

Gemeinde Rollwitz

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“

Begründung

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf Oktober 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Rollwitz
Der Bürgermeister
über Stadt Pasewalk zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Uecker-Randow-Tal
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

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

Umweltbericht:

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

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	6
2.	EINFÜHRUNG	6
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	6
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	7
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	9
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	10
4.3	Flächennutzungsplan	11
5.	PLANKONZEPT	11
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	12
6.2	Verkehrsflächen	12
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.4	Hinweise	13
6.4.1	Bodendenkmale	13
6.4.2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	14
6.4.3	Untere Verkehrsbehörde	14
6.4.4	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	14
6.4.5	Untere Wasserbehörde	15
6.4.6	Untere Naturschutzbehörde	16
6.4.7	Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow	16
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
7.1	Verkehr	16
7.2	Ver- und Entsorgung	16
7.3	Natur und Umwelt	17
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	17
7.5	Kosten und Finanzierung	17
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	17
II.	UMWELTBERICHT	18

1.	EINLEITUNG.....	18
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	18
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	18
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	19
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	20
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	20
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	22
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	22
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	22
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	27
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	27
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	28
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	28
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	28
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	28
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	29
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	29
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	34
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der	

	Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	34
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	34
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	35
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	35
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	35

Blatt 1
Blatt 2

Bestandsplan
Konfliktplan

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,37 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 66/1 der Flur 101, Gemarkung Rollwitz. Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Feldstraße, eine örtliche Straße. Im Süden grenzen Wohnbauflächen (Feldstraße 14 und 14b) und im Norden und Westen Ackerflächen an den Geltungsbereich der Planung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|----------------|--|
| Im Südwesten: | durch die Feldstraße und ein Wohngrundstück (Feldstraße 14) (Flurstücke 65, 66/2 und 71 der Flur 101 sowie Flurstück 14 der Flur 104), |
| im Südosten: | durch Wohngrundstücke (Feldstraße 14 und 14b) (Flurstücke 64 und 65 der Flur 101), |
| im Nordosten: | durch Ackerflächen (Flurstück 4 der Flur 106) und |
| im Nordwesten: | durch Ackerflächen (Flurstück 5 der Flur 106). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Rollwitz Baurecht für ein Eigenheim zu schaffen.

Die unbebaute Fläche schließt an den Innenbereich des Dorfes Rollwitz; ist selbst als Außenbereich zu betrachten.

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der Feldstraße am westlichen Ortsrand gestellt.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 26.02.2022 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 02/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 01.03.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 13.07.2022 und 23.06.2023 mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Bürger konnten sich vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 23.02.2023 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde 12.04.2023 bis zum 12.05.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 03/2023 vom 25.03.2023 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt. Bis zum 30.06.2023 gingen keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.03.2023 (per E-Mail am 27.03.2023 versendet) von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 05.07.2023 gingen 16 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Umstellung auf Normalverfahren

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Im Ergebnis ist für alle Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollen und sich noch im Verfahren befinden, das Regelverfahren anzuwenden. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf Stand 10/2023 wurde am 05.12.2023 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Rollwitz.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die ehemals gewerblich genutzte Fläche lag mehrere Jahre brach. Vereinzelt sind Fahrspuren aus Beton und alte Fundamente vorhanden. Teilweise sind Autoanhänger und Müll aus der Vornutzung vorhanden.

Abbildung 1: Luftbild 2003



Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php> Abruf am 28.12.2021

Der Geltungsbereich ist un bebaut.

Im Süden und Osten ist der Plangeltungsbereich von Wohnbauflächen begrenzt. Südöstlich ca. 50 m vom Plangeltungsbereich entfernt (dazwischen liegen die Wohngebäude Feldstraße 14 und 14a) sind in der Feldstraße 14c Gewerbebetriebe ansässig; ein Internethandel für Möbel und Autoteile und eine PDR-Lackreparatur an Autoteilen.

Abbildung 2: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 27.12.2021

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Feldstraße, eine örtliche Straße, im Südwesten erschlossen.

Im Bereich der öffentlichen Straßen liegen die Hauptver- und -entsorgungsleitungen. Westlich des Plangeltungsbereichs und in der Straße befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH. In der Straße sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorhanden.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Der größte Teil der aufgewachsenen Gehölze wurde vom Vorbesitzer gerodet. Im Südwesten steht eine Siedlungshecke aus Bäumen und Sträuchern und im Nordosten sind einzelne Gehölze vorhanden.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet. Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 66/1 liegt im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ ist ein Außenbereich, der an Innenbereich von Rollwitz angrenzt. Es gibt für die Gemeinde keine Bauleitplanung. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Rollwitz keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Nur der Bereich um Züsedom ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde ist durch das internationale und das überregionale Straßennetz erschlossen und wird von einem Vorbehaltsgebiet Leitungen durchquert. Im Gemeindegebiet gibt es ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

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

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

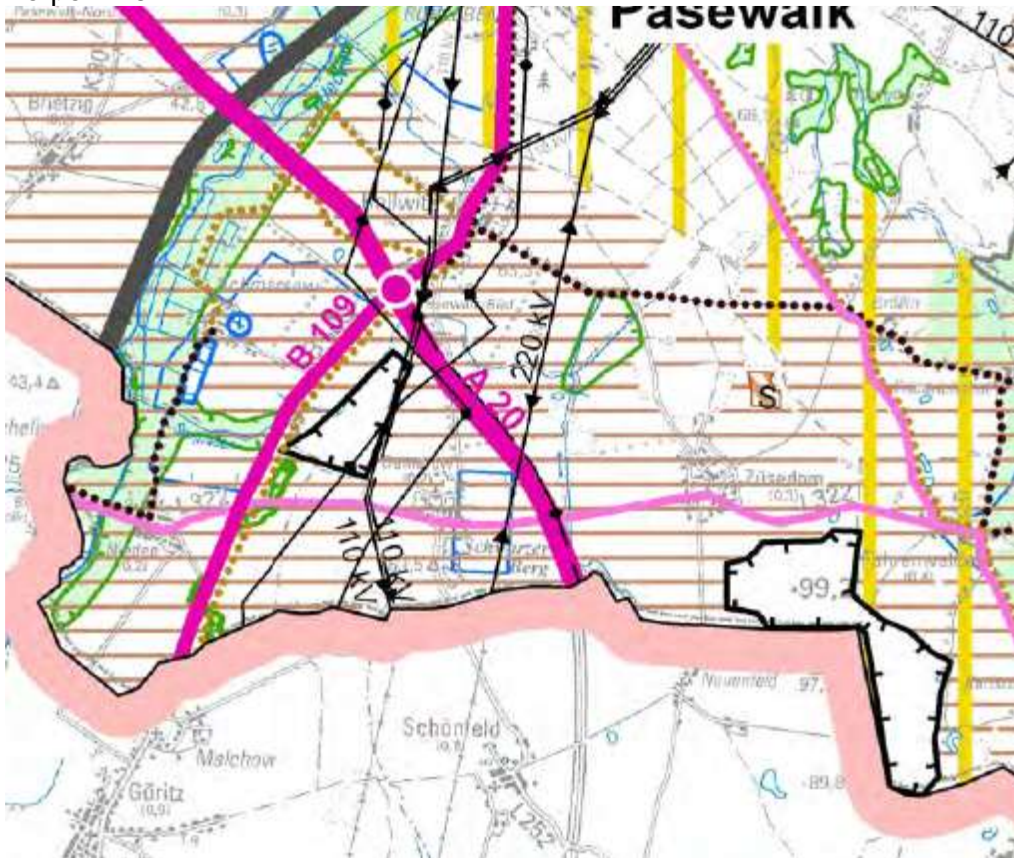
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Rollwitz keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Sie liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum. Am Westrand liegt ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In Rollwitz wurden Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung festgelegt. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. In Rollwitz sind Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung festgelegt. Die Gemeinde wird durch das großräumige, überregionale und bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen. Durch das Gemeindegebiet führt das regionalbedeutsame Radroutennetz. Sie wird von mehreren Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen durchquert.

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

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 13.07.2022 und 23.06.2023 wird festgestellt; dass der Bebauungsplan Nr. 4 mit den Zielen der Rauordnung vereinbar ist.

„Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine kleinteilige Reaktivierung der vorhandenen Siedlungsstruktur in Anbindung an die bestehende Ortslage. Nur aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Kleinteiligkeit und der vorgeprägten Fläche werden die gemeindlichen Entwicklungsziele mitgetragen. Gleichzeitig gehe ich aber auch davon aus, dass eine Bebauung entlang der Feldstraße mit dieser Planung abgeschlossen ist und nicht im Sinne einer bandartigen Entwicklung (Ziel 4.1 (6) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern) fortgesetzt wird.“

Abbildung 3: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern



4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rollwitz hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

Planungsziel ist die Errichtung eines Eigenheims.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung schließt an den Innenbereich an.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert (größtenteils nur ein Vollgeschoss).

Die Gemeinde prüft weitere Standort für den Wohnungsbau unter anderem auf der gegenüberliegenden Straßenseite; hier jedoch als Entwicklung in die Tiefe Richtung Süden.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

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

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

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

6.1.2 Maß der Nutzung

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

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Zum Straßengrundstück Feldstraße hält die Baugrenze 7,5 m Abstand. Das Baufeld ist 18 m tief.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzungen dienen der Freihaltung einer Vorgartenzone.

Für Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes nach § 14 Abs. 2 BauNVO wurden keine Einschränkungen festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Feldstraße. An der Grenze zur Feldstraße wurde eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

Das zur Erhaltung festgesetzten Siedlungsgehölz im Westen mindern den Eingriff. Aus dem Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag von Kunhart Freiraumplanung sind folgende Maßnahmen zu übernehmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Bauarbeiten (Fällungen, Beräumung) sind vom 01. Oktober bis zum 01. Februar durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher im Bereich des Siedlungsgehölzes sind zu erhalten und zu dauerhaft sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- V3 Innerhalb der Anpflanzfestsetzung sind 2 m breite Sichtschutzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Hundsrose, Holunder. Ein Rückschnitt der Sträucher hat lediglich außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten, Ausfall ist zu ersetzen.
- V4 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangener 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 10 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 4.364,55 entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Möglich wäre die Verwendung des mindestens 5,2 km östlich gelegenen Kontos VG - 037 „Extensivlandschaft Roggow“. (Ansprechpartnerin Carla Beck; Telefon 03843 8554623; E-Mail in-fo@flaechenagentur-mv.de.) Der Reservierungsbescheid ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

6.4 Hinweise

6.4.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

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

6.4.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 04.05.2023 hin:

„Auf dem Grundstück befinden sich Bauschuttablagerungen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Bauschutts ist vor Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen.“

6.4.3 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 17.05.2023 hin:

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen. Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

6.4.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 17.05.2023 hin:

„Abfall:

- 1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.*
- 2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.*

... Bodenschutz:

- 1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
- 2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die*

Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.“

6.4.5 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 17.05.2023 hin:

1. *Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
2. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
3. *Mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.*
4. *Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
5. *Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
6. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.*
7. *Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
8. *Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*

Hinweise

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
3. *Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.*
4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Für die*

Beseitigung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind nach der Entwurfsplanung die Grundstückseigentümer zuständig.

5. *Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer (auch Grundwasser) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
6. *Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.“*

6.4.6 Untere Naturschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 30.06.2023 hin:

Die Bäume in der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern „sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die“ Bäume „mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustoffablagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.“

6.4.7 Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 28.03.2023 hin:

„Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Niederschlagswasser

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

Löschwasser

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

Stromversorgung

In der Feldstraße liegen Niederspannungs- und Mittelspannungsstromkabel.

Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 03.04.2023 hin, dass der Bauherr, falls er die Herstellung einer Hauszuführung wünscht, einen separaten Antrag über den Bauherrnenservice stellen muss.

Abfallentsorgung

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

7.3 Natur und Umwelt

Die Vermeidungsmaßnahmen aus dem AFB sind umzusetzen.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	3.706 m ²	100 %
Gesamt	3.706 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

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 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die Planung lässt eine eingeschossige Einzelhausbebauung einschließlich Nebengebäuden mit einer GRZ von 0,3 (maximal zulässige Versiegelung 45%) zu. Betroffen ist ein brachgefallenes Wohngrundstück mit Bauschuttflächen und Versiegelungen. Der Standort wurde aufgrund der günstigen Anbindungs- und Erschließungssituation, sowie Verfügbarkeit des Grundstückes getroffen. Die Erschließung erfolgt über die südlich verlaufende Feldstraße. Das sich im Südwesten erstreckende Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wurde eine Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen festgelegt. Die bestehenden Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten. Alle übrigen Gehölze im Plangebiet können gefällt werden.

Abbildung 4: Planung (Quelle: s. Konfliktplan)



Es sind folgende Nutzungen geplant:

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	3.706,00		
davon			
Bauflächen verbaut 45%		1.667,70	45,00
Bauflächen unverbaut 55%		2.038,30	55,00
davon			
Erhaltungsfestsetzung		86,00	
Anpflanzfestsetzung		275,00	
Gesamt	3.706,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baugrenzen zu folgenden erhöhten Umweltbelastungen:

- 1 Beanspruchung verdichteter und teilweise versiegelter Flächen durch Baustellenbetrieb
- 2 Bodenverdichtung und Abgrabung/Aufschüttung, Lagerung von Baumaterialien
- 3 Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich und damit Scheuchwirkung auf Fauna

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Zusätzliche Flächenversiegelungen
- 2 Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- 3 Beseitigung potentieller Habitate

Betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der bereits bestehenden Baulichkeiten, welche sich nicht erhöhen werden.

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

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Grundlage des Umweltberichtes sind Untersuchungen in Umfang und Detaillierungsgrad gemäß Tabelle 2.

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Landschaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
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 mit Erfassungen folgender Artengruppen: (8 Begehungen) Avifauna, (4-schlaufenförmige Begehungen) Amphibien und (5-schlaufenförmige Begehungen) Reptilien	Biotoptypenerfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert. Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

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

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) – sind den Karten I bis VI keine besonderen Funktionsausprägungen und Ziele für das Plangebiet zu entnehmen.

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) liegt das Plangebiet im Nah- bzw. Mittelbereich der Stadt Pasewalk und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Südlich des Plangebiets verlaufen bedeutsame flächenerschließende Verkehrswege.

Das Plangebiet fügt sich wie folgend in den Naturraum ein:

- ➔ Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete und beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope.
- ➔ Auf der Fläche stehen keine nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

Abbildung 5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LUNG M-V 2022)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur

Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Die ca. 0,37 ha große Vorhabenfläche liegt am westlichen Ortsrand von Rollwitz, unmittelbar nördlich der Feldstraße und etwa 1,7 km südlich der Stadt Pasewalk auf anthropogen vorbelasteten Flächen. Die Bundesstraße B109 verläuft ca. 300 m östlich und die Autobahn A 20 ca. 1 km südwestlich. Der eingezäunte Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch eine Straße und im Osten durch Wohnbauflächen mit Bebauung begrenzt. In Rollwitz sind Gewerbebetriebe ansässig. Zum Zeitpunkt der Begehung wurde der Geltungsbereich als Lagerflächen genutzt. Das Plangebiet ist seitens der vorhandenen Nutzungen, insbesondere der Straße, Wohnbebauungen und der intensiven Landwirtschaft, durch Immissionen, Fremdstoffeintrag und Beunruhigungen vorbelastet. Etwa 100 m westlich verläuft eine Freileitung.

ein Brut- und Revierpaar des Rotmilans verzeichnet (LINFOS M-V). Die Vorhabenfläche befindet sich in einem Rastgebiet der Stufe 2, d.h. in einem regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebiet mit einer mittleren bis hohen Bewertung (s. Abb. 7). Die teils verdichteten, nur licht bewachsenen und eingefriedeten Bodenflächen sind ständigen Beunruhigungen unterworfen. Demzufolge eignet sich das Gelände nicht als Habitat für Bodenbrüter sowie als Brutplatz oder Nahrungsfläche für die vorgenannten Groß- und Greifvogelarten. Bei der Kartierung konnten Eichelhäher, Mehl- und Rauchschnalbe sowie Nebelkrähe als Nahrungsgäste festgestellt werden. Aufgrund der Einfriedung, der bestehenden Beunruhigung und der ungenügenden Habitat-ausstattung erfüllt die Fläche keine Rastplatzfunktion. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet bieten strauch- und baumbewohnenden Vogelarten Nistplätze. Der Feldsperling konnte als einzige gefährdete Art nachgewiesen werden. Alle weiteren festgestellten Brutvogelarten sind besonders geschützt und ohne besondere Ansprüche.

Abbildung 7: Rastgebiete (© LUNG M-V 2022)



Fledermäuse

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden. Die Gehölze weisen keine vom Boden erkennbaren Höhlen oder Spalten auf und sind mit maximal 30 cm Stammdurchmesser augenscheinlich ungeeignet um Fledermäusen Quartiere zu bieten. Hinweise auf Besatz konnten nicht gefunden werden. Die dickstämmigen Gehölze im Plangebiet bleiben erhalten. Aufgrund des geringen Nahrungsangebotes besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Funktion als Nahrungshabitat. Eine lineare Leitstruktur in Form einer Baumhecke befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Herpetofauna

Der natürliche anstehende Boden ist zwar sandig allerdings aufgrund von Versiegelungen und Materialeinträgen stark verdichtet. Im Zuge der Kartierung konnten keine Reptilien und Amphibiennachweise erbracht werden.

Biber und Fischotter

Das Gelände ist aufgrund der Umzäunung nicht für Säugetiere zugänglich.

Käfer

Das Vorkommen von streng geschützten Käferarten im Plangebiet ist mangels Höhlenbäume und Gewässer auszuschließen.

Falter/Libellen/Mollusken

Bevorzugte Habitate der prüfrelevanten Artengruppen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte des LUNG M-V setzt sich der Boden im Untersuchungsgebiet aus Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss zusammen. Die obere Bodenschicht des Untersuchungsraumes ist sandig jedoch aufgrund von Materialeintrag und Befahren stark verdichtet. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung vorbelastet. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Wasser

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das nächstgelegene permanente Kleingewässer (Rollwitzer Dorfteich) mit Röhrichbeständen und Rieden befindet sich 250 m südöstlich des Plangebietes. Der Teich ist über verrohrte Gräben und Fließgewässerabschnitte mit der ca. 2,2 km westlich verlaufenden Uecker verbunden. Das Grundwasser steht bei mehr als 10 m unter Flur an und ist aufgrund der Mächtigkeit bindiger Böden vor eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Der Grundwasserleiter ist bedeckt.

Abbildung 8: Gewässer in der Umgebung (© LUNG M-V 2022)



Klima/Luft

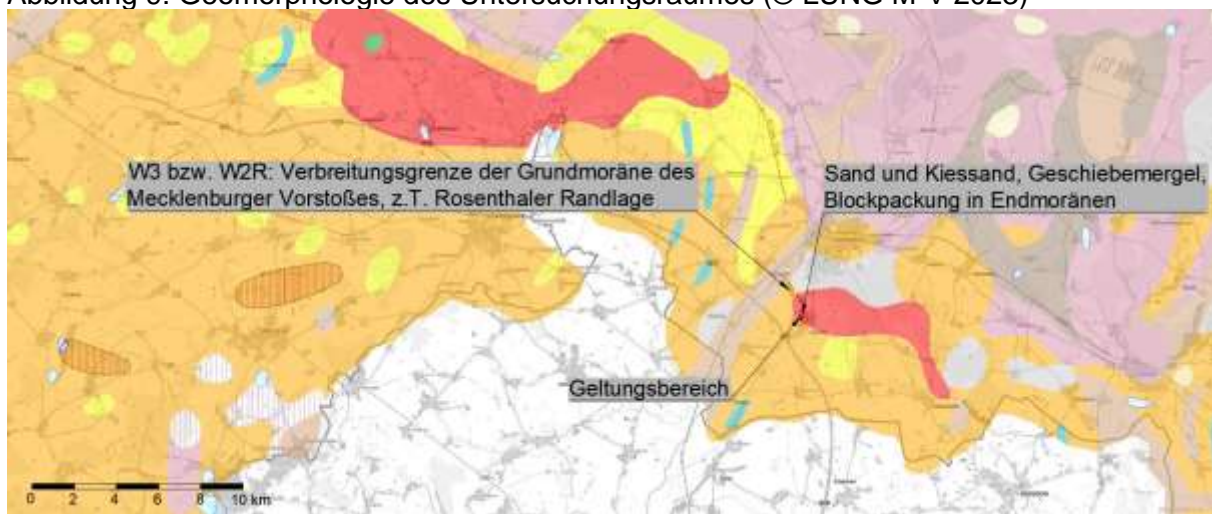
Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Geringen Einfluss auf die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet nehmen die wenigen Gehölze, welche in geringfügigem Maße eine Sauerstoff-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion ausüben. Des Weiteren tragen die Versiegelungen und die lückig bewachsenen Flächen als störende Faktoren zum Mikroklima bei. Die Luftreinheit ist aufgrund der siedlungs- und straßennahen Lage sowie umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung

vermutlich geringfügig eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/Kulturgüter

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Uckermärkisches Hügelland“ und der Landschaftseinheit „kuppiges Uckermärkisches Lehmgelände“. Die Landschaft entstand vor 15.000-12.000 Jahren in der Weichseleiszeit als Grundmoräne nördlich der Rosenthaler Staffel. Im geologischen Untergrund konnte Geschiebelehm- und -mergel der Grundmoräne festgestellt werden. Das Relief ist eben bis flachkuppig. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Der betreffende Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft östlich der Uecker“ (V 7 - 1) wird mit gering bis mittel bewertet. Im Umfeld liegen Ackerflächen, die nur wenig strukturreich sind.

Abbildung 9: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LUNG M-V 2023)



Natura-Gebiete

Das Untersuchungsgebiet liegt fernab von Natura-Schutzgebieten. Das nächstgelegene Natura-Gebiete befindet sich mindestens 1,8 km entfernt (s. Abb. 4). Die geringen Auswirkungen der Planung können die Natura – Gebiete daher nicht erreichen. FFH-Prüfungen ist somit nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände mit Versiegelungen und Bodenverdichtungen als ungenutzte Brachfläche bestehen bleiben.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

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

Fläche

Bereits beanspruchte und eingefriedete Flächen werden durch Wohnbebauung verdichtet. Die Flächen im Geltungsbereich sind teilweise bereits durch Materialeintrag und Versiegelungen vorbelastet. Zum Zeitpunkt der Begehung wurde das Plangebiet als Lagerfläche für verschiedene Materialien genutzt. Neue Erschließungswege sind nicht vorgesehen.

Flora

Das Siedlungsgehölz im Südwesten sowie die Gehölze im Bereich der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten. Alle anderen kleinwüchsigen Sträucher und Gehölze werden ggf. beseitigt. Verdichtete Grünflächen mit lichter Spontanvegetation im Südwesten gehen durch die Bebauung verloren. Die Pflanzung neuer Gehölze innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen.

Fauna

Im Zuge der Kartierungen wurden ausschließlich Gehölzbewohnende Brutvogelarten festgestellt. Andere Artengruppen konnten nicht nachgewiesen werden. Es werden keine bedeutenden potenziellen Habitate beseitigt. Beeinträchtigungen von Brutvogelarten in den Gehölzen werden durch Bauzeitenregelung vermieden. Um den Verlust von Gehölzen zu ersetzen ist die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen nach Bauende wieder als Nahrungshabitat zur Verfügung. Die Flächen werden vermutlich eine geschlossene Grasnarbe ausbilden.

Gemäß Artenschutzfachbeitrag werden bei Umsetzung aller naturschutzrechtlichen Maßnahmen die Verbotstatbestände des Abs. 1 des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt.

Boden/Wasser

Die geplanten zusätzlichen Versiegelungen führen zu einer unumkehrbaren Beeinträchtigung der Bodenfunktion, welche multifunktionell mit dem Eingriff in die Biotope kompensiert wird. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu verbringen bzw. zu verbrauchen. Die Umwandlung von stellenweise unbewachsenen Flächen in eine geschlossene Grasnarbe verbessert die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion auf der Fläche erheblich.

Biologische Vielfalt

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine spärliche Vegetation und den Gehölzbestand geprägt. Die biologische Vielfalt wird sich durch eine geschlossene Grasnarbe und das Anpflanzen von Gehölzen erhöhen.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Planung darf keine Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen erzeugen. Die zulässigen Immissionen werden darauf abgestellt. Wohnbebauung ist im direkten Umfeld der Planung vorhanden. Es sind nach gegenwärtigem Wissensstand keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen infolge Emissionen von Gerüchen, Lärm, Licht seitens der geplanten Nutzungen zu erwarten.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

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

Nach gegenwärtigem Wissensstand werden sich die geplanten Wohngebäude in die Umgebungsbebauung einfügen und durch die vorhandenen und geplanten Gehölze verdeckt werden, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die geringe Erholungsfunktion bleibt bestehen. Risiken für die menschliche Gesundheit durch Änderung von Gewohnheiten und Einschränkung der Erholungsfunktion werden nicht erzeugt. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Informationen vor.

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

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden im Umfeld des Vorhabens (Wohnbebauung). Die Vorbelastungen durch diese gleichartigen Nutzungen sind relativ gering. Die geplanten Funktionen werden die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Es werden zur Errichtung des Allgemeinen Wohngebietes zwar einige Gehölze entfernt, diese erfüllen aber keine nennenswerte Aufgabe für das Kleinklima im Planungsraum. Die Gehölze im Südwesten des Plangebietes sind zur Erhaltung festgesetzt. Es sind Anpflanzungen entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen vorgesehen.

Durch die Versiegelungen kommt es zu einer kleinflächigen Aufwärmung, dies führt aber nicht zu einer Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion. Beim Bau von Wohngebäuden wird für die Herstellung der notwendigen Baumaterialien Energie benötigt. Insofern dabei fossile Energieträger verwendet werden, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und somit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Bauwesen üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

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

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Bauarbeiten (Fällungen, Beräumung) sind vom 01. Oktober bis zum 01. Februar durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher im Bereich des Siedlungsgehölzes sind zu erhalten und zu dauerhaft sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- V3 Innerhalb der Anpflanzfestsetzung sind 2 m breite Sichtschutzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Hundsrose, Holunder. Ein Rückschnitt der Sträucher hat lediglich außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten, Ausfall ist zu ersetzen.
- V4 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangener 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 10 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abbildung 11: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des UG (© LUNG M-V 2022)



A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Wohnbau- und Verkehrsflächen an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zu nächstgelegenen Störquellen. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE
 Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1 Flächen ohne Beeinträchtigung

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die derzeit versiegelten Flächen sowie die Erhaltungsflächen und Flächen mit Anpflanzfestsetzung.

Tabelle 4: Flächen ohne Eingriffe

Biotoptyp	Planung	Fläche (m ²)
OVP	bereits versiegelt/ ohne ökologischen Wert	27,00
OVU	bereits versiegelt/ ohne ökologischen Wert	85,00
OBD	Anpflanzfestsetzung	271,00
PWX	Erhaltungsfestsetzung	86,00
PWX	Anpflanzfestsetzung	4,00
Gesamt		473,00

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

Die nachfolgende Tabelle 5 zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der gesamten Vorhabenfläche zum Ansatz. Der Biotopwert, aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert, wird mit dem Lagefaktor 0,75 für eine Entfernung von weniger als 100 m zur nächstgelegenen Störquelle, multipliziert.

Tabelle 5: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopewert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotope-seitigung bzw. Biotopeveränderung [m ² EFÄ]
OBD	Baufläche	3.233,00	1	1,5	0,75	3.637,13

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

Das Vorhaben erzeugt keine mittelbaren Wirkungen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht. Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nur unwesentlich. Im 200-Meter-Umreis befinden sich keine geschützten Biotope. Eine Funktionsbeeinträchtigung umliegender Biotope wird nicht hervorgerufen.

B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Vollversiegelungen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 6: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
OBD	Baufläche versiegelt	1.454,85	0,5	727,43

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen

faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
 Aufgrund der vorhandenen Störungen, Einfriedungen und Nutzungen auf den Flächen sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen
 Das Vorhaben betrifft keine gefährdeten Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

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

B 3.2 Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

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

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 7: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 5

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
3.637,13		0,00		727,43		4.364,55

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter C 2 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Es kommen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Einsatz.

D Bemerkungen/Erläuterungen

Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

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

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Die Flächen sind anthropogen geprägt und aufgrund von Materialeinträgen im Boden und Ablagerungen 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 vom Vorhaben nicht ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

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

- Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Beschluss der LAI vom 13.09.2012,
- Bund für Naturschutz (BfN) – Skripten 247, 2009, Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen- Endbericht Stand Januar 2006 Bundesamt für Naturschutz.
- Zeitschrift VOGELWELT Ausgabe 134 aus dem Jahr (2013) hier „Die Brutvögel großflächiger Photovoltaikanlagen in Brandenburg“
- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS light), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

Rollwitz,

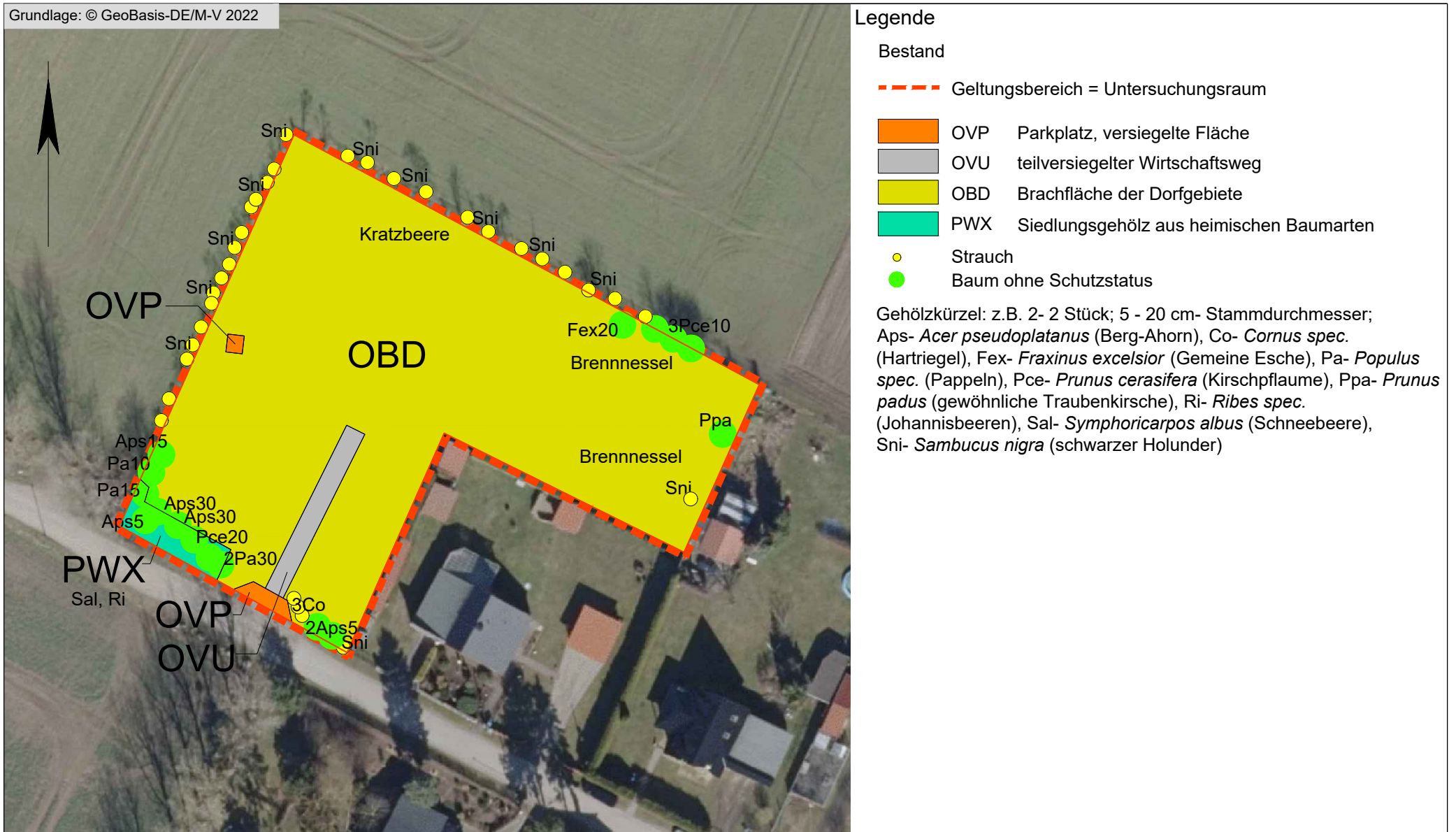
Der Bürgermeister

Siegel

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen Feldstraße"

Gemeinde Rollwitz

Bestandsplan



Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen Feldstraße"

Gemeinde Rollwitz

Konfliktplan

