgebiet SPA DE 2741 – 401 „Buchholzer-Krümmeler Heide“ mit den Zielarten Eisvogel, Fischadler, Gänsehäher, Heidelerche, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Orlan, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard, Zwergschnäpper.
- Etwa 5,2 km östlich des Plangebietes liegt das LSG L 41a „Mecklenburger Großseeland“.
- Im Plangebiet stehen fünf nach §18 NatSchAG MV geschützte Einzelbäume, drei Roteichen und zwei Walnuss.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### Mensch

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Süden des Landes Mecklenburg – Vorpommern sowie des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, auf halber Strecke zwischen Röbel und Wittstock, 1,5 km südöstlich von Wredenhagen, 160 m östlich von Neukrug südlich des asphaltierten Eichenweges inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen und wird vom Amt Röbel – Müritz verwaltet. Das mit einer Scheune bestandene, derzeit ungenutzte Grundstück ist nur sehr geringen Immissionen ausgesetzt. Diese gehen hauptsächlich von Landmaschinen während der Bestellung der umliegenden Ackerflächen im Frühjahr und während der Ernte im Spätsommer aus. Der nördlich verlaufende etwa 3 m breite Eichenweg verbindet die L24 ab Neukrug im Westen mit dem Grundstück und schließt nach etwa 1,2 km Asphaltbefestigung an zwei unbefestigte Fahrspuren in Richtung Mönchshof und weiter in Richtung K17 im Osten an. Der Eichenweg ist als Emittent unbedeutend.

Das Plangebiet als brachliegende bebaute Fläche hat aufgrund der bestehenden Einfriedung sowie fehlender touristischer Strukturen keine Bedeutung für die Erholung.

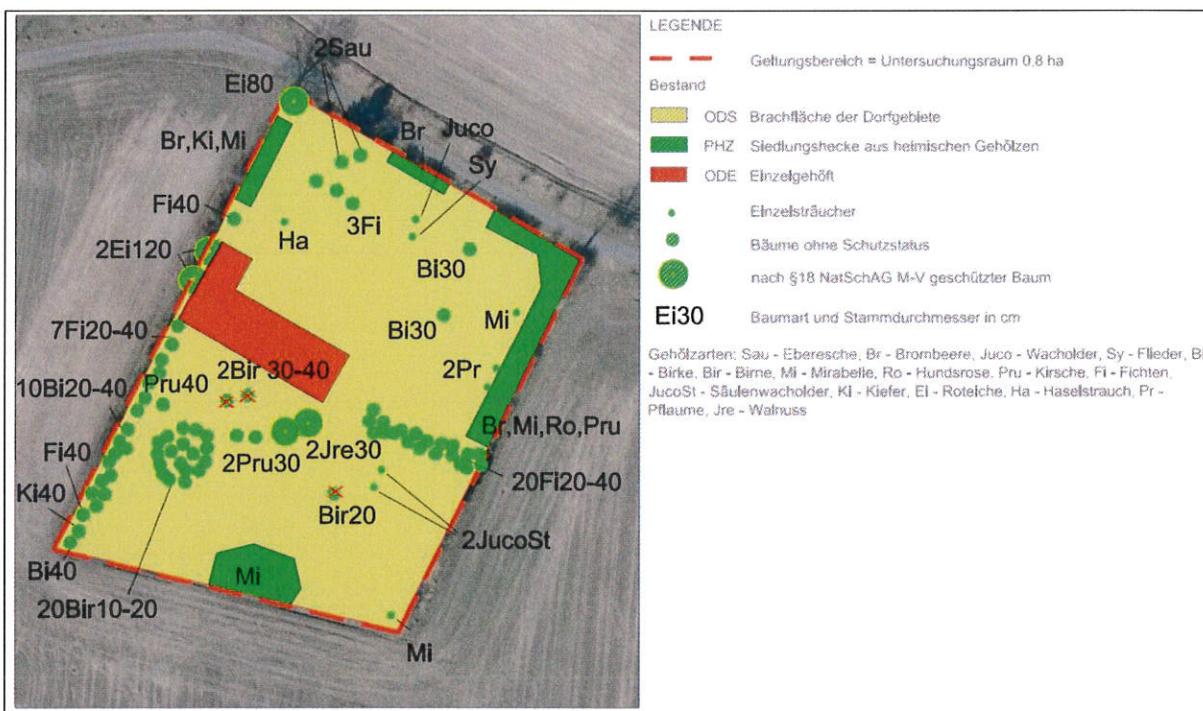
#### Flora

Die Biotoptzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 26.08.17 folgendermaßen dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	650,00	8,13
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	6.820,74	85,36
ODE	Einzelgehöft	520,00	6,51
		7.990,74	100,00

Abb. 4: Biotoptypen des Bestandes (© LAIV – MV)



Die Siedlungshecken heimischer Gehölze erstrecken sich entlang der Grundstücks-grenzen und bestehen aus Brombeeren, Mirabellen, Hundsrosen, und Kirschen.

Die Brachfläche der Dorfgebiete bezeichnet die Bodenflächen des Grundstückes. Diese sind mit dichtem Bewuchs unterschiedlicher Ausprägung bestanden. Teilweise ist die Grasnarbe rasenartig und wird von Weidelgras dominiert. Zum Teil überwiegt dichtes Landreitgras und einige Bereiche werden von Brennesselfluren eingenommen.

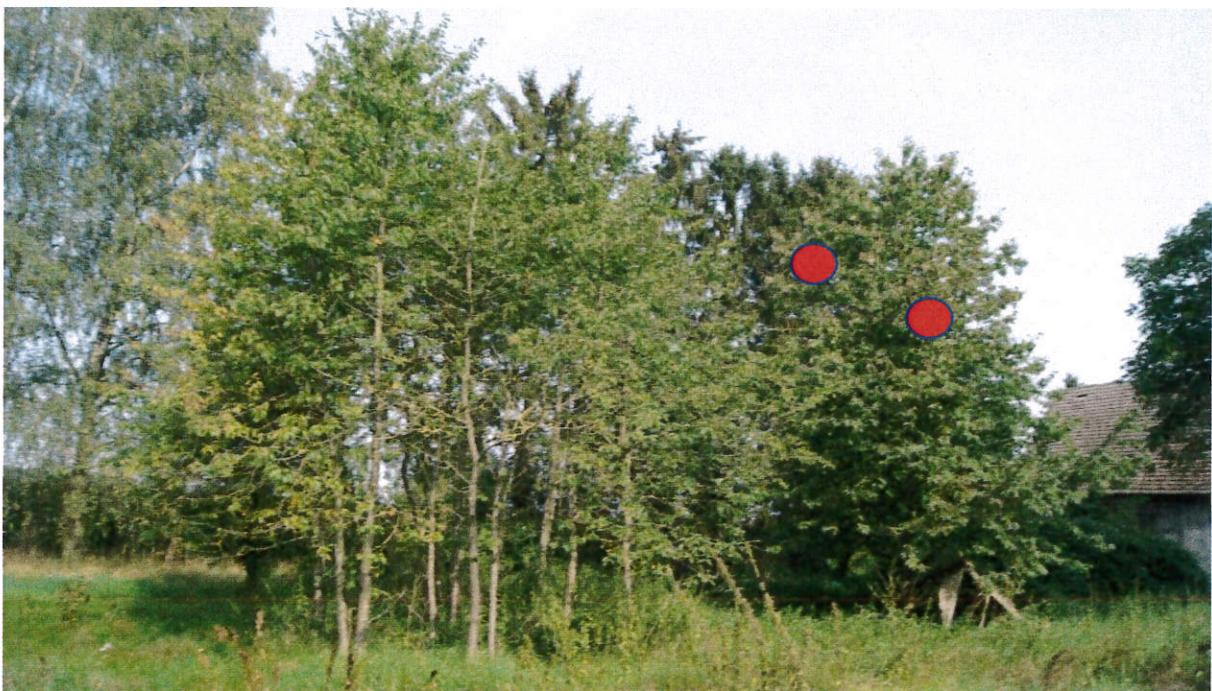
Auf dem Grundstück wachsen eine Vielzahl von Gehölzen unterschiedlicher Ausprä-gung. Im Norden dominieren die Ziergehölze, wie Blaufichten, Wacholder, Flieder, wel-che bereits beachtliche Größen erreicht haben neben spontan aufgewachsenen Bir-ken, Mirabellen, Ebereschen und Pflaumen. Im Süden stehen 2 eindrucksvolle Walnuss, drei Kirschen, 2 Säulenwacholder und mehrere Birnen. Gegenüber der Scheune befin-det sich eine Fichtenpflanzung und an den Grundstücksrändern verlaufen Fichten-

und Birkenhecken sowie einzelne Kiefern, Birken, Fichten, 2 vielstämmige Roteichenheister und 1 ausgewachsene Eiche. Die Wände der Scheune bestehen ausschließlich aus vernagelten Holzbrettern, das Dach ist mit Ziegeln gedeckt und lückig. Es gibt keine Keller, Bleche, Dachpappen, Isolierungen und Böden.

Abb. 5: Walnuss und Fichten östlich, Fichten und Eichenheister westlich der Scheune



Abb. 6: Birnen im Südwesten



### Fauna

Die meisten Bäume des Plangebietes haben ein beträchtliches Alter. Die Palette reicht von etwa 20 bis etwa 100 Jahren. Die Sträucher sind ebenfalls größtenteils ausgewachsen. Die bestehenden Gehölze stellen daher potenzielle Bruthabitate dar und könnten potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Spalten oder in versteckten Höhlen aufweisen. Ebenfalls in versteckten Höhlen könnte der Eremit vorkommen.

Abb. 7: Eiche im Nordwesten



Abb. 8: Scheuneninneres

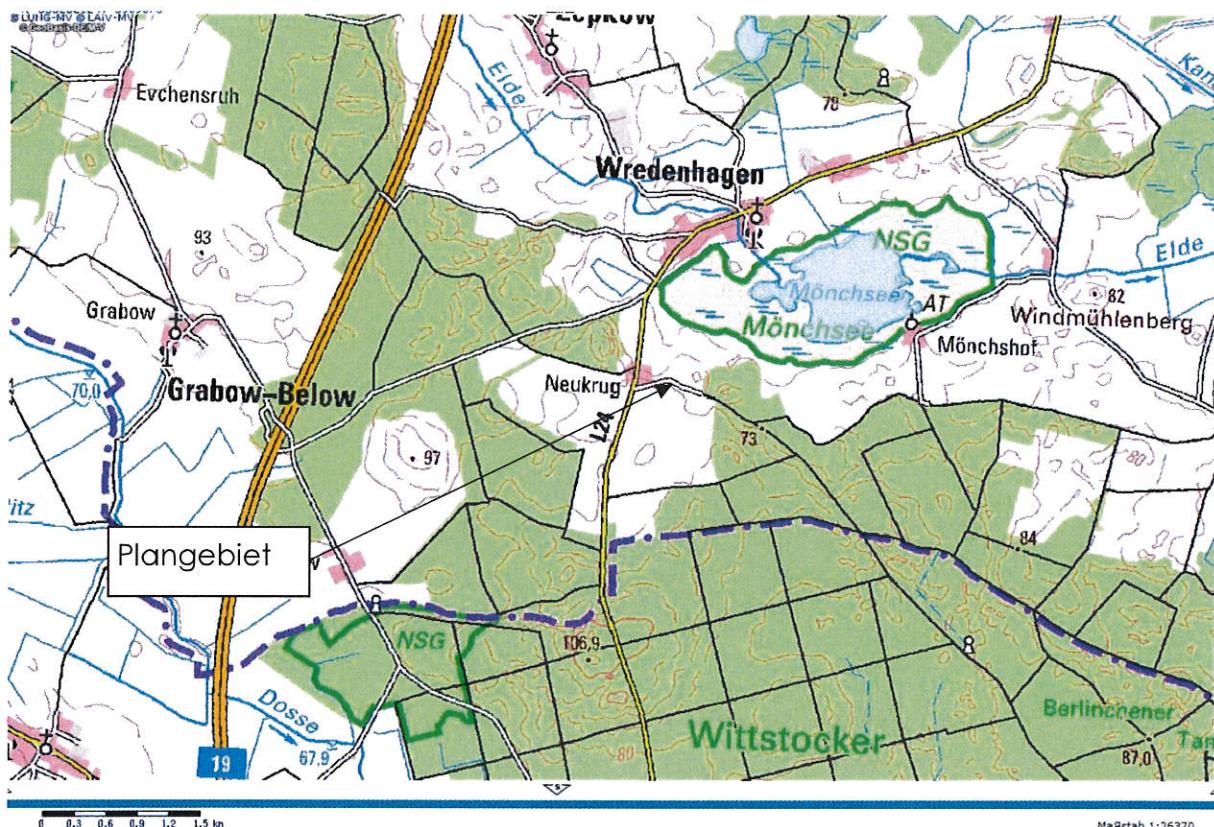


Die Holzscheune ist nicht witterungssicher und temperaturstabil. Unzählige Lücken und Fehlstellen im Dach, an den Wänden und den Toren sorgen zudem für windzugige Verhältnisse. Zwar sind dies keine idealen Bedingungen für Fledermäuse und beim Absuchen der Wände in Augenhöhe konnten keine Hinweise auf die Artengruppe gefunden werden, doch kann aufgrund vorhandener Quartiersmöglichkeiten zwischen den Holzbrettern der Wände eine Nutzung der Scheune durch die Tiere im Sommer nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf Brutgeschehen gab es in und an der Scheune nicht.

Die mit Landreitgras, Beifuß, Brennnessel und Weidelgras bewachsene Brachfläche der Dorfgebiete ist dicht mit Gehölzen bestanden und hoch aufgewachsen. Bodenbrüter finden hier keine geeigneten Bedingungen vor.

Die Fläche ist beschattet und weist eine dichte verfilzte Grasnarbe auf. Daher wird das Vorkommen von Zauneidechsen trotz des grabbaren Bodensubstrates des Plangebietes nicht erwartet.

Abb. 9: Gewässer und naturräumliche Ausstattung der Umgebung (© LAIV – MV 2017)



Im B-Plangebiet sind keine Amphibienlaichgewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer, welches diese Funktion erfüllen könnte ist der 600 m nördlich gelegene Mönchsee. Ideale Landlebensräume befinden sich in den angrenzenden Wiesen und Laubwäldern. Das von Ackerflächen umgebene Plangebiet kann nicht als optimaler Landlebensraum angesehen werden. Seine Nutzung als Transferraum ist ebenfalls unwahrscheinlich, da keine weiteren Gewässer oder Feuchtlebensräume in der Umge-

bung vorhanden sind. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass das von Verkehrs wegen begrenzte Gelände als Landlebensraum dient bzw. dass die Fläche während der Amphibienwanderungen gequert wird.

Streng geschützten Falterarten stehen keine Futterpflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2011 und 2013 zwei Brut- und Revierpaare vom Rotmilan, zwischen 2008 und 2016 sieben Brutplätze vom Kranich, zwei 2015 nicht besetzte aber zwischen 2007 und 2014 mindestens einmal besetzte Fischadlerhorste sowie Fischotteraktivitäten registriert. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet und in Zone B (2 Klassen), das heißt im Bereich mittlerer bis hoher relativer Dichte, des Vogelzuges über dem Land M-V.

#### Boden

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus sickerwasserbestimmten Sanden.

#### Wasser

Auf dem Plangebiet und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht bei 2 bis 5 m unter Flur an und ist aufgrund des sandigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt.

#### Klima/ Luft

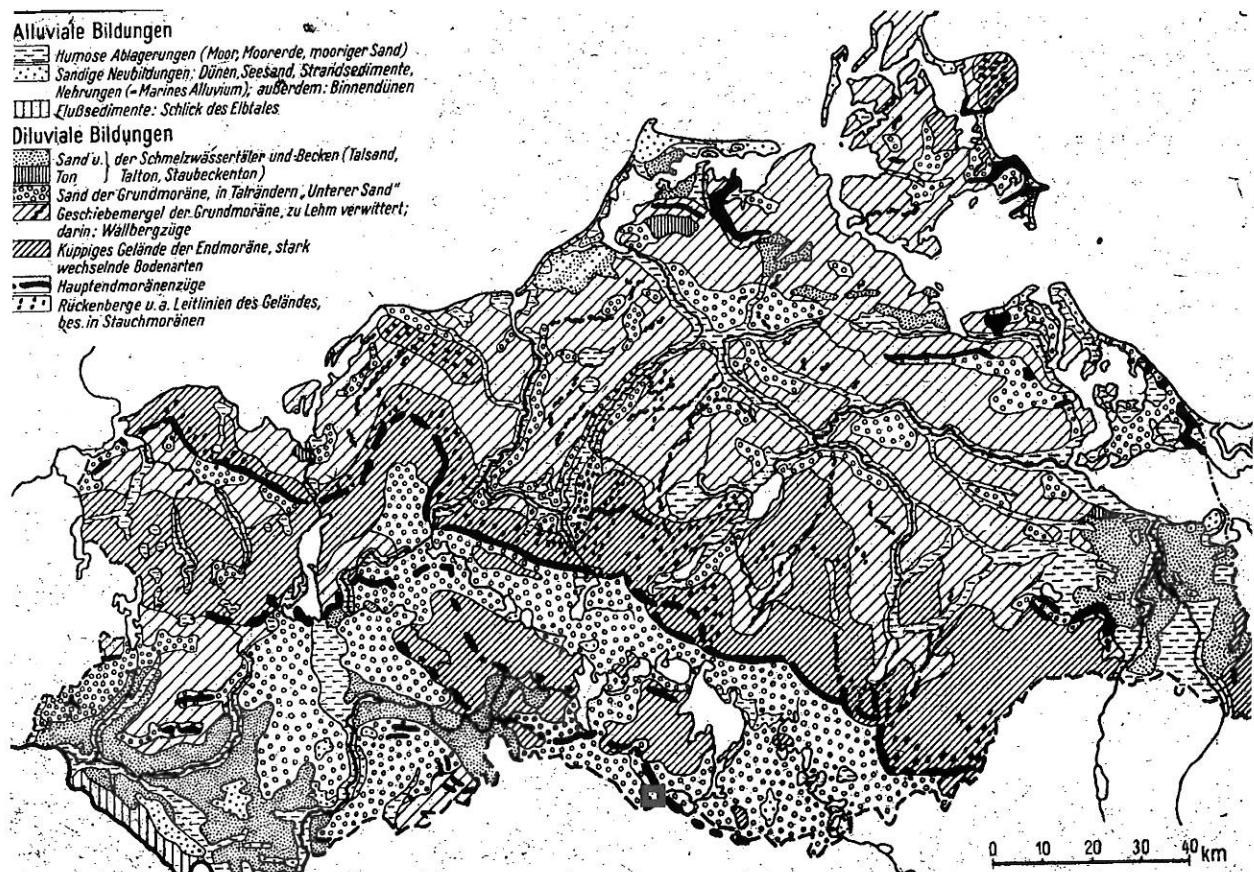
Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die siedlungsferne Lage geprägt. Es besteht eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion und vermutlich eine hohe Luftreinheit.

#### Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Mittleres Eldegebiet mit westlicher Prignitz“ und der Landschaftseinheit „Parchim-Meyenburger Sand- und Lehmflächen“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Sander zwischen der südlich der Müritz verlaufenden Frankfurter Staffel im Norden und der nur wenige Kilometer südlich verlaufenden Brandenburger Staffel. LINFOS ligth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum „Nördliche Wittstocker Heide VI 5 - 2“ eine hohe bis sehr hohe Bewertung zu. Die Geländehöhen des Untersuchungsraumes liegen bei etwa 75 m über HN. Das Gelände weist mit den Grundstückshecken, den Bäumen und der

Scheune historische landschaftstypische Siedlungsstrukturen auf, die das Landschaftsbild nicht stören. Es besteht eine Sichtachse im Süden Richtung Acker und Waldrand. Die Vorhabenfläche befindet sich in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume der Stufe 4 - sehr hoch. Über das Vorkommen von Kulturgütern auf der Vorhabenfläche liegen keine Angaben vor.

Abb. 10: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV)



### Natura - Gebiete

Das nächstgelegene Natura – Gebiet FFH DE 2741 – 302 „Mönchsee“ mit den Zielarten Sumpfglanzkraut und Fischotter liegt ca. 600 m nördlich des Plangebietes und ist durch Straße und Ackerflächen von diesem getrennt.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

#### Mensch

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zur Ausstellungsfläche, verbunden mit einer Nutzung der Ausstellungsobjekte als Ferienunterkünfte, verursacht eine geringe Erhöhung von Lärm - und Geruchsimmissionen, die die gesetzlich vorgeschriebenen Werte vermutlich nicht überschreiten werden. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird aufgewertet. Es gibt im Umfeld des Vorhabens keine Anlagen die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte.

#### Flora

Zusätzliche Überdeckungen durch die mobilen Kleinhäuser und Verdichtungen in Form fußläufiger Verbindungen und Stellflächen auf Grasnarbe sind die einzigen entstehenden Beeinträchtigungen der Vegetationsdecke. Diese machen maximal 10% des geplanten Sondergebiets mobile Kleinhäuser (SO Tiny Houses) aus. Drei nicht geschützte Birnen sind nicht zur Erhaltung festgesetzt und können gefällt werden. Ersatzpflanzungen sind nicht notwendig. Alle anderen Gehölze bleiben bestehen. Zusätzliche Baulichkeiten sind nicht geplant. Die Scheune (SO FG) wird im Rahmen der äußeren Hülle aufgewertet. Der bestehende Grünlandmix aus Weidelgrasflächen, Landreitgrasflächen und Brennnesselflur wird in Teilräumen zum Zwecke der Nutzung intensiver gemäht werden. Andere Bereiche bleiben erhalten oder werden einer einschürigen Mahd unterworfen. Auf diese Weise kann die floristische Artenvielfalt erhöht werden.

#### Fauna

Die Landschaftselemente im Plangebiet mit dem höchsten Lebensraumpotenzial sind die Gehölze. Diese weisen Bruthabitate, Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse und ggf. sogar für den Eremiten auf. Von den vielen Gehölzen können nur drei Birnen ohne Höhlen, Spalten oder Rindenablösungen beseitigt werden. Alle anderen Gehölze wurden auf Wunsch des Bauherrn zur Erhaltung festgesetzt. Das heißt, der größtmögliche Konfliktpunkt zwischen den potenziell vorkommenden Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Käfer mit dem geplanten Vorhaben ist ausgeräumt.

Die Scheune hat geringes Potenzial als Sommerquartier für Fledermäuse. Hinweise auf Brutgeschehen gab es nicht. Bauarbeiten an der Scheune beschränken sich auf den Wechsel der Dachhaut von lückiger Ziegeldeckung zu Metall- oder Ziegeldeckung sowie auf den Einbau von Funktionsmodulen in die bestehende Gebäudehülle. Spaltenquartiere in den Wänden können also weiterhin und sogar während der Bauarbeiten genutzt werden, da diese nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Abrissarbeiten haben im Winter zu erfolgen, wenn keine Fledermäuse im Gebäude zu erwarten sind. Somit sind auch eventuell im Dachbereich siedelnde Tiere nicht gefährdet. Die Dacherneuerung verbessert durch die Verwendung isolierender und witterungsabweisender Materialien die Bedingungen für die Ansiedlung von Fledermäusen die nach Beendigung der Bauarbeiten auch im Dachbereich wieder erfolgen kann. Es entsteht

daher auch durch den geplanten Scheunenumbau kein Konflikt mit ansässigen Tierarten.

Die Bodenflächen des Plangebietes werden infolge der geplanten Nutzung in Teilbereichen einer intensiveren Mahd unterzogen. Weiterhin kommt es zu einer Beunruhigung der Flächen. Zauneidechsen oder Amphibien sind aufgrund der Beschattung des Geländes und der dichten Grasnarbe nicht zu erwarten. Diesbezügliche Lebensräume die sich eventuell in den Randbereichen des Grundstückes befinden, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Hier sollen auch weiterhin die Brennnesselfluren wachsen, die wertvolle Schmetterlingslebensräume sind.

#### Klima

Die vorgesehene Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion und die des Plangebietes, da so gut wie keine Eingriffe in den Vegetationsbestand erfolgen.

#### Boden/ Wasser

Die mobilen Kleinhäuser werden aufgeständert. Die fußläufige Erschließung und Stellflächen werden unversiegelt auf Grasnarbe realisiert. Zusätzliche Gebäude sind nicht geplant und auf Grund der festgesetzten GRZ nicht genehmigungsfähig. Die Beeinträchtigungen für Boden und Wasser sind sehr gering.

#### Natura - Gebiete

Negative Auswirkungen der Planung auf das Natura - Gebiet werden aufgrund der bestehenden Distanz zum Vorhaben und den zur Lebensraumausstattung des Plangebietes abweichenden Ansprüchen der Zielarten des FFH – Gebietes ausgeschlossen. Eine FFH – Prüfung wurde nicht durchgeführt.

#### Landschaftsbild / Kulturgüter

Die Beseitigung von Gehölzen zieht keinen Verlust von landschaftswirksamen Strukturen nach sich. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort historisch gewachsen ist und in dieser Form erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

### **2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als ungeordnete landwirtschaftliche Anlage bestehen bleiben. Das Gebäude würde zerfallen. Das Gelände würde verbuschen. Historische Strukturen gingen verloren. Das Habitatangebot würde reduziert.

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

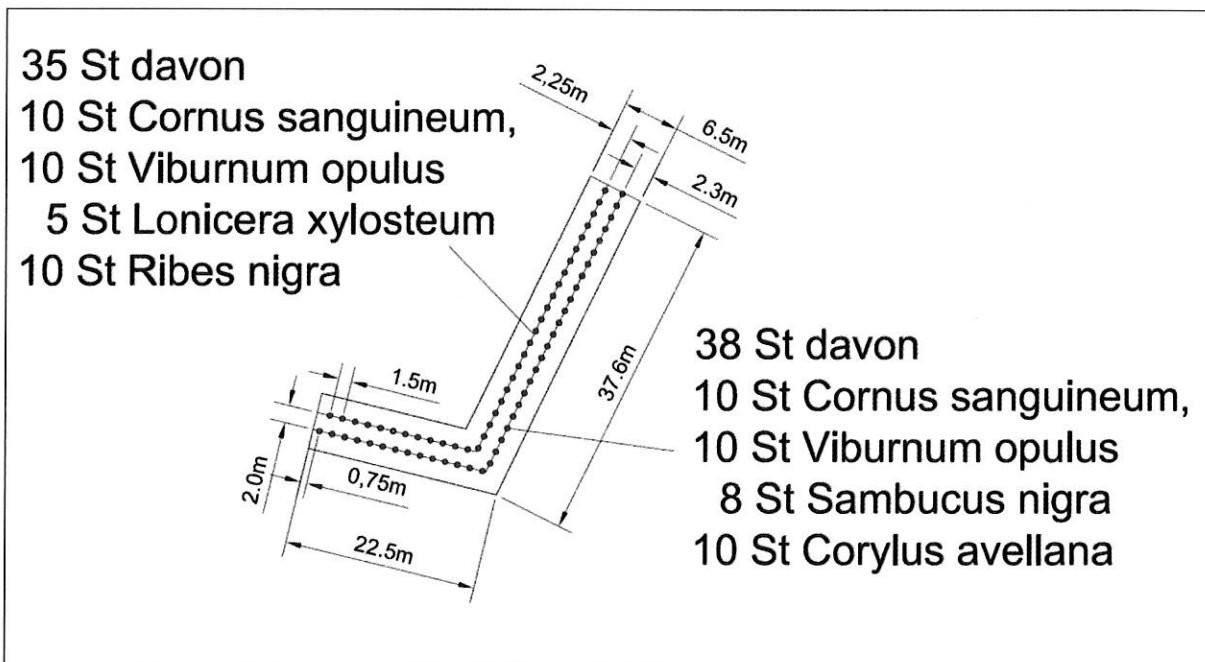
Die Aufstell- und Wegeflächen sind auf einer vielfältigen Brachefläche geplant. Dies führt zu Funktionsverlusten durch mobile Kleinhäuser und Wege. Diese Eingriffe sind unvermeidbar und zu kompensieren.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Strauch- und Baumbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
- V2 Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
- V3 Auf die Modellierung der Geländeoberfläche wird weitestgehend verzichtet.
- V4 Die Gebäudehülle der bestehenden Scheune bleibt erhalten.
- V5 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Bäumen ist der Bereich Kronentraufe zuzüglich 1,5 m zu vor jeglichen Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Durchörterungen, Fremdstoffeinträgen, Material- und Abfallablagerungen zu bewahren.

#### Kompensationsmaßnahmen

Abb. 11: Pflanzschema Hecke



- K1 Auf der 320 m<sup>2</sup> großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind, bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 1,5 m, zwei Reihen ein-

heimische Sträucher, entsprechend Abbildung 11, im Abstand von 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sollen eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen und heimischen Baumschulen entstammen.

### Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

#### A Ausgangsdaten

##### A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,8 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

##### A 2 Abgrenzung von Wirkbereichen

Vorhabenfläche/ Kleinhäuser, Wege

Wirkbereiche I und II nicht vorhanden

sonstiger Wirkbereich nicht vorhanden

##### Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

#### A 3 Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Die Vorhabenfläche liegt unmittelbar südlich des Eichenweges und befindet sich somit in einer Entfernung von bis 50 m zur nächsten Störquelle. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75.

#### B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

Wertstufe: Anlage 9

Kompensationswertzahl : im unteren Bereich

##### B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

###### B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Dies sind die Anpflanzflächen, Flächen deren ökologischer Wert sich durch die Planung nicht ändert und Flächen ohne ökologischen Wert.

Tabelle 4: Flächen ohne Eingriff

Biototyp	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
PHZ	Bestand	650,00
ODE	Bestand	520,00
OBD	unversiegelte Bauflächen	6.151,67
		7.321,67

### B 1.2. Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Dies betrifft rasenartiges Grünland und Landreitgrasflächen. Diese Bereiche werden durch teilversiegelte Wege und durch aufgeständerte, mobile Kleinhäuser überbaut. Es kommt zwar an keiner Stelle zu zusätzlichen Vollversiegelungen, die intensive spätere Nutzung der Flächen rechtfertigt jedoch den Ansatz des jeweiligen Versiegelungsfaktors. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 aufgrund der Siedlungsnahe multipliziert.

Tabelle 5: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompilationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf
OBD	Bauflächen - vom SO Tiny Houses max. überbaubare Flächen	669,07	1	1	1	0,75	0,5	1,125	752,71

### B 1.3 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Das Vorhaben verursacht keine Funktionsverluste.

### B 1.4. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Das Vorhaben wirkt nicht über den Bereich des Plangebietes hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

## B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Die Vorhabenfläche befindet sich in einem qualifizierten landschaftlichen Freiraum der Stufe 4. Dieser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die Planung innerhalb eines schon bestehenden Grundstückes angesiedelt ist und Außenwirkungen aufgrund der bestehenden Pflanzungen und Bauhüllen nicht zu erwarten sind.

## B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

### B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Das Vorhaben betrifft keine nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen

### B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden keine Lebensräume gefährdeter Tierarten beseitigt.

## B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

### B 4.1 Boden

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

### B 4.2 Wasser

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

### B 4.3 Klima

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

## B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

## B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	0
B 1.2	752,71
B 1.3	0,00
B 1.4	0
B 2	0
B 3.1	0
B 3.2	0
B 4.1	0
B 4.2	0
B 4.3	0
B 5	0,00

Gesamtfläche: 752,71

## C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

### C 1 Kompensationsmaßnahme

Tabelle 6: Maßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Flächen (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Kf x Wf	Kompensationsflächen-umfang
Anpflanzfestsetzung	320,00	2,00	3,00	0,80	2,40	768,00

Die Anpflanzfestsetzung K1: „Auf der 320 m<sup>2</sup> großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 1,5 m zwei Reihen einheimische Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen“ entspricht dem Punkt 2 der Abteilung I der Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung: “Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung, Sonstige Anforderungen: Entwicklungspflege : 3 - 5 Jahre“ mit einer Wertstufe von 2. Für die Wertstufe 2 ist der Ansatz einer Kompensationswertzahl von 2 bis 3,5 zulässig. Gewählt wurde eine

Kompensationswertzahl im mittleren Bereich von 3. Der Wirkfaktor von 0,8 wird angesetzt, weil sich die Kompensationsmaßnahme zwar außerhalb von Beeinträchtigungen aber innerhalb des Grundstücks befindet.

## C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 753 Punkte

Kompensationsflächenumfang: 768 Punkte

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

### 3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

## 4. Zusätzliche Angaben

### 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, ergänzt durch das Korrekturblatt v. 19.12.2001.

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten auf. Alle notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

### 4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Die Gemeinde nutzt dabei die folgenden Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind. Die wenigen Verdichtungen sind durch eine Anpflanzung an der südöstlichen Plangebietsgrenze gemäß K1 auszugleichen. Mögliche Fällungen sind durch Einzelbaummpflanzungen gemäß K2 zu ersetzen.

Überwachungsmaßnahme:

Der Gemeinde ist 5 Jahre nach Umsetzung der Planung die Realisierung und der Erfolg der jeweiligen Kompensationsmaßnahme (bei Pflanzungen - entwicklungsähiger Zustand nach 4 Jahren Pflege) durch Fotodokumentation des Ist – und Sollzustandes nachzuweisen.

#### **4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

aufgestellt: 03.04.2018

# Vorhabenbezogener E-Plan Nr. 3 „Tiny House Resort“ der Gemeinde Wredenhagen



Geltungsbereich = Untersuchungsraum 0,8 ha  
 Gehölzarten: Sau - Eberesche, Br - Brombeere, Juco - Wacholder, Sy - Flieder, Bi - Birke, Bir - Birne, Mi - Mirabelle, Ro - Hundsröse, Pru - Kirsche, Fi - Fichten, JucoSt - Säulenwacholder, Ki - Kiefer, Ei - Roteiche, Ha - Haselstrauch, Pr - Pflaume, Jre - Walnuss

# Vorhabenbezogener E-Plan Nr. 3 „Tiny House Resort“ der Gemeinde Wredenhagen Konfliktplan - Biotoptypen

