

GEMEINDE DALBERG-WENDELSTORF

Landkreis Nordwestmecklenburg

UMWELTBERICHT (§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB)

zum
BEBAUUNGSPLAN „ALLGEMEINES WOHNGEBIET ÖSTLICH DES WENDELSTORFER SEES“



Auftraggeber:

Gemeinde Dalberg-Wendelstorf
vertreten durch das Amt Lützow-Lübstorf
Dorfmitte 24
19209 Lützow

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

📠 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

M.Sc. Judith Schäbitz
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Planungsstand:

März 2025, ergänzt April 2025

Inhaltsverzeichnis

1.0	EINLEITUNG	3
1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	3
1.1.1	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	5
2.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN	11
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	11
2.2	Bewertung des Umweltzustandes / der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der Planung	13
2.2.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Erholungsfunktion	13
2.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	16
2.2.3	Schutzgut Fläche.....	21
2.2.4	Schutzgut Boden	22
2.2.5	Schutzgut Wasser	23
2.2.6	Schutzgut Klima und Luft.....	24
2.2.7	Schutzgut Landschaft	26
2.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.0	ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES	28
3.1	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	28
3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
4.0	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	29
4.1	Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen	29
4.2	Artenschutz	29
4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	29
4.4	Landschaftsschutzmaßnahmen.....	40
4.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
5.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	41
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	41
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	41
6.0	ZUSAMMENFASSUNG	41
7.0	QUELLEN.....	43

1.0 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Dalberg-Wendelstorf hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees“ beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im 2-stufigen Verfahren (Regelverfahren) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Das Ziel des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees“ in Wendelstorf ist die mittelfristige Abdeckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde. Durch die Aufstellung des B-Planes in der Ortslage Wendelstorf auf einer Fläche, die in der Vergangenheit bereits siedlungstypisch genutzt wurde, will die Gemeindevertretung Baurecht für die Erschließung von drei Baugrundstücken für Bauwillige schaffen.

Für die Bebauung steht die Fläche des ehemaligen Gutshauses sowie teilweise der die Fläche umgebende Wirtschaftsweg und angrenzende Grünflächen zur Verfügung. Beansprucht werden aus der Gemarkung Wendelstorf, Flur 1, die Flurstücke:

41/13, 41/16, 41/17, 41/18, 41/19, 41/20, 41/21, 41/22, 41/23, 41/24, 41/25, 41/26, 41/27, 41/28, 41/29, 41/30 sowie 41/34 (marginal).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Schutzgüter und Umweltbelange im Geltungsbereich beschrieben und bewertet werden.

Im Verfahren werden darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Flächenbilanz:

	Bestand	B-Plan
Brachfläche der Dorfgebiete	3.274,17 m ²	-
Verkehrsfläche, unversiegelt	317,64	241,08 m ²
Sonst. Grünflächen	204,86	-
Allgemeines Wohngebiet	-	3.555,59 m ²
Gesamt	3.796,67 m²	3.796,67 m²

Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Norden: von einem unversiegelten Wirtschaftsweg, einer Grünfläche sowie angrenzender Wohnbebauung (FS 41/34, 41/10, 41/7 Flur, Gemarkung Wendelstorf)
- im Osten: von einem unversiegelten Wirtschaftsweg sowie angrenzender Grünflächen bzw. einer Streuobstwiese und einer Lindenallee (FS 41/15, 41/34, Flur, Gemarkung Wendelstorf)
- im Süden: von einem unversiegelten Wirtschaftsweg, angrenzender Grünflächen sowie einem Schuppen, einer Garage und einer Gebäuderuine (FS 33/2, 32, 41/33, Flur, Gemarkung Wendelstorf)
- im Westen: von älterem Laubbaumbestand in Zusammenhang mit dem Ufergehölzstreifen des Hanges zum Wendelstorfer See (FS 41/34, Flur, Gemarkung Wendelstorf)

Das zu überplanende Gelände ist bei ca. 55 m relativ eben. Westlich der Planungsfläche liegt ca. 10 m tiefer der Wendelstorfer See auf 45 m. Insgesamt steigt das weitere Untersuchungsgebiet vom westlich gelegenen Wendelstorfer See her Richtung Ortslage nach Osten hin von 45 m auf max. 70 m im DHHN an.

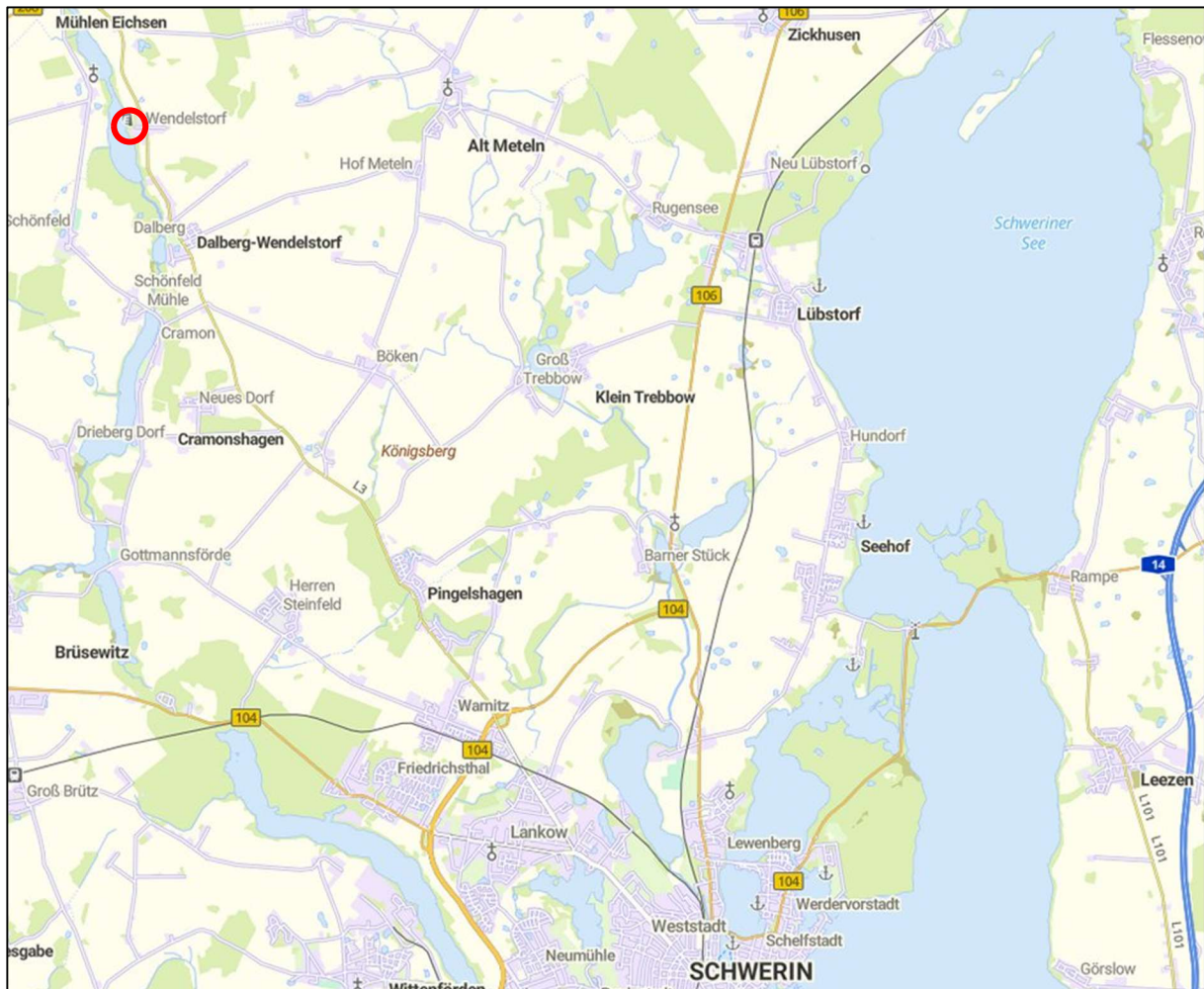


Abbildung 1: Übersicht räumliche Lage des Vorhabens rot, Kartengrundlage: Geodatenviewer GDI-MV, 05.12.2024.



Abbildung 2: Übersicht Lage des Bebauungsplanes schwarz, Kartengrundlage: Geodatenviewer GDI-MV, 05.12.2024.

1.1.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

In § 1 Abs. 5 BauGB stellt der Gesetzgeber klar, dass Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen soll. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist des Weiteren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie der Artenschutz gem. § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG zu beachten. Für die von dem Vorhaben betroffenen, besonders oder streng geschützten Tiere sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu ergreifen.

Mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) hat der Gesetzgeber 2019 das Instrument zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels durch die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben geschaffen. Insbesondere § 13 Abs. 1 KSG „Berücksichtigungsgebot“ weist auf die Pflichten der Kommunen hin, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des KSG und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) wurde am 20.12.2023 vom Bundestag beschlossen, mit dem Ziel, Leben, Gesundheit, Gesellschaft, Wirtschaft und Infrastruktur sowie Natur und Ökosysteme vor den negativen Auswirkungen des Klimawandels zu schützen oder diese weitestgehend zu reduzieren. Das Gesetz trat am 01.07.2024 in Kraft.

Am 01.01.2024 trat das Gebäudeenergiegesetz in Kraft. Die Bundesregierung leitet nunmehr den sukzessiven Umstieg auf klimafreundliche Heizungslösungen ein.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), rechtskräftig seit 24.02.2012, fördert die Kreislaufwirtschaft zur Schonung natürlicher Ressourcen, stellt aber auch den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung von Abfällen sicher.

Gemäß § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen bzw. ist der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) fordert die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, das Abwehren schädlicher Bodenveränderungen, die Sanierung der Böden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat gem. § 1 zum Zweck, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008 (GLRP WM) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ die Aussagen

- Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen:
 - o Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen gem. Karte IV
 - o Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur gem. Karte IV
 - o Überflutungsgefährdete Bereiche (*ohne Karte*)
 - o Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern (*ohne Karte*)
- Minimierung des Flächenverbrauchs (Zielsetzung Flächeninanspruchnahme bis 2020 von 8 ha/Tag auf 2 ha/Tag:
 - o Auf der Grundlage der Erfassung von Flächenpotenzialen wie Bauland, Baulücken, Brachflächen, Leerstand oder Unterausnutzung von Liegenschaften sowie einer Bewertung des Planungszustandes sollte ein kommunales Flächenmanagement für die Abstimmung von Aktivitäten und Maßnahmen zur Nutzung der begrenzten Ressource „Fläche“ erfolgen.
 - o Das flächensparende Bauen sollte gefördert werden („kompakte Stadt“).
 - o Die Entsiegelung nicht mehr genutzter Flächen und der Rückbau ungenutzter Gebäude im Außenbereich sollte gefördert werden.
 - o Ein vollständiger Ausgleich und Ersatz neuversiegelter Flächen durch Entsiegelungsmaßnahmen sollte angestrebt werden.
 - o Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollte konsequent gefolgt werden. Dies schließt ein, dass die Wiedernutzung von städtebaulichen Brachen und leerstehenden Gebäuden vorrangig vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist. Gleichzeitig sollten innerstädtische Freiflächen mit einer hohen Freiraumqualität erhalten werden.
 - o Auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen außerhalb bestehender Gewerbegebiete sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Vor Inanspruchnahme neuer Gewerbestandorte soll die Nutzung von Industriebrachen und Konversionsflächen geprüft werden.

Punkt III.4.7.3 des GLRP WM enthält Aussagen zum Erhalt und der Entwicklung typischer Siedlungsmerkmale und -strukturen

- Ortskerne und Gebäude sowie die Ortsbilder der für die Region typischen Seebäder (u.a. Heringsdorf) sollen nach Möglichkeit erhalten und gepflegt werden.
- Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Planungshoheit u.a. mit der Aufstellung von Ortsgestaltungs- undhaltungssatzungen den genannten Zielen Rechnung tragen.
- Als Beitrag zum Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften sollen in den Siedlungsräumen Strukturen und Einzelobjekte mit bedeutsamen Lebensraumfunktionen für Tier- und Pflanzenarten erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Hierzu gehören u.a.

- Gehölze und Gehölzgruppen
 - Obstgärten und Streuobstwiesen
 - Arten- und struktureiche Gärten
 - Brachflächen
 - Bruthöhlen und Brutplätze in und an Gebäuden
 - Gewässer und deren Uferbereiche
 - Trockenmauern
- Zum Schutz der Fledermausvorkommen in Dachstühlen und an anderen Gebäudeteilen soll auf Einhaltung der Artenschutzbestimmungen bei Sanierungen hingewirkt werden (...). Bei Neubauten kann ein entsprechendes Quartierangebot berücksichtigt werden. Vorhandene Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter und Schwalben sollten erhalten und ggf. neu geschaffen werden. Vergrämnungsaktionen bei Schwalbenansiedlung sollten unterbleiben.

Weitere Themengebiete zu denen, bezogen auf das Vorhabengebiet, im GLRP MW eine Aussage gemacht wird und die im Rahmen des Umweltberichtes zur Bewertung des Standortes überprüft werden:

Tabelle 1: Übersicht Planung gem. GLRP WM 2008

Karten-Nr.	Inhalt der Planungskarte	Berührung durch Vorhaben
1	Analyse der Arten und Lebensräume	Wald mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen
2	Biotopverbundplanung	Angrenzend (Biotopverbund im weiteren Sinne)
3	Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen	angrenzend
4	Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung – Besondere Bedeutung für die Sicherung ökol. Funktionen	angrenzend
5	Anforderungen an die Landwirtschaft	nein
6	Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung	nein

Karte I GLRP – Analyse der Arten und Lebensräume

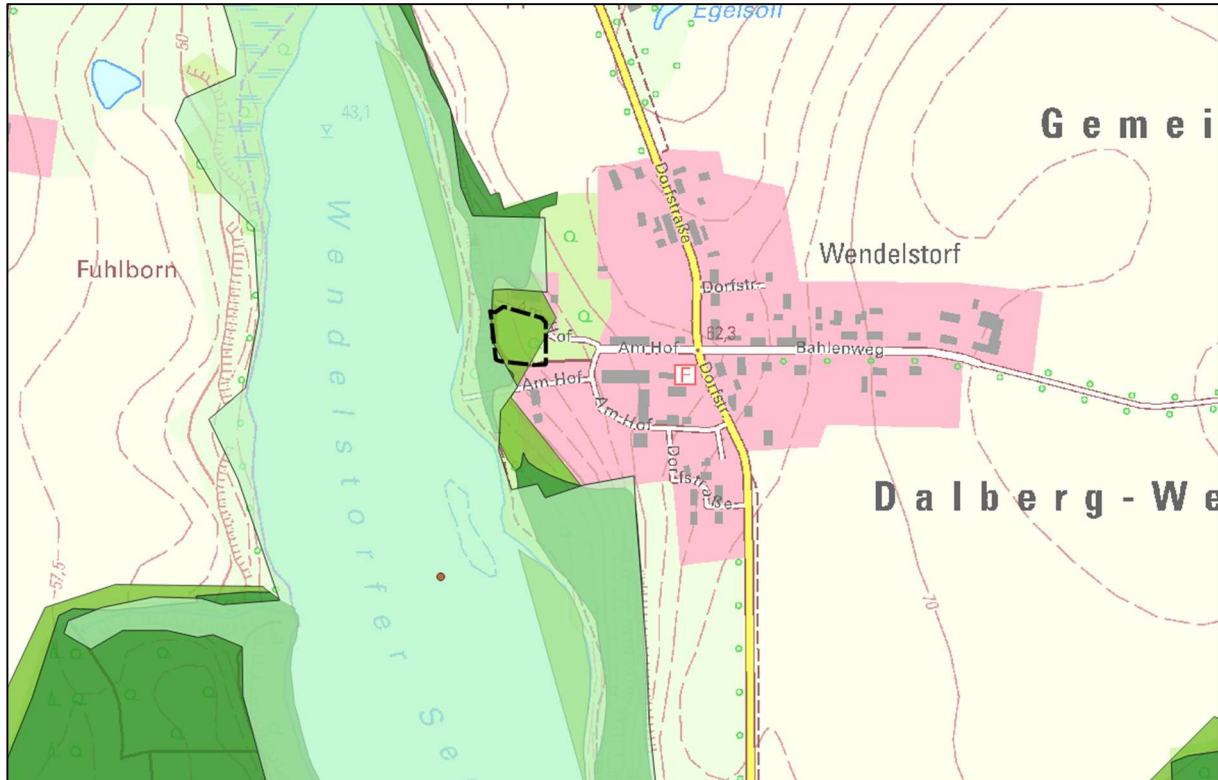


Abbildung 3: Karte I GLRP WM: Arten und Lebensräume im Untersuchungsgebiet, schwarz: Geltungsbereich B-Plan, grün im GB: Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen, hellgrün angrenzend: Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung, Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG M-V

Karte II GLRP – Biotopverbund im weiteren Sinne

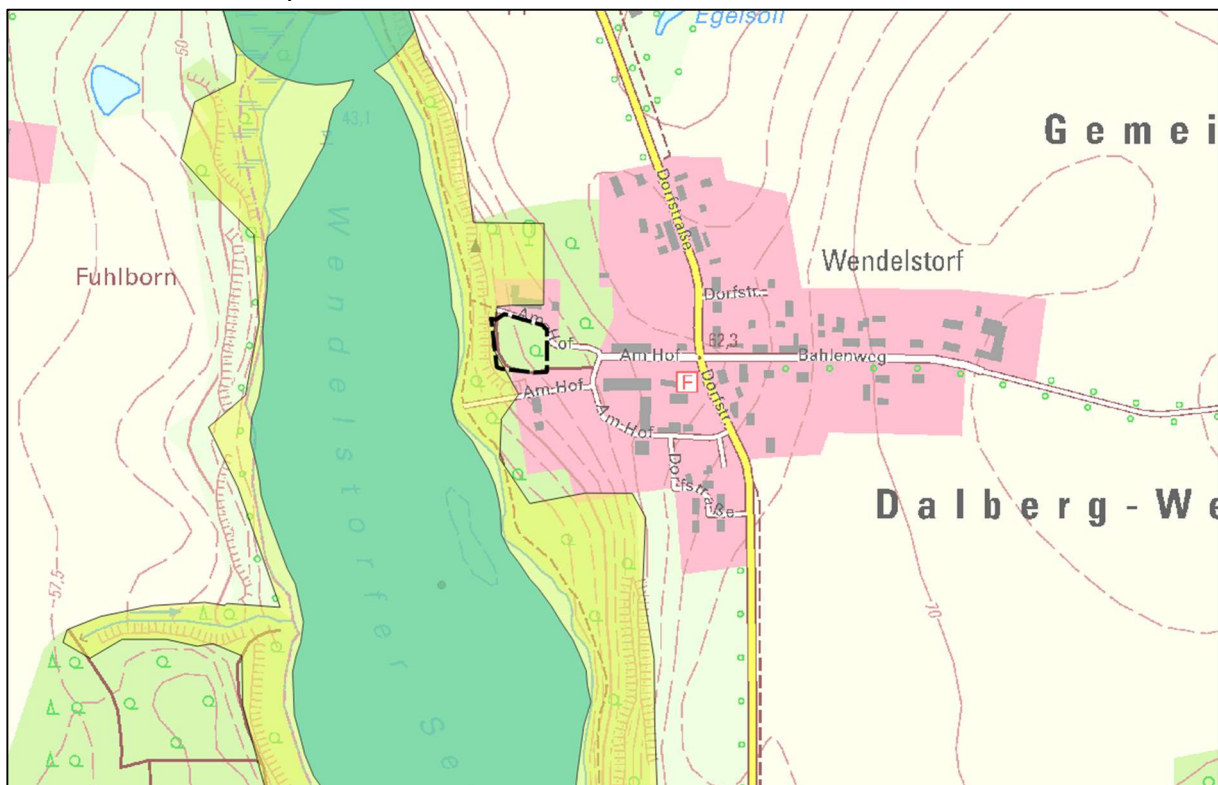


Abbildung 4: Karte II GLRP WM: Biotopverbund im weiteren Sinne (gelb, schwarz: Geltungsbereich B-Plan, grün: Biotopverbund im engeren Sinne, Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG M-V

Karte III GLRP - Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen

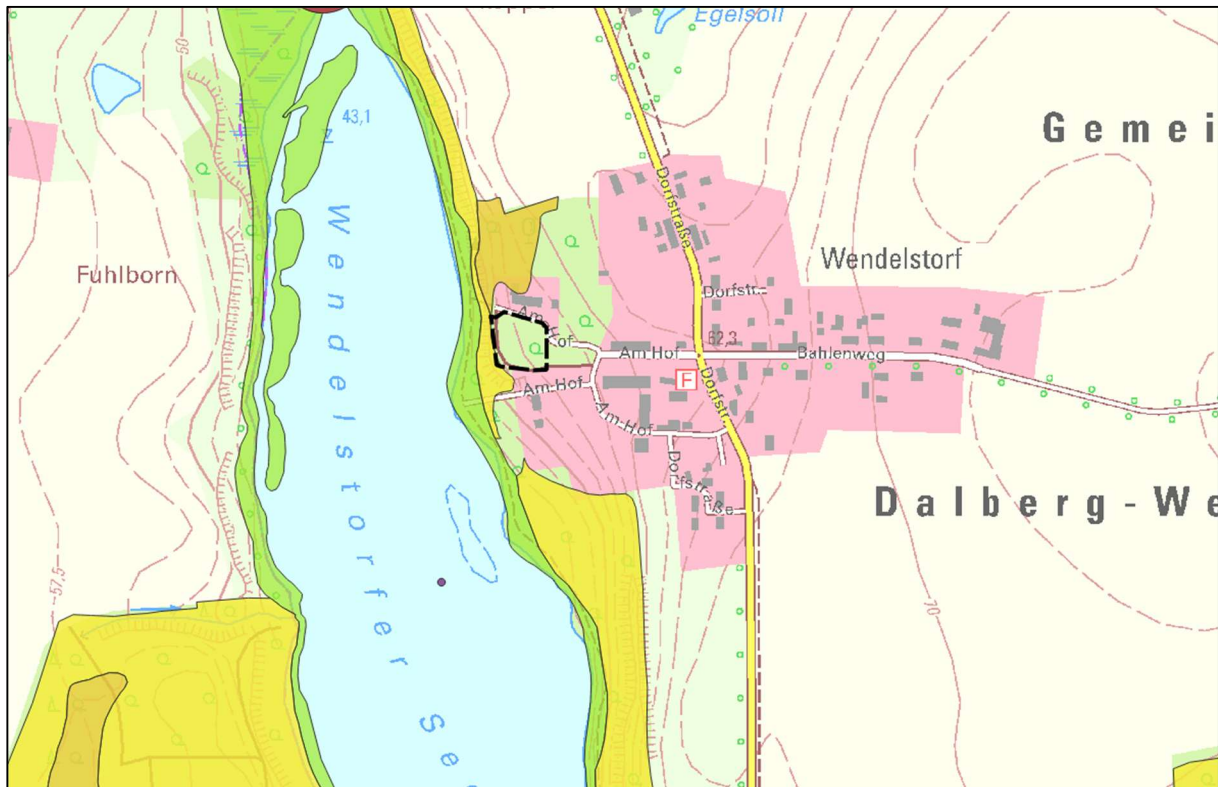


Abbildung 5: Karte III GLRP WM: Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen, gelb: erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit, schwarz: Geltungsbereich B-Plan, Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG M-V

Karte IV GLRP - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung – Besondere Bedeutung für die Sicherung ökol. Funktionen

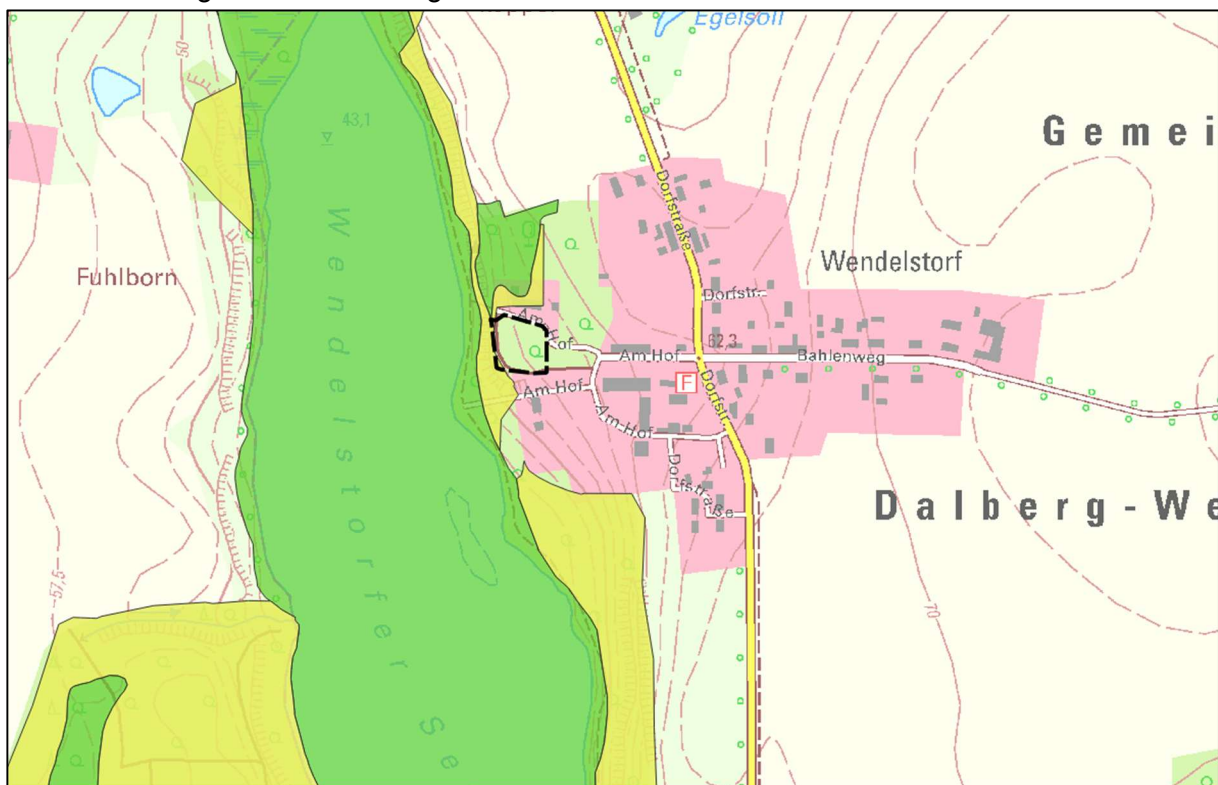


Abbildung 6: Karte IV GLRP WM: Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung – gelb: Besondere Bedeutung für die Sicherung ökol. Funktionen, schwarz: Geltungsbereich B-Plan, Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG M-V

Das Vorhabengebiet grenzt an ein Gebiet mit hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume, mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens, des Grund- und Oberflächenwassers und des Landschaftsbildes sowie einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit des landschaftlichen Freiraums (GLRP WM 2008, Textkarte 3, 4, 6, 8, 9).

Das zukünftige Bebauungsplangebiet grenzt an mehrere Schutzkategorien, siehe Tab. 1.

Eine konkrete Überschneidung ist für den Geltungsbereich aus Planungskarte I (Arten und Lebensräume) abzulesen. Hier ist das Plangebiet als Wald Kat. W.2: Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan 1998 (FNP) stellt im Plan die Fläche des Vorhabenbereichs als Wohnfläche dar. Hier widerspricht die Darstellung im F-Plan nicht der geplanten Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet.

Weiterhin sind im Vorhabengebiet eine Altlastenverdachtfläche sowie ein Bodendenkmal gekennzeichnet. Die Altlastenverdachtfläche wurde durch die untere Abfallbehörde des LK Nordwestmecklenburg nicht bestätigt.

Das eingetragene Bodendenkmal ist knapp außerhalb des GB verortet.

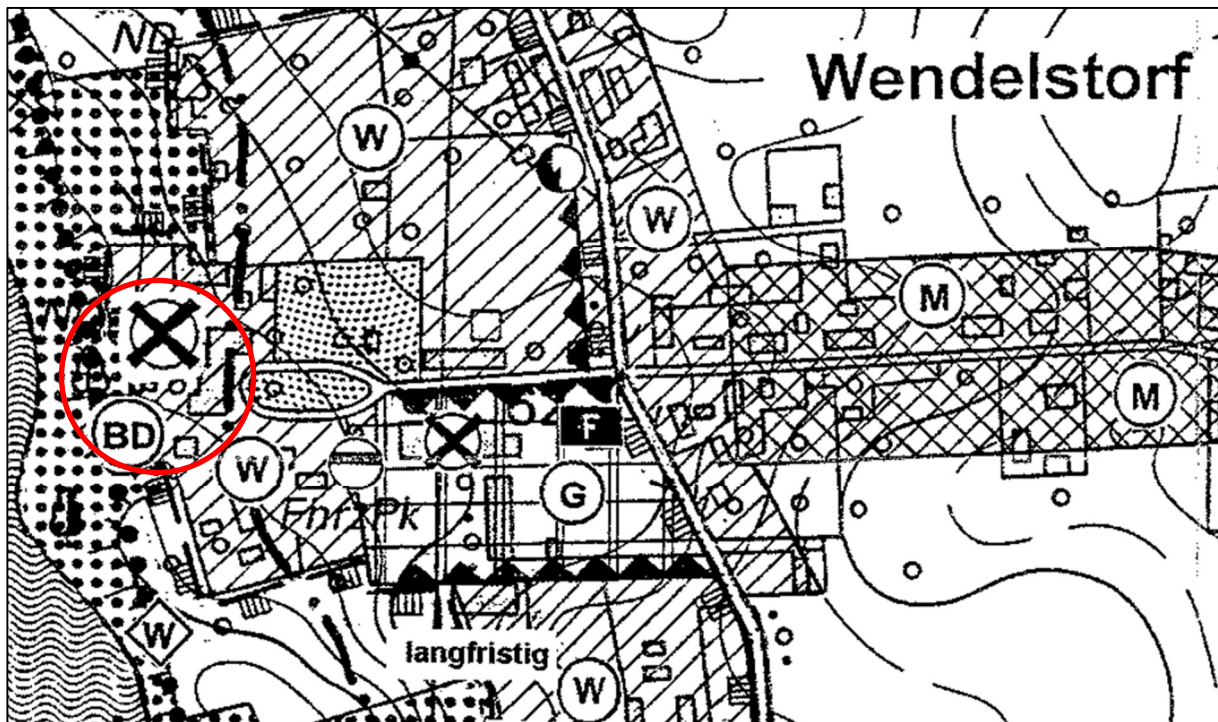
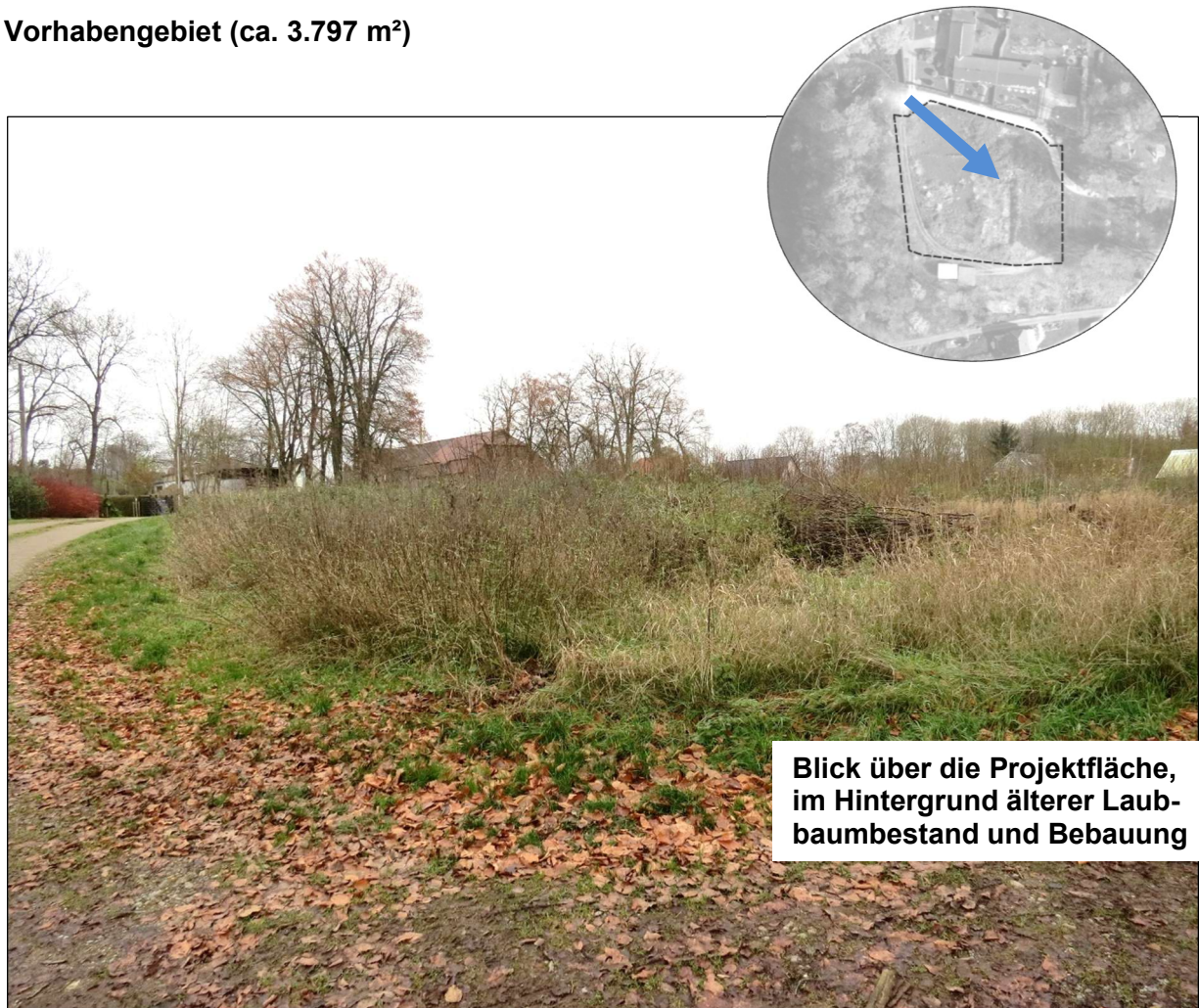


Abbildung 7: Ausschnitt des Vorhabengebietes (rot) aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf, 1998.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

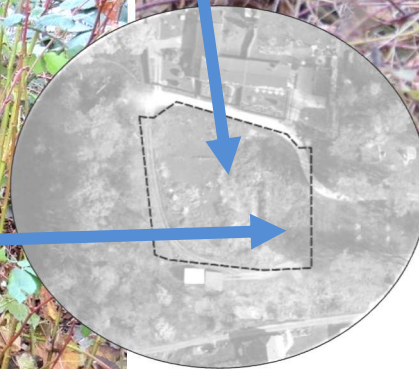
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Vorhabengebiet (ca. 3.797 m²)



**Blick über die Projektfläche,
im Hintergrund älterer Laub-
baumbestand und Bebauung**

Abbildung 8: Blick über Vorhabengebiet von Nordwest nach Südost, eigens Foto: 11.12.2024





2.2 Bewertung des Umweltzustandes / der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der Planung

2.2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Erholungsfunktion

Bestandssituation

Die Ortslage Wendelstorf befindet sich, geprägt durch geologische Prozesse der Weichsel-eiszeitliche Schmelzwasserrinne „Stepenitztal“, in einer reizvollen und abwechslungsreichen Landschaft. Während der nacheiszeitlichen Phase entwickelten sich diverse Natur- und Lebensräume, die das markante Gebiet prägen.

Das Vorhabengebiet selbst am westlichen Ortsrand von Wendelstorf stellt sich als etwa quadratische, unbebaute Fläche dar, die zum Zeitpunkt der Untersuchung im Dezember 2024 als innerdörfliche Brache angesprochen wird. Geprägt wird die Fläche von typischem Ruderalbewuchs (Brennnessel *Urtica dioica*, Giersch *Aegopodium podagraria*, Brombeeren *Rubus spec.* aber auch teils schon älteren Bäumen, die regelmäßig auf den Stock gesetzt wurden und tei-

weise einjährigen Ausschlag zeigten (Bergahorn *Acer pseudoplatanus*, Robinie *Robinia pseudoacacia*). Teile der Fläche zeigen Spuren von Müll und Abbruchmaterial, auf der südlichen Fläche lagert ein größerer, überwuchelter Schuttberg, vermutlich Bauschutt und -mischabfälle von der Ruine, die vor einigen Jahren abgebrochen wurde.

Umgeben ist die Fläche von unbefestigten Wegen, die das Gelände ringförmig umschließen. Unmittelbar angrenzend befindet sich westlich ein Gehölzsaum, u.a. mit älteren Winterlinden *Tilia cordata*, Buchen *Fagus sylvatica* und Flatterulmen *Ulmus laevis* aber in Richtung Uferhang auch weitere heimische Laubbaumarten.

Auffällig ist die von der Straße her auf das Untersuchungsgebiet zuführende, parallel verlaufende Lindenallee, die das ehemalige Gutsgelände mit seinem typischen Ehrenhof und den begleitenden Gebäuden (Scheune/Ställe etc.) noch erahnen lässt.

Zwischen den Linden wurde eine Streuobstwiese angelegt. Südlich an das Vorhabengebiet grenzen eine weitere Ruine sowie 2 Schuppen und eine Garage an.

Vorbelastungen und Wirkungen auf die Planung:

Auf das Vorhabengebiet wirken keine erheblichen Belastungen wie Bundesstraßen, Autobahnen oder Industrie- und landwirtschaftliche Anlagen. Windenergieanlagen oder PV-Freiflächenanlagen sind derzeit nicht vorhanden.

Vorbelastungen auf das Schutzgut Mensch sind am geplanten Standort nicht zu erkennen.

Altlastenverdachtsfläche:

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Vorhabens eine Altlastenverdachtsfläche aus. Eine vorläufige Katasterauskunft des Landkreises NWM ergab, dass keine Altlasten im und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich bekannt sind.

Durch die wechselvolle Geschichte des Gebiets ist aber mit Vorbelastungen aller Art auf der Fläche zu rechnen. Es wird empfohlen, eine erweiterte Baugrunduntersuchung bzw. Bodenkartierung hinsichtlich unerwarteter Altlasten durchzuführen. Die Ergebnisse des Gutachtens erlauben Rückschlüsse auf erforderliche Abdichtungsmaßnahmen oder eine notwendige Sanierung des Areals und den daraus folgenden Kosten bei der Bodenentsorgung. Im äußersten, südwestlichen Geltungsbereich oder unmittelbar daran anschließend ist im FNP Dalberg-Wendelstorf ein Bodendenkmal verzeichnet. Bei jedweder Behandlung des Bodens ist im südwestlichsten Geltungsbereich mit dem Auffinden von Spuren oder Bodenverfärbungen zu rechnen. Es obliegt dem Landkreis, bei Bodenarbeiten die Hinzuziehung eines fachkundigen zu beauftragen.

Geräuschemissionen:

Lärmemissionen können vom PKW- und LKW-induzierten Verkehr von der Ortsdurchfahrt L03 ausgehen. Bundesstraßen, Autobahnen oder Schienenwege sind im Umfeld nicht vorhanden.

Allgemeines Wohngebiet DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte:

Tag	Nacht
55 dBA	45/40 dBA

Der Untersuchungsraum wird in der Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Landes M-V als Wohngebiet/Siedlung bzw. dörfliches Mischgebiet gruppiert. Den Untersuchungsraum umgeben Wohnbebauung sowie wenige Gewerbebetriebe. Ein Gebäude der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf befindet sich ca. 160 m vom Vorhabengebiet entfernt.

Während des Regelbetriebs der Feuerwehr können Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Umfeld des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Je nach Verkehrssituation wird davon ausgegangen, dass der Einsatz des Martinshorns im Siedlungsbereich eher vermieden wird und lediglich durch Lichtsignal der Einsatz angezeigt wird. Der Einsatz des Martinshorns als Einzelereignis in Verbindung mit Fahrtbewegungen eines Einsatzfahrzeugs im öffentlichen Verkehrsraum sind unabhängig vom Standort einer Feuerwache grundsätzlich an jeder Straße möglich. Im Ort des Standortes der Feuerwache kann es jedoch zu gehäuftten Einsätzen kommen. Mit einer Zunahme der Einsätze am Standort Wendelstorf ist jedoch nicht auszugehen.

Geräuscentwicklungen in Notsituationen wird für die schutzbedürftige Wohnbebauung als zumutbar bzw. verhältnismäßig beurteilt. Ein Schallschutzgutachten wird aufgrund der gegebenen Situation nicht für notwendig erachtet.

Der Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees“ trägt den Vorbelastungen und seiner Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet Rechnung.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingt:

Von Bauflächen können temporär schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen). Durch die Art der baulichen Nutzung des B-Planes als Allgemeines Wohngebiet ist von einer gestaffelten Ausführung der Bebauung auszugehen.

Anlagen- und betriebsbedingt:

Schallimmissionen

Durch die Art der Planung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich theoretisch nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Orientierungswerte für den Störgrad von 55 dB(A) tags von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr und 45/40 dB(A) nachts von 22.00 Uhr- 6.00 Uhr, die auf die geplanten Nutzungen einwirken dürfen. Die umgebenden Nutzungen sind nicht geeignet, diese Orientierungswerte zu überschreiten.

Umgekehrt sind durch die Art der Planung keine Emissionen zu erwarten, die auf die umgebenden Nutzungen grenzwertüberschreitend einwirken könnten.

Schattenwurf

Aufgrund der Lage des Baufeldes mit ausreichenden Abständen zu den Grundstücksgrenzen und der geplanten Festsetzung von max. 1 Vollgeschoss und einer Maximalhöhe über Gelände von 9,5 m ist nicht mit einer Verschattung der umgebenden Nutzungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Erholungseignung

Das Vorhabengebiet selbst erfüllt keine reine Erholungsfunktion. Das neue Wohngebiet wird durch seinen Charakter und seine Merkmale selbst zur Erholung der neuen Eigentümer durch Wohnbebauung und Gartennutzung beitragen. Die generelle Erholungseignung der Umgebung mit Wegenetze, Seen, dem Fluss Stepenitz, Wäldern und kleinen Ortschaften im Naturraum erfährt durch die Realisierung keine Reduzierung seiner Erholungsfunktion.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Die Vegetation im Plangebiet wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt. Das Gebiet Wendelstorf liegt aus pflanzengeografischer Sicht in einem atlantisch beeinflussten Gebiet, das Westmecklenburg und die Ostseeküste umfasst.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt. Im Raum Wendelstorf kämen im Großteil des Vorhabengebiets als potenziell natürliche Vegetation Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald vor.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2).

Den von der Planung tatsächlich berührte Bereich umfassen:

- 14.11.2 OBD Brachfläche der Dorfgebiete
- 13.10.2 PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- 14.07.3 OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

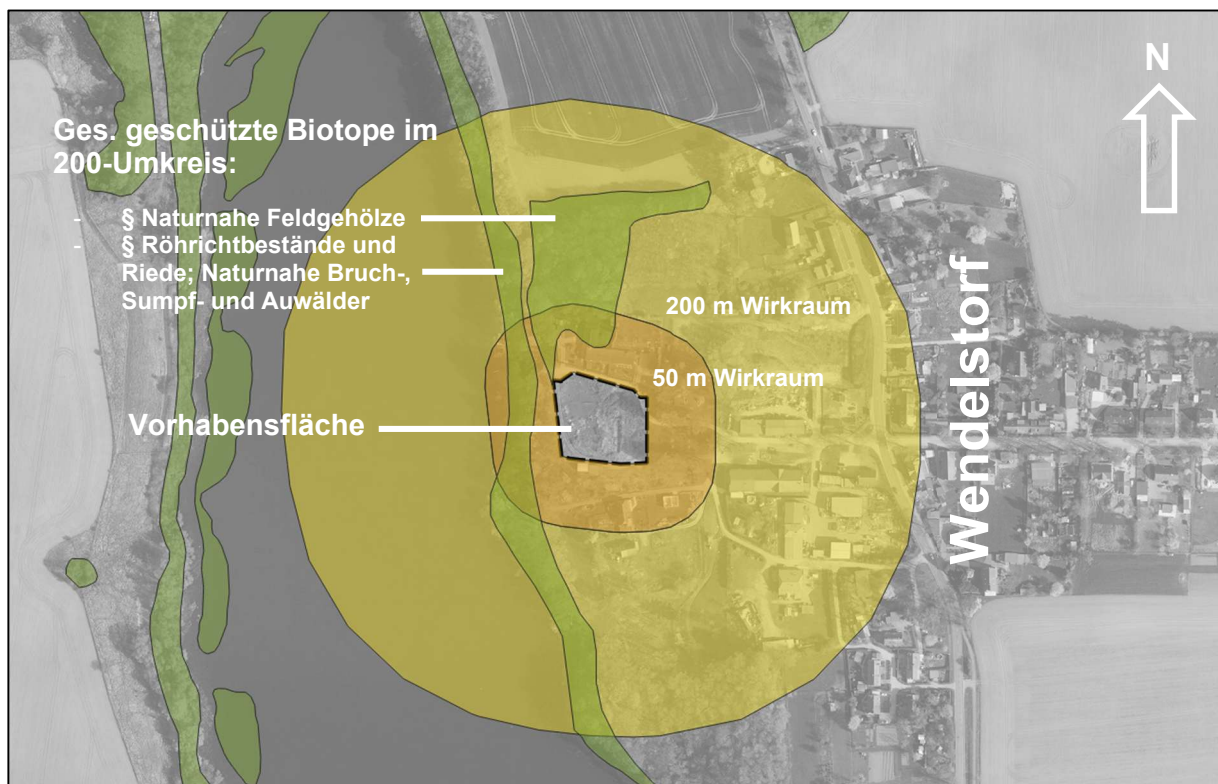


Abbildung 9: Biotoptyp im Geltungsbereich, gelb: 50 m bzw. 200 m Wirkbereich um den Geltungsbereich (schwarz), gesetzlich geschützte Biotope: grün. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt LUNG M-V, 16.12.2024

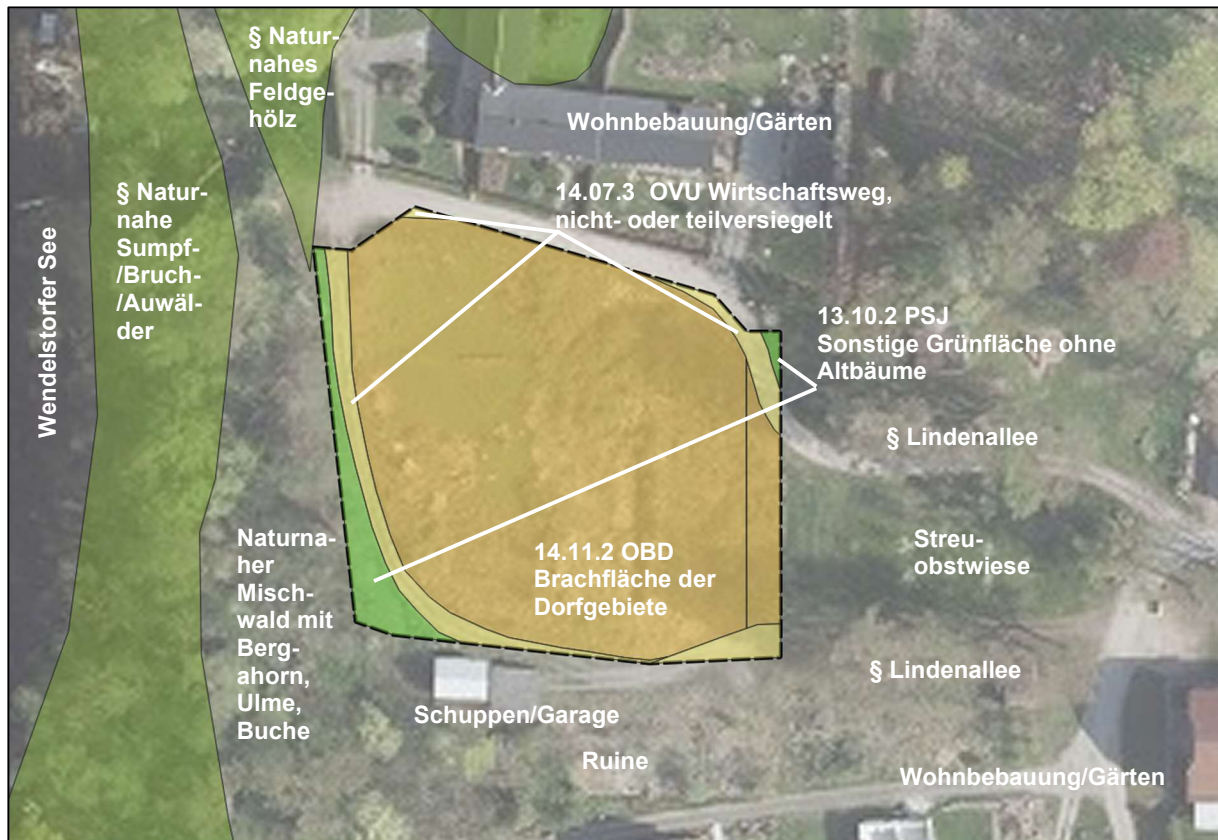


Abbildung 10: Biotoptypen im Geltungsbereich, die von Zerstörung betroffen sind, Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt LUNG M-V, 16.12.2024.

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

Die **Regenerationsfähigkeit** spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wider, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wiederherzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.

Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018, Anlage 3) zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Zur Bewertung der Fläche im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die vom Vorhaben betroffenen, erfassten Biotoptypen den folgenden Gruppen zugeordnet:

1. Sehr hohes Biotoppotenzial (Wertstufe 4)
 - keines vorhanden
2. Hohes Biotoppotenzial (Wertstufe 3)
 - Keines vorhanden

3. Mittleres Biotoppotential (Wertstufe 2)
 - Keines Vorhanden
4. Geringes Biotoppotenzial (Wertstufe 1 und 0)
 - OBD Brachfläche der Dorfgebiete
 - PSJ Sonstige Grünanlage
 - OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Nordwestlich des Vorhabengebietes befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope:
NWM19026 Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
NWM19026 Naturnahes Feldgehölz

Gesetzlich geschützte Biotope

Keine weiteren außer oben genannte.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des nationalen und europäischen Naturschutzrechts

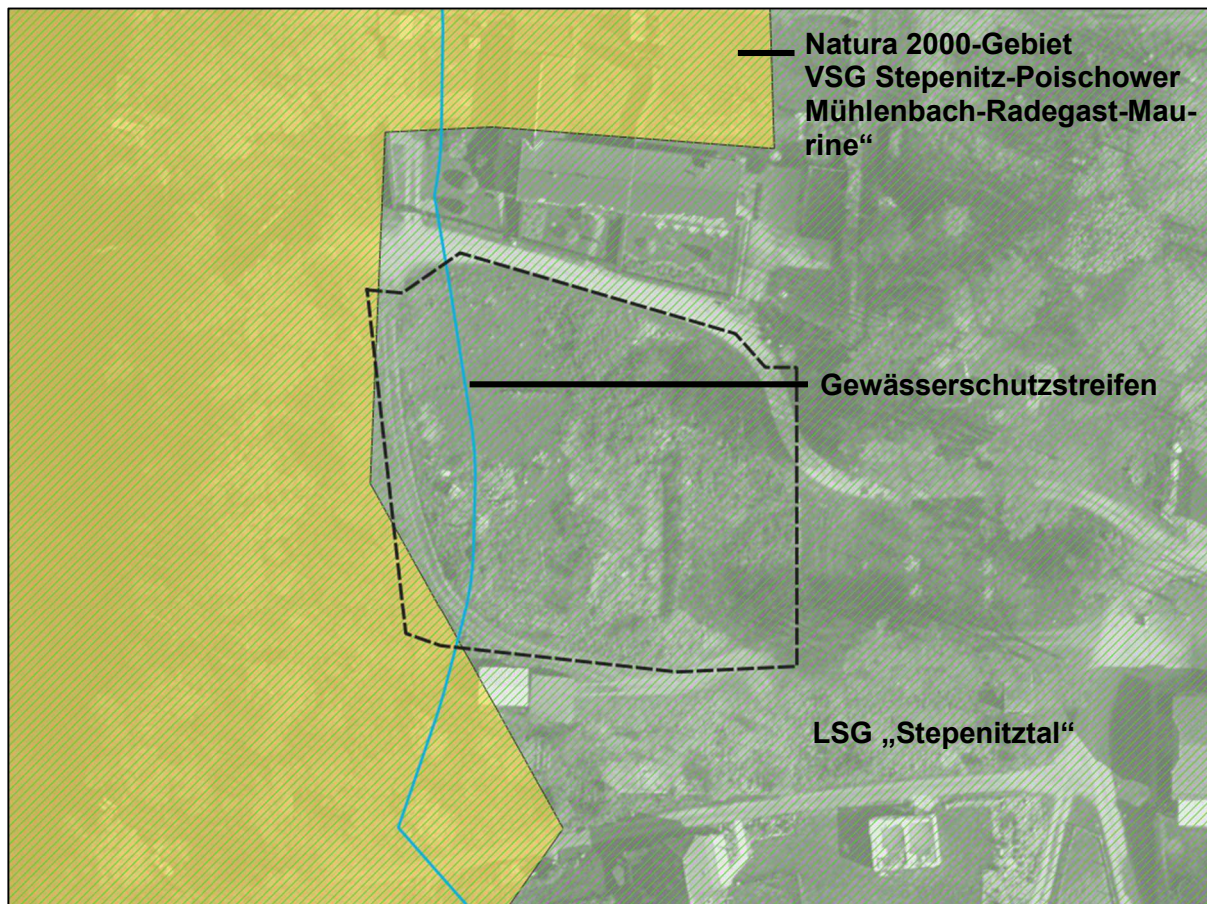


Abbildung 11: Schutzgebiete im Bereich des Vorhabens: gelb: VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“, grün: Landschaftsschutzgebiet „Stepenitztal“, blau: Grenze Gewässerschutzstreifen 50 m, Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt LUNG M-V, 17.12.2024.

Natura 2000-Schutzgebiet:

VSG DE 2233-401 "Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine"
→ angrenzend mit geringfügiger Überschneidung

Die Verträglichkeit und Zulässigkeit der Planung auf das Natura 2000-Gebiet wurde in einer FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung überschlägig geprüft. Im Ergebnis ist das Vorhaben nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets zu bewirken (A&S GMBH, 2025).

Landschaftsschutzgebiet:

LSG 017 „Stepenitztal“ → das Vorhaben befindet sich gänzlich im LSG

Rechtsgrundlage

Beschluss Nr. 2 vom 01.01.1958 des Rates des Bezirkes Schwerin als Bezirks-Naturschutzverwaltung über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet

Das LSG wurde gemäß eines heute in Teilen weiter fortgeltenden Beschlusses nach DDR-Recht unter Schutz gestellt. Für Hoch- und Tiefbauten kann eine Ausnahme in Form einer Naturschutzgenehmigung) gewährt werden, wenn sich dies mit den Belangen von Natur- und Landschaftspflege, in einem LSG somit mit dessen Schutzziele, vereinbaren lässt. Für Bebauungspläne muss die Gemeinde außerdem einen Antrag auf Herauslösung der betreffenden Fläche aus dem LSG.

Der Schutzzweck dient insbesondere dem Erhalt von Schönheit und Eigenart der Landschaft sowie der Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Dabei sind insbesondere die wertgebenden Landschaftsbestandteile (und auch das Landschaftsbild im großräumigeren Zusammenhang) zu berücksichtigen.

Wertgebend sind v. a. der Bereich der ehemaligen Schmelzwasserrinne mit innenliegenden Seen und deren Uferbereichen sowie die stark reliefierten charakteristischen Hanglagen, die Wald- und Dauergrünlandbereiche und Flurgehölze.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stellt die Gemeinde Dalberg-Wendelstorf bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einen Antrag auf Herauslösung der Fläche aus dem LSG. Der Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt, den das B-Planverfahren vorbereitet, wird vollständig im LSG erbracht.

Gewässerschutzstreifen:

Der Wendelstorfer See ist ein Standgewässer mit über 1 ha. Fläche (29,5 ha) und ist laut § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) durch einen 50 m breiten Gewässerschutzstreifen wasser- und landseits geschützt.

§ 29 NatSchAG M-V

„(1) An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.“

Die Festsetzung der Baufenster innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen trägt dem Schutzstreifen Rechnung. Gebäude sind ausschließlich außerhalb (Östlich) des Gewässerschutzstreifens zulässig.

- ➔ Der Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees“ der Gemeinde Wendelstorf-Dalberg ist aufgrund seiner Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht geeignet, den Zwecken der Schutzgebiete zuwiderzulaufen.

Waldflächen

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Waldflächen. Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Flächen, die gem. Forstgrundkarte als Waldfläche deklariert.

Der Abstand baulicher Anlagen für Wohnzwecke zum Wald von mindestens 30 m gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetzes Mecklenburg -Vorpommern (LWaldG M-V) wird eingehalten, Konflikte sind nicht erkennbar.

Gesetzlich geschützte Bäume

Die Gemeinde Wendelstorf-Dalberg verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung. Herangezogen wird § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V: Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt.

Auf dem Plangebiet befinden sich mit Planungsstand Dezember 2024 keine Bäume, die den Schutzstatus erfüllen.

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich **zahlreiche Gehölze**, die den Schutzstatus erfüllen

- Winter-Linden-Allee östlich des Vorhabengebietes unmittelbar an der Erschließungsstraße des Geltungsbereiches
- Waldrand/Gehölzstreifen zwischen Geltungsbereich und Uferwald am Wendelstorfer See

Vor allem bei der Baufeldfreimachung bzw. der Anlieferung von Baumaterialien durch schwere und schwere Fahrzeuge sind vorbeugend geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bäume, d.h. ihrer Stämme, der Kronen und Äste sowie des durchwurzelter Bodens zu ergreifen. Hierfür ist die Erarbeitung eines Baumschutzkonzeptes unter enger Zusammenarbeit von Planungsbüros, ausführenden Firmen und uNB unter Beachtung der DIN 18915, 18920, RAS-LP 4 sowie ergänzend die ZTV Baumpflege/RL Baumpflege der FLL notwendig, dessen Vorgaben für die Dauer der Bauarbeiten einzuhalten sind.

Artenschutz

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potenzialanalyse bzw. nach Gutachterlicher Begehung erstellt. Detaillierte Aussagen sowie die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen sind aus diesem zu entnehmen.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt M-V (Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel) gehört das Plangebiet nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten. Das nächstgelegene Landrastergebiet zieht sich vom südöstlichen Ortsrand Richtung Osten über die Ortschaften Dalberg, Alt Meteln, Klein Trebbow und weiter über den Schweriner See aber auch westlich des Wendelstorfer Sees Richtung West.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Neuversiegelung baulicher Anlagen allein werden sich die Standortbedingungen lediglich geringfügig verändern. Jedoch ist eine Verschiebung bzw. Vergrämung des Artenspektrums durch die geplante Nutzung und die Gestaltung bzw. Herrichtung der Freiflächen um die geplanten Gebäude herum nicht auszuschließen.

Der mit dem Planvorhaben zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie im Artenschutzfachbeitrag berücksichtigt.

Eine erhebliche Entwertung der umgebenden Habitatstrukturen sowie der Rastgebiete durch 3 neue Einfamilienhäuser im Siedlungsbereich ist nicht zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche thematisiert den Flächenverbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen sowie die Bodenversiegelung.

Das Schutzgut Fläche kann daher auch als faktisches Bindeglied zwischen den Schutzgütern Boden und Landschaft betrachtet werden.

In Mecklenburg-Vorpommern mit einer Fläche von 2,3 Millionen Hektar wurden mit Stand 2020 ca. 8,6 % für Siedlungs- und Verkehrsflächen „verbraucht“. Bundesweit ist diese Zahl am geringsten, stieg aber seit 1992 auf das Anderthalbfache an. In Mecklenburg-Vorpommern sind mit Stand 2020 täglich 1,4 ha neu in Wohnbauflächen, Industrie- und Gewerbe-, Verkehrs- und Erholungsflächen umgewandelt worden.

Diese Flächenumnutzung geht vor Allem zu Lasten von landwirtschaftlichen und noch ungenutzten Flächen und hat gravierende Folgen für die Bodenfunktionen (Homepage Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern, Abfrage 14.06.2023).

Deutschland hat sich in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zur Reduzierung der Inanspruchnahme von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2023 verpflichtet (bis 2050 Netto-Null), weiteres Ziel ist aber auch die Sicherung des Allgemeinwohls bzw. den Wohnbedarf in Gemeinden zu decken. (Homepage BMUV 2023A; Abruf 17.10.2023).

Gegenwärtig ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche unversiegelt. Die als Geltungsbereich geplante Fläche stellt sich zum Zeitpunkt der Prüfung als Brache innerhalb eines Dorfgebietes dar. Auf dem Gelände befanden sich Objekte des ehemaligen Guts-Ensembles, vermutlich auch das Gutshaus selbst, da es räumlich zentral in Verlängerung der Lindenallee mit Umfahrung direkt vor dem See liegt. Die letzten Teile der Ruine sind laut Luftbild 2011/2012 von der Fläche verschwunden. Bei der Begehung wurde auf der Fläche ein größerer Schuttberg vorgefunden. Es ist zu vermuten, dass es sich um Bauschutt von der Ruine handelt.

Die Eingriffe beziehungsweise die Versiegelung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Auswirkungen des Vorhabens

In dem hier geprüften Allgemeinen Wohngebiet (Fläche WA = 3.555,59m²) ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Es können somit rund 1.067 m² dauerhaft vollversiegelt werden (GRZ I 0,2

plus 50 % zulässige Überschreitung). Als Private Verkehrsfläche sind weitere 241,08 m² vorgesehen. Der Aufbau des Weges muss wasserdurchlässig gestaltet werden und ist somit als teilversiegelt anzusehen.

Versiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche bzw. Boden dar, welcher im Hinblick auf die flächenbezogenen Biotoptypen in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird. Als Umwelt- und Nachhaltigkeitsfaktor geht die Fläche durch die Versiegelung dauerhaft verloren.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Die GRZ wird abweichend von den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO nicht mit 0,4 sondern nur mit 0,2 festgesetzt, eine Überschreitung der GRZ um 50% wird zugelassen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird gem. §1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Zwar werden nur 30% des Geltungsbereiches dauerhaft vollversiegelt. Als objektiv wahrgenommene, verlorene Freifläche muss aber dennoch der gesamte Geltungsbereich angesehen werden.

Die Bedeutung der Fläche insgesamt könnte als eher gering eingestuft werden, da weder bekannte Bodendenkmale oder Bodenschätze vorkommen noch geschützte Biotope bzw. natur- oder landschaftsschutzbedeutsame Flächen beansprucht werden. Es handelt sich bei dem zu beurteilenden Gebiet auch nicht um naturnahe, unzerschnittene, nicht zersiedelte Gebiete, die bevorzugt von Bebauung freizuhalten sind.

Jedoch erfüllt jede unbebaute Fläche als Schutzgut und Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsfaktor immer wertvolle Funktionen analog zum Schutzgut Boden. Darüber hinaus wird der Freiraum- und somit auch der Landschaftsschutz über das Schutzgut Fläche greifbar.

Die nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des B-Planes stellen darüber hinaus kompensierbare Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bewertet werden. Bei der ermittelten Kompensation werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeglichen und es verbleiben keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die Gemeinde Wendelstorf liegt lt. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan MSE in der Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte.

Nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommern (IWU 1996) hinsichtlich des Bodenpotentials herrschen in Wendelstorf mehrere Bodenfunktionsbereiche vor. Der Bereich, in dem der Geltungsbereich liegt, ist von sicherwasserbestimmten Sanden beherrscht. Die Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionsbereiche wird im Plangebiet, bedingt durch die anthropogene Überprägung des Siedlungsbereiches mit gering eingestuft.

Nach der Bodenkarte 1:500.000 wird der Bereich des Vorhabenstandortes in Wendelstorf mit Sand-/ Tieflehm-Braunerde/ Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde; sandige Grundmoränen, mit geringem Wassereinfluss, eben bis wellig beschrieben.

Der Standort ist geprägt durch eine wechselvolle Geschichte. Durch alte Bebauung, ehemalige gärtnerische Nutzung, einem Wechsel aus Aufwuchs und Rodung und zuletzt Abbruch von Bebauung ist das Areal intensiv anthropogen vorbelastet. Im Altlastenkataster des Landkreises NWM liegen für die Fläche keine Erkenntnisse vor. Der Boden muss aber vorbehaltlich gutachterlicher Ergebnisse als naturfern und voraussichtlich durch Vergrabungen, Fundamente oder gar chemische Schadstoffe vorbelastet eingestuft werden. Die natürlichen Bodenfunktionen können eingeschränkt sein.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes in der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf führt auf ca. 1.067 m² plus 241.08 m² zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und seiner diversen Funktionen. Im Bereich der vorgesehenen Flächen für die Bebauung kommt es aufgrund der Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der jetzt schon mutmaßlich eingeschränkten Bodenfunktionen. Im restlichen Bereich des Plangebietes ist baubedingt von Beeinträchtigungen der Bodenschichtung und Bodenverdichtungen durch Erdbewegungen und Maschinenverkehr auszugehen.

Durch einen sachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen im Zuge der Bauausführung wird der Eintrag von Schadstoffen in den Boden vermieden.

Der Boden und damit die Bodenfunktionen könnten von einer etwaigen Sanierung, also Entfernung von Schadstoffen sogar profitieren.

Die Einhaltung der DIN 18300 sowie 18915 im Zuge sämtlichen Baugeschehens vorausgesetzt, können die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zumindest minimiert werden. Kann der überschüssige Boden vor Ort entsprechend seiner Klassifizierung nicht wiedergenutzt werden, so ist er zu sichern sowie einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das nächstliegende Gewässer, der Wendelstorfer See, befindet sich in ca. 35 m (Horizontalprojektion) Entfernung zum Geltungsbereich. Der See wird durchflossen und chemisch und ökologisch bestimmt von der Stepenitz, einem Sand- und Lehm-geprägten Tieflandfluss der Schlei/Trave-Einheit. Die Wasserqualität wird beeinflusst durch diffuse Einträge aus Landwirtschaft und atmosphärischer Disposition. Der Gesamtökologische Zustand wird mit mäßig, der chemische Zustand mit schlecht bewertet (BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE, Abruf 14.01.2025)

Grundwasser

Gemäß Kartenportal Umwelt des LUNG M-V handelt es sich bei dem Grundwasserleiter um glazifluviale Sande im Weichsel-Komplex ohne Grundwasserüberdeckung bzw. ohne bindige Deckschicht. Der Flurabstand wird mit > 10 m angegeben.

Die Mächtigkeit der bindigen Deckschicht wird mit < 5 m angegeben, der Grundwasserleiter als unbedeckt, die Geschütztheit des Leiters mit gering angegeben.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen I, II und III.

Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. und

nach Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch den Landkreis Nordwestmecklenburg möglich.

Rigolen, Sickerschächte, Versickerungsdräne, Mulden usw. sind so zu konzipieren, dass sie geeignet sind, zukünftig verstärkt auftretende Starkregenereignisse im Verhältnis zur versiegelten Fläche der Grundstücke unbeschadet aufnehmen können.

Ab 01. Januar 2024 muss jede neu eingebaute Heizung zu 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für den Einbau einer Gebäudeenergiegesetz-konformen Heizung sind z.B. für Wärmepumpen, die eines Bodenaufschlusses und eines Grundwasseranschnittes bedürfen, rechtzeitig separate wasserrechtliche Verfahren zu beantragen.

Auswirkungen des Vorhabens

Die mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbundene Versiegelung des Straßenraums außerhalb des Geltungsbereiches wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Abflussrate sowie stärkeren Belastung der Vorfluter führen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist geplant, das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Umfeld des Vorhabens wird somit vermieden.

Eine negative Auswirkung auf Grundwasser und Einzugsgebiet des Wendelstorfer Sees ist bei Einhaltung der nicht zu erwarten.

Für die Dimensionierung und Bauausführung der ober- und/oder unterirdischen Versickerungssysteme ist die standortbezogene Anwendung von Zuschlagsfaktoren (vgl. DWA-A 117 und 138) zur Berücksichtigung zukünftig verstärkt auftretender Starkregenereignisse empfohlen.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gesetzesmaterialien betonen die Rolle der Städte und Gemeinden bei der Bekämpfung des globalen Klimawandels. Zugleich bestimmt der Bundesgesetzgeber die Aufgabe der Gemeinde, mit jeglichen umwelt- und klimaschützenden Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung den Bezug zur planerischen Zuordnung von Grund und Boden zu wahren (WISSENSCHAFTLICHER DIENST DES DEUTSCHEN BUNDESTAGS, 2021).

Regionalklima

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM 2008) sagt aus, dass das der Norden der Planungsregion entscheidend durch die Ostsee geprägt wird. Atlantische aber auch schon kontinentale Einflüsse bestimmen ein Übergangsklima, welches das mittlere und südliche Westmecklenburg prägen. Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte. Dieser Bereich wird laut GLRP dem maritim geprägten Binnenplanarklima zugeordnet.

Das Meso- sowie das Mikroklima werden geprägt durch die Vegetationsausprägung und – dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse aber auch die Bebauung.

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht in einem urban überprägten Landschaftsraum wie Schwerin, Wismar oder andere, kleinere Städte. Als bedeutsame Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete sind die Stepenitz, deren Tal und Ufervegetation sowie die umgebende freie Landschaft bedeutsam.

Die Ortschaft Wendelstorf liegt in einem eher niederschlagsnormalen bis begünstigten Bereich. Im Durchschnitt fallen in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte ca. 600 mm Niederschlag (Schwerin 635 mm), was als niederschlagsbegünstigt gilt.

Klimaprognose

Niederschlag

Bis 2100 ist für Nordeuropa eher eine leichte Zunahme der Starkniederschlagsereignisse, vor allem im Winter, prognostiziert. Für die Kachel um Wendelstorf wird, je nach dem, wie sich die THGE weltweit entwickeln, mit einer Zunahme von 3 bis 9% Niederschlag gerechnet (ARD KLIMAKARTE, 06.01.2025). Die Sommer sind eher als niederschlagsärmer vorhergesagt (UMWELTBUNDESAMT, 07.01.2025a).

Temperatur

Die Durchschnittstemperatur ist im Flächenmittel deutschlandweit seit 1881 um 1,7°C gestiegen. Die Geschwindigkeit des Temperaturanstiegs hat seit den letzten 50 Jahren deutlich zugenommen. Heiße Tage (30°C Tagesmaximum) sind seit den 1950er Jahren von durchschnittlich drei pro Jahr auf aktuell neun pro Jahr angestiegen. Hitzeperioden sind an Intensität und Häufigkeit seitdem ebenfalls angestiegen. Hingegen Eistage (Tagesmaximum 0°C) nahmen im selben Zeitraum von 28 auf 19 Tage pro Jahr ab.

Für Mecklenburg-Vorpommern ist ein weiterer Anstieg der Temperaturen zu erwarten. Die Erwärmung ist in den Herbst- und Wintermonaten stärker ausgeprägt als in den Frühjahrs- und Sommermonaten. Mit der Temperaturzunahme geht eine Änderung der Extreme einher, es treten mehr Sommertage und weniger Frosttage auf. Mit tiefen Temperaturen verbundene Extreme nehmen ab, mit Wärme verbundene Extreme nehmen zu, dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit von Hitzewellen (UMWELTBUNDESAMT, 07.01.2025a).

Auswirkungen des Vorhabens – regional/global

Geplant ist die Ausweisung von 3 Grundstücken, auf denen Einfamilienhäuser sowie untergeordnete Nebenanlagen zugelassen sind. Die Festsetzungen des B-Planes mit einem Geltungsbereich von ca. 3.796,67 m² erlauben eine maximale Vollversiegelung von gerundet 1.067 m² zuzüglich 241,08 m² für teilversiegelte Verkehrsflächen.

Durch die zulässige Versiegelung wird ein Eingriff in Grund und Boden vorbereitet, der die natürlichen Funktionen des Bodens bei Vollversiegelung völlig zerstört und bei Teilversiegelung immerhin noch stark beeinträchtigt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist verglichen zum Verhältnis Versiegelung/Naturraum eher gering zu bewerten, dieser Fakt soll aber durch eine nicht unübliche Planungspraxis vieler kleiner B-Pläne hier nicht marginalisiert werden. Allerdings wird hier kein Eingriff in unbeeinträchtigte Flächen im Außenbereich oder unbeeinflusste Grünflächen vorbereitet. Die Fläche war bereits anthropogen überprägt und liegt zwischen vorhandener Bestandsbebauung.

Hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion kommt dem Plangebiet (überprägtes Grünland, Stockausschlag) eine eher mittlere Bedeutung zu.

Die Luftqualität wird durch Realisierung des Vorhabens nicht signifikant beeinträchtigt.

Die klimatische Regenerationsfähigkeit bzw. die Funktionen der natürlichen Klimafaktoren werden durch die geplante Bebauung nicht beeinflusst.

Ein weitaus größerer Faktor ist der Energie- und Heizwärmeversorgung des B-Plangebietes beizumessen

Ca. ein Viertel des gesamten deutschen Endenergiebedarfs wird durch private Haushalte verbraucht. Dabei werden ca. zwei Drittel des privaten Energieverbrauches für die Raumwärme benötigt. (UMWELTBUNDESAMT, 07.01.2025b).

Ebenfalls nicht zu vermeiden sind die nur ungenau zu prognostizierenden Emissionen durch den zu erwartenden Individualverkehr, die sich durch Ausweisung von Wohngebieten im ländlichen Raum und im Moment als subjektiv unzureichend wahrgenommenen ÖPNV-Angeboten auf das regionale und globale Klima ergeben können.

Hinsichtlich der THGE aus Energie- und Wärmebedarf wirkt das 2020 verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) mindernd auf die Verbrennung fossiler Energieträger. Jede neu eingebaute Heizung muss zu 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Das GEG trat am 01. Januar 2024 in Kraft.

Auch die Bemühungen hinsichtlich der Verkehrswende, also das Umsteuern hin zu nachhaltiger Mobilität, werden perspektivisch zur Verminderung von THGE beitragen.

Der negative Einfluss des B-Planes auf das Klima bei dessen Realisierung kann durch minimierende und kompensierende Festsetzungen (siehe Punkt 4 Geplante Maßnahmen, sowie Begründung zum B-Plan) ausgeglichen werden.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die Gemeinde Dalberg-Wendelstorf liegt in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Westmecklenburg beschreibt die Landschaftszone als Höhenrücken der Inneren und Äußeren Hauptendmoräne (Pommersches Stadium und Frankfurter Eisrandlage) umschließen Sandergebiete mit zahlreichen Seen. Mit Höhengniveaus von 60 bis 80 Meter über dem Meeresspiegel bildet die Landschaftszone die Hauptwasserscheide zwischen Nordsee (Elbe) und Ostsee und weist eine Vielzahl von Binnen-Einzugsgebieten sowie Quellgebiete vieler Flüsse auf. Auf den Sanderflächen stocken die größten Waldgebiete des Landes; die Endmoränen weisen vielfach Laub- und Laubmischwälder auf.

Der Ort Wendelstorf befindet sich in der Großlandschaft Westmecklenburgische Seenlandschaft. Charakteristisch sind in weiten Teilen die Seengebiete, wobei Schaalsee und Schweriner See aufgrund ihrer großen Becken mit deutlichen Talhängen die markantesten Landschaftselemente sind. Vielfach sind in die Plateaus eingeschnittene Fließgewässer mit naturnahen Verläufen (Maurine, Stepenitz, Radegast, obere Warnow) vorhanden. Täler mit Fließgewässern weisen häufig Rinnenseen auf, die teils Seenketten bilden (GLP M-V, 2003). Das Vorhabengebiet befindet sich auf der Grenze zwischen den beiden Landschaftseinheiten 401 Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast sowie 402 Schweriner Seengebiet wobei das Vorhabengebiet eindeutig von der Stepenitz und ihrem Tal geprägt und beeinflusst ist.

Der Untersuchungsraum im Umfeld des Vorhabengebietes stellt sich als anthropogen geprägtes Gelände dar. Die Vorhabenfläche liegt zentral bis randlich am westlichen Ortsrand zwischen einigen Wohngebäuden, Scheunen/Ställen und der Uferböschung hin zum Wendelstorfer See. Durch die Lage am Ortsrand hat der B-Plan Bezug zur offenen Landschaft nach Westen hin, wo der Wendelstorfer See angrenzt. An diesen schließen sich Grünland, Acker und Wälder bzw. Gehölzgruppen an.

Die in den Umweltkarten des LUNG M-V dargestellte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale enthält Einstufungen von Landschaftsbildräumen. Innerhalb dieser

Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Rinnenseelandschaft an der Stepenitz“ zugeordnet. Dieser zählt zum Landschaftsbildtyp der kleinen Talungen und Niederungen mit mehreren oder größeren Söllen, Seen sowie Fließgewässern im Zentrum meist bandartiger Ausprägung, naturbelassen bzw. Grünlandnutzung.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes „Rinnenseelandschaft an der Stepenitz“ wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit, und Eigenart mit „sehr hoch“ bewertet.

Auswirkungen des Vorhabens

Infolge der Realisierung der Wohnbebauung kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der Landschaft.

Landschaft

baubedingt	Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es lediglich temporär zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Kräne, Materiallager, Substrataufschüttungen können die exponierte Lage des Vorhabengebietes auf der Hangkante geringfügig stören.
anlagenbedingt	Infolge der Realisierung der Wohnbebauung kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der Landschaft. Das Vorhabengebiet ist anthropogen vorgeprägt und wird als Dorfbrache beschrieben. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die erneute Nutzung der Fläche vorbereitet, die für den Siedlungsraum typisch und angemessen erscheint.
Betriebsbedingt	es werden durch ein Allgemeines Wohngebiet keine Nutzungen bzw. Aktivitäten vorbereitet, die für den dörflich geprägten Siedlungsraum untypisch sind.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kultur- und sonstige Sachgüter im Geltungsbereich selbst nicht bekannt.

Laut Denkmallsite des LK NWM sind die zwei nächstgelegenen Denkmale, Am Hof 7 und 8 (ehemaliger Marstall) aus der Denkmallsite gestrichen worden.

Gem. Flächennutzungsplan der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf von 1998 befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich oder daran angrenzend ein Bodendenkmal. Es handelt sich laut FNP um eine Fläche westlich des damals noch vorhandenen Gutshauses im Waldbereich. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Baufeldfreimachung geschichtliche Stätten vorgefunden werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Geltungsbereich ist die Beprobung des Baugrundes sowie eine daraus folgende Behandlung/Sanierung möglich. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Vorfeld der Maßnahmen die Hinzuziehung eines Sachverständigen beauftragen, um potenzielle Schäden von dem Bodendenkmal abzuwenden.

3.0 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Die geplante Bebauung wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft und können mit den Instrumenten der HzE M-V ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird geringfügig verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern. Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen anzunehmen:

- die Flächenversiegelung durch Überbauung entfällt,
- die Vegetationsfläche der Dorf-Brache wird nicht reduziert, Spontan- und Ruderalvegetation nehmen zu
- kein zusätzlicher Eingriff in die anthropogen vorgeprägten Schutzgüter Boden, Fläche, biologische Vielfalt, Wasser und Klima

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen

Die zu erwartende Versiegelung lässt sich ohne Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Die GRZ wurde mit 0,2 auf den kleinsten vertretbaren Wert festgesetzt, die Überschreitung der GRZ um 50% wurde zugelassen, Kies- und Schottergärten wurden ausgeschlossen, Niederschlagswasser wird nicht abgeleitet, sondern auf den Grundstücken versickert bzw. unverschmutztes Niederschlagswasser in die Stepenitz eingeleitet. Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksgröße 1 standortgerechter Laubbaum oder ein Obstgehölz als Halb- oder Hochstamm anzupflanzen.

Neben den rein wirtschaftlichen Aspekten bei der Auswahl der benötigten Baumaterialien soll auch den Belangen der Umwelt, der Schonung der natürlichen Ressourcen sowie der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden.

Wo immer möglich, soll bei der Ausführung von Bebauung/Versiegelung ökologischen bzw. nachhaltig produzierten Materialien der Vorzug gegeben werden.

4.2 Artenschutz

Zur Reduzierung der Auswirkungen durch die Planung auf die streng geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet, die erheblichen Beeinträchtigungen entgegenwirken. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel sowie außerhalb der potenziellen Anwesenheit von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien (siehe AFB A&S GmbH 2025).

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ablauf der Eingriffsregelung

1.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Im Geltungsbereich (3.796,67 m²) kartierte Biotoptypen, von Eingriffen betroffen:

- 14.11.2 OBD Brachfläche der Dorfgebiete
- 13.10.2 PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- 14.07.3 OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

Im Geltungsbereich kartierte Biotoptypen, nicht von Eingriffen betroffen:

- Keine

Außerdem:

- faunistische Kartierung sind nicht durchgeführt worden, siehe AFB und Pkt. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Keine Biotope außerhalb des GB ab einer Wertstufe ab 3 mittelbar beeinträchtigt
 - Die gesetzlich geschützten Biotope
 - NWM19026 Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder sowie
 - NWM19026 Naturnahes Feldgehölz

werden von dem Eingriff bzw. den Wirkungen des Allgemeinen Wohngebietes nicht berührt.

→ Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

1.2 Ermittlung des Biotopwertes

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 minus Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

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

- Der Biotopwert bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Bei Betroffenheit von mehreren Biotoptypen, sind die Werte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln:

Biotoptyp	Wertstufe	Durchschnittl. Biotopwert
14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5
13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1 (1 minus Versiegelungsgrad)
14.07.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0,5 (1 minus Versiegelungsgrad)

1.3 Ermittlung des Lagefaktors

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200-2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,50

*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m, ist der Lagefaktor um den Wert 0,25 zu reduzieren.

- Das Vorhabengebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und damit < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen. Die vorhandenen Biotoptypen sind bei der Biotoptypenkartierung als Biotoptypen des Siedlungsraumes angesprochen worden. Diese sind gemäß HzE M-V 2019 in ihrer Wertigkeit durch eine unterstellte Störung bereits angepasst und eher gering angesetzt. → Es wird kein Lagefaktor von 0,75 wegen Störquellen bei der Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents angewendet.
- Die Vorhabenfläche liegt des Weiteren innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes LSG sowie teilweise im Gewässerschutzstreifen → Der sich hieraus ergebende Lagefaktor von 1,25 wird gem. HzE M-V um 0,25 Punkte reduziert, da das Vorhabengebiet innerhalb der Schutzgebiete durch vorhandene Störquellen des Siedlungsraumes vorbelastet ist und es sich im Vorhabengebiet und dessen Umfeld nicht um ungestörte Landschaftsräume handelt.

Biotoptyp	Lagefaktor
14.11.2 OBD Brachfläche der Dorfgebiete	1,0 (1,25 minus 0,25)
13.10.2 PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	
14.07.3 OVU Wirtschaftsweg, nicht/teilversiegelt	

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

Biotop	Fläche (m ²) des be- troffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des be- troffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
OBD	3.274,17	x	1,5	x	1,0	=	4.911,26
PSJ	204,86	x	1,0	x	1,0	=	307,29
OVU	317,64	X	0,5	x	1,0	=	158,82
Summe	3.796,67						5.377,37

1.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

→ keine Betroffenheit

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

- Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung:
- In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet werden keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biotoptypen mit einer Wertstufe ab 3 beeinträchtigt.

Fläche (m ²) des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)
keine						

1.6 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

Beeinträchtigungen mit Funktionsverlust durch Versiegelungen werden Biototyp-unabhängig durch einen Zuschlag berücksichtigt. Für Vollversiegelungen wird die betroffene Fläche mit 0,5 multipliziert, bei Teilversiegelungen mit 0,2.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
GRZ 0,30 des WA 30% von 3.555,59 m ²	1.066,68	x 0,5	=	533,34
Verkehrsfläche	241,08	x 0,2	=	48,22
Gesamt				581,55

1.7 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die ermittelten Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) aus der Biotopbeseitigung addiert mit den EFÄ durch Versiegelung ergeben den 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 Kompensationsbedarfs (m ² EFÄ)
5.377,37	+	0	+	581,55	=	5.958,92

1.8 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/Korrektur Kompensationsbedarf

Hierunter fallen alle Maßnahmen, die zwar nicht als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden können, jedoch eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben.

→ keine vorgesehen

1.9 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

- kein additiver Kompensationsbedarf

2. Bewertung von befristeten Eingriffen

- Eingriff ist unbefristet

3.1 Auswahl von Kompensationsmaßnahmen

Die Frist zur Kompensation erfolgt im Normalfall mit Eintreten des Eingriffs, kann aber im Ausnahmefall mit der zuständigen Naturschutzbehörde individuell vereinbart werden.

Im Falle eines artenschutzrechtlichen Kompensationserfordernis kann auch eine dem Eingriff vorgezogene Ausführung erforderlich werden. Art und Anforderung an die Kompensationsmaßnahmen richten sich nach dem Katalog der HzE M-V 2018.

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt und dessen Funktionen durch Versiegelung ist auch die Entsiegelung von Bestandsflächen möglich.

Die Standorte der Kompensationsmaßnahmen sind so zu wählen, dass keine Konflikte zu weiteren Nutzungsinteressen auftreten oder Störquellen die Maßnahme beeinträchtigen.

- 1. bei Betroffenheit von Rote Listen Arten der Kategorie 0, 1 oder 2 sind zunächst d. konkreten artenspezifischen Maßnahmen zur Kompensation umzusetzen
→ keine rote Listen Arten betroffen
- 2. anschließend Prüfung ob CEF- bzw. FCS-Maßnahmen, kohärenzsicherungsmaßnahmen oder Ersatzaufforstungsmaßnahmen umgesetzt wurden, die sich auch zur Kompensation des Eingriffs eignen (Eignung nur dann gegeben, wenn sie mit der Maßnahme aus dem Maßnahmenkatalog (Anlage 6) übereinstimmt oder abgeleitet werden kann)
→ keine Maßnahmen
- 3. erst nach Prüfung von Punkt 1 und 2 sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen festzulegen → keine Maßnahmen

Für die im AFB untersuchten Arten konnte bei Umsetzung der dort festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Betroffenheit festgestellt werden.

3.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

- Kompensationswert ergibt sich aus Anlage 6 HzE 2018
- Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme auf dem zur Verfügung stehenden Flurstück

3.3 Lagezuschlag

- 25 % additiver Zuschlag auf Kompensationswert, wenn Maßnahme der Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-LRT oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gemäß WRRL im betreffenden Gewässerabschnitt dient.

3.4 Berücksichtigung von Störquellen

- Die Nähe der Kompensationsmaßnahme zu einer Störquelle wird durch Anwendung eines Leistungsfaktors ausgedrückt
- Zwei Wirkzonen werden unterschieden
- Die räumliche Ausdehnung ist abhängig von der Störquelle und wird gem. Anlage 5 HzE bestimmt

Wirkzone	Leistungsfaktor 1 minus Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85

Anlage 5 HzE M-V 2018: Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
Ländliche Wege	30	-
Wohnbebauung/Straßen	50	200

Kompensation eines Teils der EFÄ außerhalb des Geltungsbereiches:

Maßnahme 1: Anlage einer Baumreihe in freier Landschaft (31 Stk. Hochstamm *Tilia cordata*, Pflanzabstand ca. 6 m)

Maßnahme 2/3: Anlage von Feldhecken in freier Landschaft (ca. 7 m x 100 m u. 7 m x 179 m)



Abbildung 12: Maßnahme 2: HzE M-V Anlage 6: Maßnahme 2.21, Flurstück 65/17, Flur 1 Gemarkung Dalberg-Wendelstorf, außerhalb des Geltungsbereiches, Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Aufruf 10.03.2025

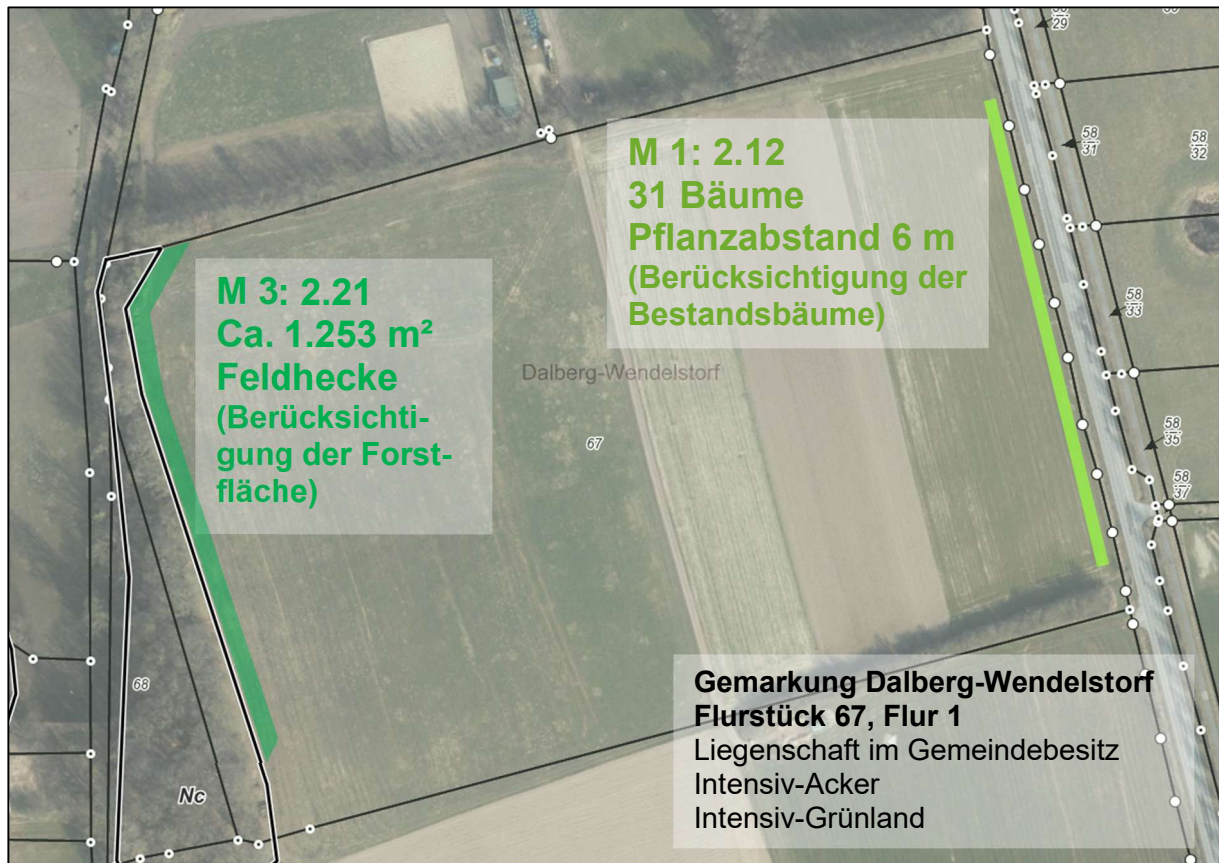


Abbildung 13: Maßnahme 1 und 3: HzE M-V Anlage 6: Maßnahme 2.12 und 2.21, Flurstück 67, Flur 1 Gemarkung Dalberg-Wendelstorf, außerhalb des Geltungsbereiches, Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Aufruf 09.04.2025

Maßnahme 2.12	Anlage von Alleen oder Baumreihen
----------------------	--

Beschreibung:

Neuanpflanzung von Alleen und Baumreihen

Anforderungen für Anerkennung:

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen**
(Kompensation bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen regeln der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 und der Alleenerlass vom 18.12.2015)
- nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP sowie Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4)
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten (in begründeten Fällen kann mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde davon abgewichen werden)
- Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämmen, StU mind. 16/18 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5 m und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mind. 2,5 m
- keine Ackernutzung im Wurzelraum und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
 - bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung
 - bei Bedarf einmaliger Erziehungschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Bezugsfläche für Aufwertung: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²

Kompensationswert: 2,5

Maßnahme 2.21 Anlage von Feldhecken

Beschreibung:

Lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) in der freien Landschaft

Anforderungen für Anerkennung:

- nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4
- in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP)
- andere Standorte nur in Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde
- nicht an öffentlichen Straßen
- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
 - Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
 - Pflanzqualitäten und -größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig,
 - Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibockssicherung*
 - Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
 - Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
 - Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
 - Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
 - Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
 - bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
 - kein Auf-den-Stock-Setzen
- Mindestlänge: 50 m

Bezugsfläche für Aufwertung: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 2,5

Nr. 4.4 Anlage 2 zu § 20 NatSchAG M-V

Feldhecken sind lineare, vorwiegend aus Sträuchern aufgebaute Gehölze in der freien Landschaft. (...) Teil der Feldhecke sind auch die krautigen Säume und am Rande der Hecke abgelagerte Le-sesteinhaufen. (...)

Mindestlänge: 50 m

(...)

Typische Merkmale der Vegetation:

Typische Feldheckenpflanzen sind z. B. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hecken-Rose und Brombeerarten. Als Überhälter kommen z. B. Ahornarten, Hainbuche, Stiel-Eiche, Wildobstarten und Kiefer vor. Die vorgelagerten Säume bestehen aus meist nitrophilen Staudenfluren.

Ermittlung Kompensationswert neu über Parameter Maßnahmen 1 bis 3:

Maßnahme-Nr.	Breite	Länge	Fläche	Komp. wert	Lagezu- schlag***	Komp- wert neu
M 1: 2.12 Anlage einer Baumreihe	Ca 2,5 m	Ca, 175 m	31 Bäume à 25 m ² = 775 m ²	2,5	+25 %	3,125
M 2: 2.21 Anlage einer Feld- hecke	7,0 m	Ca. 100 m	700,00 m ²	2,0** (2,5 mi- nus 0,5)	+25 %	2,5
M 3: 2.21 Anlage einer Feld- hecke	7,0 m	Ca. 179 m	1.253,00 m ²	2,0** (2,5 mi- nus 0,5)	+25 %	2,5
Summe			2.728 m ²			

* in Ansatz gebracht wird je Baum eine Grundfläche von 25 m², vgl. HzE M-V 2019, S. 59/60
 ** M 2 → Minderung des Komp.wertes um Differenzbetrag zwischen Ausgangswert 1 und dem Wert der höherwertigen Fläche, hier Intensivgrünland (Biotopwert 1,5) (vgl. HzE M-V 2019, S. 46).
 Für M 1 wird dieser Ansatz nicht verfolgt, da durch Baumpflanzungen nur marginal Grünland umgewandelt wird.
 *** Komp.Maßnahme dient der Erreichung eines guten ökologischen Zustands gemäß WRRL, vgl. HzE M-V, S. 10

Begründung Lagezuschlag **Erreichung guter ökologischer Zustand Gewässer Stepenitz gemäß WRRL** gem. Punkt 4.5 HzE M-V (LUNG M-V 2019)

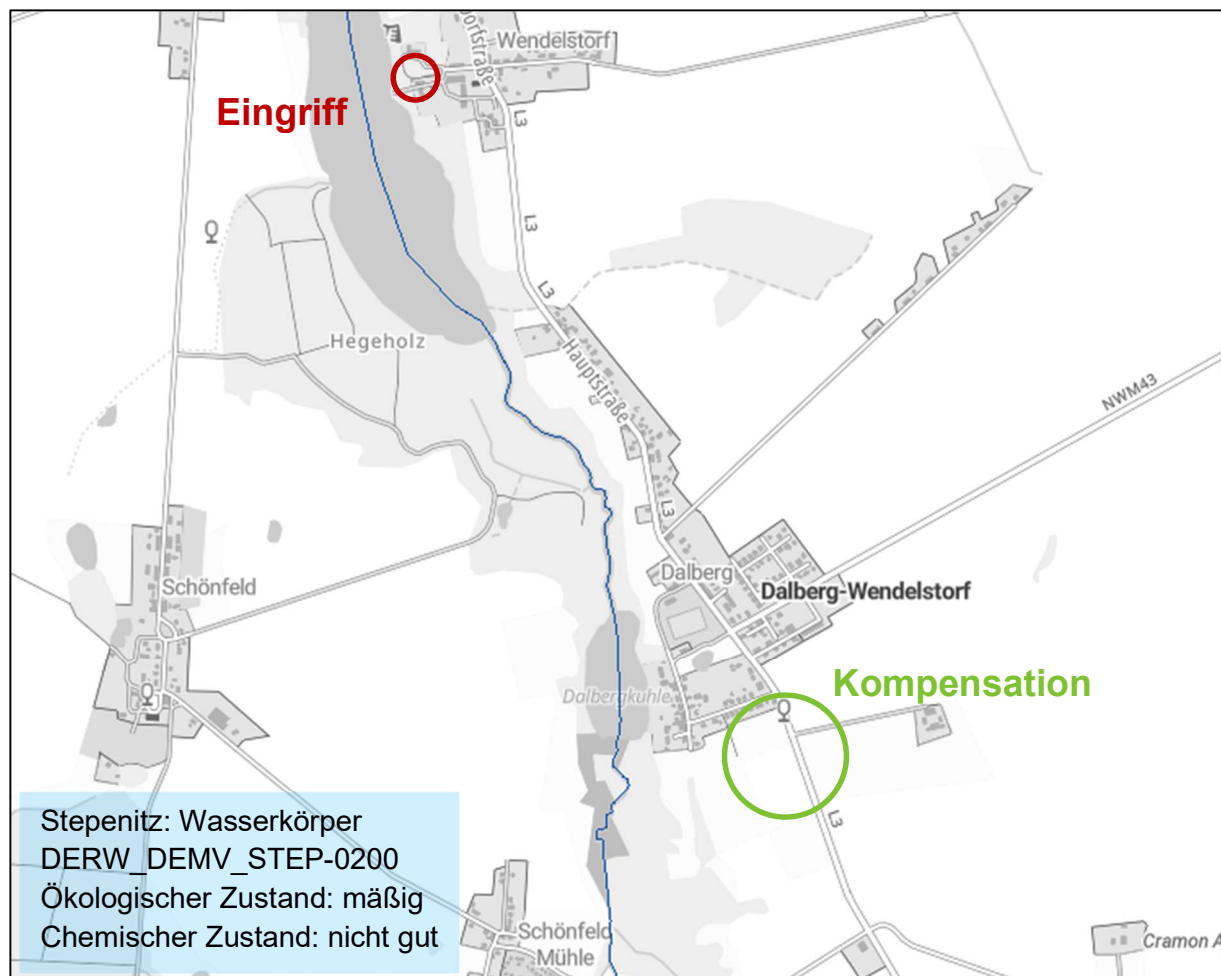


Abbildung 14: Lageübersicht Eingriff (rot), Kompensation (grün) sowie Wasserkörper Step-0200 „Stepenitz o. Mühlen-Eichsen“ (blau), Quelle: LUNG M-V Abt. Wasser, Dez. EG-WRRL: Wasserkörpersteckbrief Stepenitz o. Mühlen-Eichsen, Abfrage: 11.03.2025.

Bei den Maßnahmen 1 bis 3 handelt es sich 1. um ca. dreireihige Heckenanpflanzungen mit einzelnen großkronigen Bäumen sowie 2. um eine einseitige Baumreihe, zusammen eine Gesamtfläche von ca. 2.728 m². Hecken und Bäume speichern durch Biomasseaufbau Kohlenstoff, den sie aus den Einträgen der umgebenden Landwirtschaft aufnehmen. Dadurch tragen sie zur Verminderung von Belastungen aus diffusen Quellen (hauptsächlich Landwirtschaft) in den Wasserkörper Stepenitz bei und können dadurch zu der langfristigen Erreichung eines besseren ökologischen und chemischen Zustands des Fleißgewässers Stepenitz beitragen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

Nr. der Maßnahme gem. Anlage 6 HzE	Fläche der Komp.Maßnahme	x	Komp.wert neu der Maßnahme	x	Leistungsfaktor*		KFÄ für beeinträchtigte Komp.Maßnahmen
M 1: 2.12	775	x	3,125	x	1	=	2.421,88
M 2: 2.21	700,00	x	2,5	x	0,5	=	875,00
M 3: 2.21	1.252,73	x	2,5	x	0,85	=	2.662,04
					Summe	=	5.958,92
* in Ansatz wird die Lage an der Störquelle Straße unter 50 m und die Störquelle Siedlung 200 m gebracht.							

Gesamtbilanzierung:

Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)	-	Kompensationsbedarf	=	Kompensationsüberschuss/-defizit
5.958,92	-	5.958,92	=	0

Die berechneten Eingriffsflächenäquivalente lassen sich gänzlich in der geforderten Flächenkulisse erbringen. Durch den LK NWM gefordert war, den Eingriff in dem Geltungsbereich des betroffenen Landschaftsschutzgebietes zu kompensieren. Die Gemeinde Dalberg-Wendelstorf verfügt nur über geringe Flächenüberschneidungen mit dem LSG, die der Gemeinde zur Verfügung stehen und den Entwicklungspotenzialen des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Für die Kompensation stehen die Flurstücke 65/17 und 67, Flur 1 Gemarkung Dalberg-Wendelstorf zur Verfügung. Derzeit herrscht hier Intensiv-Grünland bzw. Intensiv-Acker vor. Da auch Grünland selbst eine für den Naturhaushalt und die Artenvielfalt wertvolle Struktur darstellt, wurde darauf verzichtet, das gesamte Flächenpotenzial auf dem Flurstück 65/17 mit einer Anpflanzungsmaßnahme umzunutzen.

Zu realisieren sind auf den in Rede stehenden Grundstücken 1. ca. 700 m² Feldheckenpflanzung und 2. ca. 1.253 m² Feldheckenpflanzung sowie 31 Baumpflanzungen als Baumreihe straßenbegleitend. Die Länge der Feldhecke auf dem Flurstück 67 wurde an das Kompensationserfordernis angepasst, sodass exakt das errechnete Erfordernis erfüllt werden kann und der Gemeinde Flächen für zukünftige Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung bleiben.

4.4 Landschaftsschutzmaßnahmen

Zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Bewahrung des Ortsbildes sind bauliche Festsetzungen sowie Örtliche Bauvorschriften beauftragt.

Höhe baulicher Anlagen

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Es wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Putzoberflächen, Klinkeroberflächen bzw. Verblendmauerwerk in Klinkeroptik, für untergeordnete Gestaltungselemente der Fassade: Holz, für die Farbgestaltung: warme Farben und Grautöne. Nicht zulässig sind grüne und schwarze Farben zur Fassadengestaltung.

Dächer und Dacheindeckung

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 22° bis 45° zulässig.

Alle Dacheindeckungsmaterialien sind nur in roten und Anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen. Glänzende oder gemusterte Dacheindeckungen, hochglänzende Baustoffe und unbeschichtete Metaldachflächen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind grüne und schwarze Farben zur Dachgestaltung.

Begrünung

Pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind unzulässig.

Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen geplant, die das Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt unterstützen.

Pflanzliste mittelgroße und Kleinbäume

Feldahorn (geschnitten)	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyrausta
Kulturobst	in Arten und Sorten
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuss	Juglans regia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die kompensiert werden. Durch die Lage der Vorhabenfläche zwischen Bestandsbebauung, verbunden mit den örtlichen Bauvorschriften und weiteren Festsetzungen tritt durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine wesentliche optische Störwirkung des LSG ein.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Dalberg-Wendelstorf ist durch den Geltungsbereich des Natura 2000-Gebietes sowie des Landschaftsschutzgebietes und der umgebenden Landwirtschaft begrenzt. Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauflächen lassen sich eingriffsarm auf dem brachgefallenen Siedlungsstandort des ehemaligen Gutshauses in der Ortslage Wendelstorf realisieren. Alternative Standorte wurden aus zeitlichen Gründen und durch die derzeitige Verfügbarkeit der Potenzialfläche nicht geprüft.

5.0 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

6.0 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees“ war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzungen der Fläche für Gemeinbedarf die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB. Schwerpunkte bilden dabei die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich. Alternativen zum Standort waren nicht möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsflächen sind ferner durch die Festsetzungen nicht zu erwarten. Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen beeinflussten Standortes im Siedlungsbereich weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bzw. Biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine eher geringe Erheblichkeit auf. Hinsichtlich der hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes und der vollständigen Lage des B-Planes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Stepenitztal“ wurden spezifische Festsetzungen benannt, die die Einbindung und Eingrünung in die Landschaft sowie die Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den Zielen des LSG gewähren. Ein Antrag auf Herauslösung des Geltungsbereiches aus dem LSG wird durch die Gemeinde gestellt. Das Vorhaben überschneidet minimal die Grenzen des europäi-

schen Vogelschutzgebietes „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet wurde in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bescheinigt. Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des nationalen und europäischen Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Klima gelten als nicht erheblich und können durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Der Ausgleich des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffs ist nicht innerhalb des Plangebietes zu erbringen, kann jedoch vollständig eingriffsnah im Gemeindegebiet und innerhalb des betroffenen Landschaftsschutzgebietes erbracht werden. Die Abbuchung von Punkten aus einem Ökokonto ist nicht notwendig. Wesentliche artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und für die Rodung von Vegetationsflächen. Außerdem wird auf den Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und der Markierung von Scheiben zur Vermeidung von Vogelanprall an Glas hingewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees“ in Wendelstorf keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

7.0 Quellen

ARD (2023): ARD Klimakarte, Homepage ARD Klimakarte für Deutschland (ard-klimakarte.de), Zugriff: 12.09.2023.

A&S NEUBRANDENBURG. (2025 b): FFH-Vorprüfung Europäisches Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“.

BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE: Homepage „WasserBLick“ Wasserkörpersteckbrief Stepenitz. Wasserkörpersteckbriefe aus dem 3. Zyklus der WRRL (2022-2027). Abruf 14.01.2025).

BUNDESREGIERUNG (2023a): Flächenverbrauch – Worum geht es?: Homepage des BUNV. BMUV: Flächenverbrauch – Worum geht es?. Abruf: 17.10.2023

DEUTSCHER WETTERDIENST (2023): Die Klimaentwicklung in Deutschland: Homepage: Wetter und Klima - Deutscher Wetterdienst - Basisfakten zum Klimawandel (dwd.de), Zugriff am 12.09.2023.

HURTIG, THEODOR, (1957): Physische Geographie von Mecklenburg-Vorpommern, Berlin.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (LUNG M-V) (2019): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV, Güstrow.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (LUNG M-V) (2019): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS), Güstrow.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (LUNG M-V) (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018, Güstrow.

LANDESREGIERUNG M-V (2023): Flächeninanspruchnahme: Homepage Flächeninanspruchnahme - Regierungsportal M-V (regierung-mv.de), Abruf: 02.11.2023.

MÜLLER, SEBASTIAN, (2025): Begründung und Vorentwurf zum Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees“ Wendelstorf,

UMWELTBUNDESAMT (2025A): Homepage „Deutscher Wetterdienst – Wetter aus einer Hand – Klimaentwicklung in Deutschland“ Monitoringbericht 2023 zur DAS - Klimaentwicklung in Deutschland | Umweltbundesamt| Umweltbundesamt, Aufruf: 07.10.2025.

UMWELTBUNDESAMT (2025B): Homepage „Energieverbrauch privater Haushalte“ Energieverbrauch privater Haushalte | Umweltbundesamt, Aufruf: 07.10.2025.

UMWELTBUNDESAMT: Homepage „Häuser heizen, nicht das Klima“ | Umweltbundesamt, Aufruf: 04.10.2023.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

WISSENSCHAFTLICHER DIENST DES DEUTSCHEN BUNDESTAGES (2021): Umwelt- und Klimaschutzanforderungen für Baugrundstücke in Bebauungsplänen. Ausarbeitung, Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 073/21