

## **Teil II**

---

### **Umweltbericht**

**über den Bebauungsplan Nr. 44/17 "Verlängerte Klosterstraße"**

## Inhaltsverzeichnis Teil II

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	3
1.1.1 Projektbeschreibung	3
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	4
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	5
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>8</b>
2.1 Bestandsaufnahme	8
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	13
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	13
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	14
<b>3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
<b>4. Zusätzliche Angaben</b>	<b>20</b>
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21

## 1. Einleitung

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

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

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

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

#### 1.1.1 Projektbeschreibung

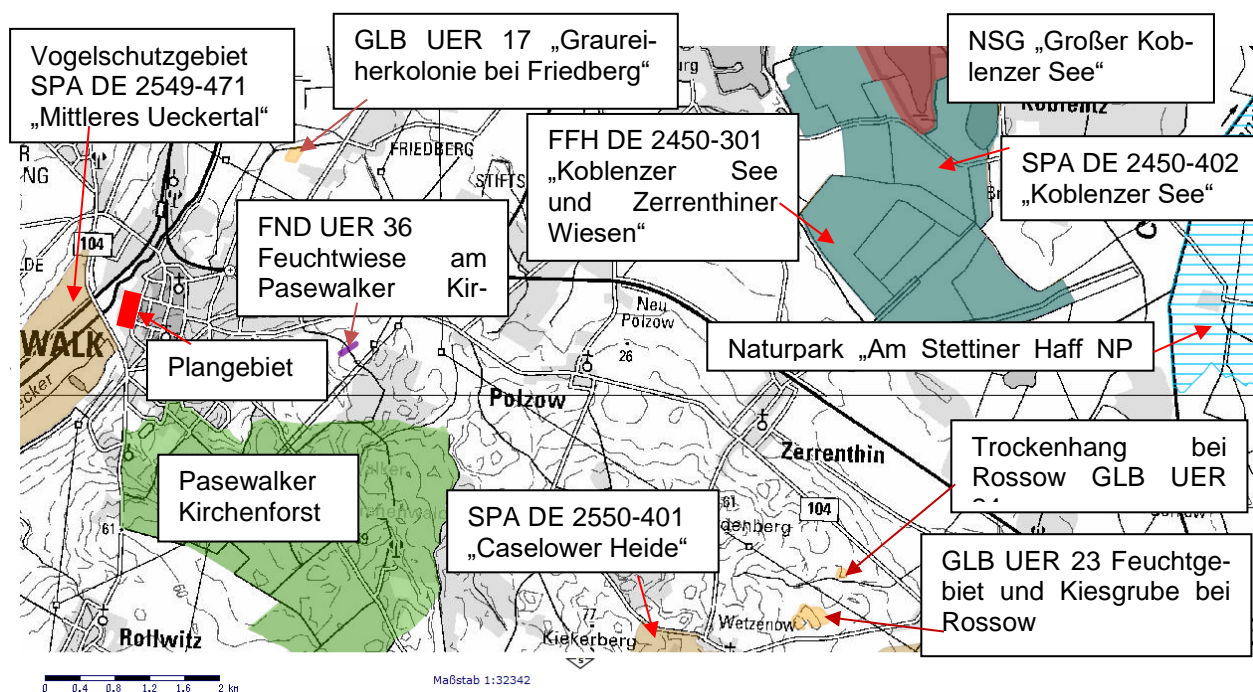
Das ca. 1,38 ha große, mit 3 Gebäuden bestandene und gewerblich genutzte Gelände soll zukünftig dem Handwerksgewerbe, dem Wohnen und betreuten Wohnen dienen. Es ist geplant, die Fläche als „Mischgebiet“ mit einer GRZ von 0,6, einer zulässigen Versiegelung von 80 % und eingeschossiger Bebauung mit Verkehrsflächen und Grünflächen zu erschließen. Ein großer Anteil des Gehölzbestandes wurde zur Erhaltung festgesetzt. Die Gebäude werden umgebaut oder beseitigt. Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m <sup>2</sup>	davon m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
Mischgebiet GRZ 0,60	9.483,00		68,97

davon			0,00
Bauflächen versiegelt		7.586,40	0,00
Bauflächen unversiegelt		1.590,60	0,00
dav. Erhaltungsfestsetzung		306,00	0,00
Verkehrsfläche	3.228,00		23,48
Grünfläche	1.038,00		7,55
	13.749,00		100,00

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



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

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

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wiederingestellt bzw. beseitigt werden. Es handelt sich um:

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

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

1. zusätzliche Flächenversiegelungen,
2. geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Umbauten,
3. Beseitigung von potenziellen Habitaten von Tieren.

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

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. durch Wohnen und Gewerbe verursachte Immissionen.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

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

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgü- ter
UG = GB + nächstge- legene Bebauung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Un- terlagen,	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nut- zung vorh. Unter- lagen	Artenschutz- fachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und von Potenzi- alanalysen Nut- zung vorh. Un- terlagen	Bio- top- typen- erfas- sung	Nutzung vorh. Unterla- gen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

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

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

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

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

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

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

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

Die Notwendigkeit einer Natura – Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche einen Eingriff in Natur und Landschaft in der Nähe eines FFH oder SPA – Gebiet verursachen, um deren Verträglichkeit mit diesen Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung zu untersuchen. Eine FFH Vorprüfung für das SPA Gebiet DE 2549-471 "Mittleres Ueckertal" wurde dem Umweltbericht beigelegt.

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

Weitere Grundlage sind die §§ 18 und 19 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Bäume, welche teilweise zur Erhaltung festgesetzt sind.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202), Stand: Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.5.2017 I 1298,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zu-

letzt 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 Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) (GVOBl. M-V 2011, S. 885), letzte Änderung: Anlagen 1 und 3 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 35),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

(BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) ( 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258),
  - LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
  - die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3,
  - Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, ergänzt durch das Korrekturblatt v. 19.12.2001.
- Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete, enthält aber nach §§18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume.
- Etwa 150 m westlich des Plangebiets liegt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal“.
- Etwa 250 m südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 42 „Pasewalker Kirchenforst“.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### Mensch

Das Vorhaben liegt unmittelbar westlich der Innenstadt von Pasewalk, etwa 150 m westlich der B 109 auf dem eingefriedeten ehemaligen Gelände der TFA/Bauunion, welches von einem Gewerbebetrieb und einer Ausbildungseinrichtung genutzt wird. Diese werden vom Norden seitens der Klosterstraße erschlossen.

Etwa 250 m westlich verläuft die Uecker, die nördlich über Torgelow, Eggesin und Ueckermünde abfließt und ins Stettiner Haff mündet. Etwa 80 m westlich des Plangebietes befindet sich ein Kunstgarten mit Camping- und Wasserwanderrastplatz. Das Plangebiet ist durch die Immissionen der vorhandenen Nutzungen, Bebauungen sowie der B 104 vorbelastet und gegenüber weiteren Immissionen empfindlich. Das Plangebiet hat, trotz der westlich angrenzenden Ueckerniederung, aufgrund der Einfriedung und fehlender naturräumlicher und touristischer Strukturen sowie der Nähe zum Siedlungsrand keine Bedeutung für die Erholung.



## Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 06.04.17 folgendermaßen dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	2.717,00	19,76
OCZ	Zeilenbebauung	2.046,00	14,88
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	7.249,00	52,72
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	115,00	0,84
PER	Artenarmer Zierrasen	354,00	2,57
PHW	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	557,00	4,05
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	488,00	3,55
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	186,00	1,35
SYZ	Zierteich	37,00	0,27
		13.749,00	100,00

Die meisten Gehölze des Plangebietes weisen ein Alter von etwa 20 bis 30 Jahren auf und sind von Norden nach Süden etwa folgendermaßen angeordnet:

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Hainbuchenhecke (PHX), entlang der nordwestlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Fichtenhecke (PHW) in die eine nach §18 NatSchAG M-V geschützte Weide integriert ist. An der Nordwestseite des Eingangs steht eine ausgewachsene nach §18 NatSchAG M-V geschützte Weide, an der Nordostseite ein Birkengehölz (PHX) mit überwiegend jungen dünnstämmigen Bäumen. Entlang der Nordostseite der Zufahrt verläuft eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe mit ca. 15 Jahre alten Rotdorn. Im rechten Winkel dazu verläuft eine Weidenhecke sowie eine Linden/Ahornreihe von West nach Ost. 2 Linden sind §18 NatSchAG M-V geschützt. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze stehen nochmals junge Birken (PHX) sowie je 1 einzelne Konifere, junge Eiche und junge Linde. Die Fläche im Nordosten ist von Brombeeren überwuchert (PHX). Innerhalb eines kleinen Aufenthaltsbereiches an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft östlich eine Hecke (PWX) aus Buchen-Linden- Ahorn- und Birkenheister, stehen westlich 2 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Vogelkirschen und eine ebenfalls geschützte Fichte sowie mittig mehrere junge Fichten und 1 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Weide. Im Südwesten verläuft neben einer Hainbuchenhecke (PHX) im Westen eine nach §19 NatSchAG M-V geschützte Lindenbaumreihe. In den hausnahen Freiflächen wachsen überwiegend flache Ziergehölze (PHW).

Die aus Landreitgras bestehenden Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) befinden sich am westlichen und nördlichen Plangebietsrand. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft auch ein Weg aus wassergebundener Decke (OVU). Zierteich (SYZ) und Zierrasen (PER) sind im Aufenthaltsbereich zu finden. Sämtliche Baulichkeiten des Plangebietes sind als Zeilenbebauung (OCZ) deklariert. Es handelt sich hierbei um drei verputzte eingeschossige mit Blechdächern und Photovoltaikanlagen versehene völlig intakte Gebäude von denen nur eines von einem Heizungs-Sanitärbetrieb genutzt wird. Die beiden übrigen üben derzeit keine Funktion aus. Weiterhin befinden sich im Plangebiet, vom Norden nach Süden, ein Müllstellplatz, ein zerfallener Schuppen, zwei Carports bzw. Unterstände, 1 überdachte Sitzecke, 1 Pavillon, 1 weitere überdachte Sitzecke, ein Geräteschuppen. Der Rest des Plangebietes ist durch Zufahrten und Stellflächen versiegelt (OVP).

### Fauna

Die Gehölze stellen potenzielle Bruthabitate dar. Quartiersmöglichkeiten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und den Eremiten sind in den Bäumen nicht vorhanden. Zwei Gebäude verfügen an den Giebelseiten über lammellenartige Dachluken. Es ist derzeit nicht klar, ob diese Dachluken von innen vergittert sind, der Einflug daher verwehrt wird oder ob Fledermäuse hierdurch in das Dach einfliegen können. Das Vorkommen freihängender Fledermausarten in den Dachräumen dieser beiden Gebäude ist daher nicht auszuschließen.

Die beunruhigte, versiegelte oder mit dichter Grasnarbe versehene Bodenfläche des Plangebietes ist für Bodenbrüter nicht geeignet.

Die unversiegelten Flächen sind beschattet und weisen eine dichte verfilzte Grasnarbe auf. Daher wird ein Vorkommen von Zauneidechsen trotz des grabbaren Bodensubstrates nicht erwartet.

Der Zierteich ist als Amphibienlaichgewässer nicht geeignet. Nächstgelegene, 700 m südwestlich liegende Gewässer, welche diese Funktion erfüllen könnten sind durch Eisenbahnlinien und Straßen vom Vorhaben getrennt. Das beunruhigte und zum großen Teil versiegelte Plangebiet kann nicht als Landlebensraum angesehen werden. Seine Nutzung als Transferraum ist ebenfalls unwahrscheinlich, da keine weiteren Gewässer oder Feuchtlebensräume in der Umgebung vorhanden sind.

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

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2011 und 2013 ein Brut- und Revierpaar vom Rotmilan, zwischen 2008 und 2015 sieben Brutplätze vom Kranich, 8 Weißstorchhorste sowie 1 besetzter Wiesenweißenhorst registriert. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet und in Zone A (2 Klassen), das heißt im Bereich mit hoher bis sehr hoher relativer Dichte des Vogelzuges über dem Land M-V.

### Boden

Der Boden des Plangebietes setzt sich aus anthropogen geprägten Kultosolen zusammen. Der natürliche Baugrund der Umgebung besteht aus Kreiden, Sanden, Lehmen und Niedermoor.

### Wasser

Auf dem Plangebiet befindet sich ein kleiner Zierteich mit einer Größe von etwa 37 m<sup>2</sup> und einem sehr geringen Natürlichkeitsgrad. Etwa 250 m nordwestlich des Plangebiets verläuft die Uecker. Etwa 770 m südlich des Plangebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet MV\_WSG\_2549\_05 „Pasewalk“ mit der Schutzzone 3. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser steht bei mehr als 2 m und weniger als 5 m unter Flur an und ist aufgrund des nichtbindigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt.

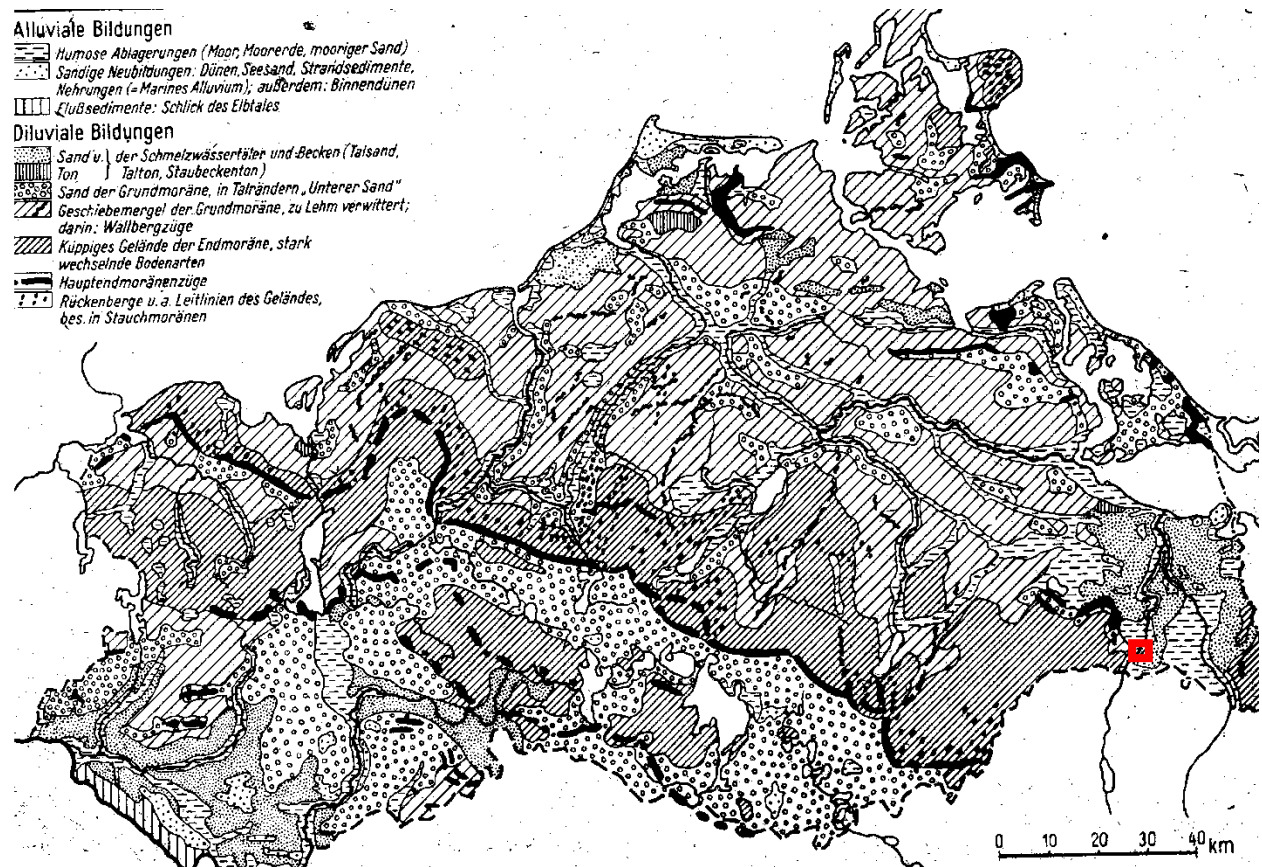
### Klima/ Luft

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

### Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ der Großlandschaft „Uckermärkisches Hügelland“ und der Landschaftseinheit „Ueckertal“. Kennzeichnend für diese Landschaftseinheit sind wellige bis kuppige Grundmoränen, nach Süden und Südwesten gerichtete Becken und Täler, sowie größere Endmoränenzüge des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Das Material besteht aus Sand-Geschiebelehm- Mosaiken. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Geschiebelehm und -mergel der nördlich der Rosenthaler Staffel vorgelagerten Grundmoräne. LINFOS lighth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum die Bewertung „urban“ zu. Die Geländehöhen bewegen sich, aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ueckerniederung, bei etwa 20 m über NN. Das intensiv versiegelte und bebaute Gelände ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Die reichen Randbepflanzungen unterbinden Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Fläche. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Über das Vorkommen von Kulturgütern auf der Vorhabenfläche liegen keine Angaben vor.

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



### Natura - Gebiete

Das nächstgelegene Natura – Gebiet SPA DE 2549 – 471 „Mittleres Ueckertal“ mit den Zielarten Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch liegt ca. 150 m westlich des Plangebietes und wird durch die Bundesstraße von diesem getrennt.

### 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 Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### Mensch

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum Mischgebiet, verbunden mit einer Nutzung durch Handwerk, Wohnen und betreutes Wohnen, verursacht keine Erhöhung von Lärm - und Geruchsimmissionen. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird, der Wohnnutzung entsprechend, aufgewertet. Es gibt im Umfeld des Vorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte.

#### Flora

Die Planung, welche die Verkehrsflächen, die Grünfläche im Westen, die 3 Gebäudegrenzen, 29 Stück zu erhaltende geschützte Bäume und 2 Gehölzreihen festsetzt, ermöglicht umfangreiche Versiegelungen von bis zu ca.78% des Plangebietes im Gegensatz zu derzeit ca. 66%. Davon sind vor allem bereits versiegelte Flächen betroffen. Je nach Gestaltungsansatz der nachfolgenden Objektplanung werden die Versieglungsmöglichkeiten ausgeschöpft und ist die Möglichkeit gegeben Landreitgrasflächen, niedrige Gebüsche (ODS), Ziergehölzflächen, eine Fichtenhecke (PHW), eine Hainbuchenhecke, Bestände sehr dünnstämmiger Birken (PHX), teilweise eine Hecke aus gemischten Heistern heimischer Arten (PWX), eine Reihe Weidenheister, 4 einzelne Ahorn und 1 Linde ohne Schutzstatus sowie 5 einzelne Koniferen ohne Schutzstatus zu beseitigen.

#### Fauna

Die möglichen Verluste von verschiedenen Gehölzen verursachen einen Eingriff in die Brutplatzfunktion von Vogelarten der Gebüsche und Baumkronen. Der mögliche Umbau bzw. Abriss von zwei Gebäuden mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse ist ein Eingriff in die Quartiersfunktion für Fledermäuse. Ein Artenschutzfachbeitrag wird im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt.

#### Klima

Werden alle Gehölze beseitigt die nicht zur Erhaltung festgesetzt sind und alle Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt, kommt es zur Aufwärmung von Flächen sowie zur Einschränkung der Sauerstoffneubildungs-, Staubbindungs- und Windschutzfunktion und somit zur Beeinträchtigung des Kleinklimas im Plangebiet. Die vorgesehene Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

#### Boden/ Wasser

Zusätzliche Versiegelungen beeinträchtigen die Boden- und Wasserfunktion.

#### Natura - Gebiete

Die durchgeführte FFH – Vorprüfung schließt im Ergebnis negative Auswirkungen der Planung auf das Natura – Gebiet, aufgrund der bestehenden Störung des Biotopverbundes zwischen Vogelschutzgebiet und Vorhaben durch die B 109 und den zur Lebensraumausstattung des Plangebietes abweichenden Ansprüchen der Zielarten des FFH – Gebietes, aus.

#### Landschaftsbild / Kulturgüter

Die geplanten Gebäudekubaturen unterscheiden sich nicht wesentlich von denen der bestehenden Gebäude. Die Beseitigung von nicht festgesetzten Gehölzen zieht keinen Verlust von landschaftswirksamen Strukturen nach sich. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrandbereich ist und in dieser Form erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als intensiv genutzte Handwerks- und Ausbildungseinrichtung bestehen bleiben.

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

Das Mischgebiet ist auf einer großzügig versiegelten Fläche sowie auf Siedlungsbiotopen geplant, auf der sich eine große Anzahl an Gehölzen und drei Gebäude befinden. Die zulässige Versiegelung von 80%, die möglichen Gehölzbeseitigungen und Gebäudeumbauten beeinträchtigen die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima. Diese Eingriffe sind unvermeidbar und zu kompensieren.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Strauch- und Baumbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
- V2 Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
- V3 Im Vorfeld von Umbauarbeiten/Sanierungen/Abriss der beiden Gebäude mit Fledermauspotenzial ist eine Überprüfung der Dachräume auf Nutzung von Fledermäusen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung notwendig. Die ökologische Baubegleitung legt auf Grundlage der Untersuchung der Dachräume notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie den Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren fest. Die Einhaltung und Begleitung der benannten Maßnahmen sowie die Dokumentation dieser obliegt ebenfalls der ökologischen Baubegleitung.

### Kompensationsmaßnahmen

K1 Zur Deckung des Kompensationsbedarfes von 3.240 Punkten ist die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 66 Stück hochstämmigen Obstbäumen aus ortsansässigen Baumschulen oder einer 165 m langen, 10 m breiten Hecke zu realisieren oder eine andere entsprechende Maßnahme umzusetzen.

K2 Bei Fällung eines nicht zur Erhaltung festgesetzten Baumes ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum 2xv 10 bis 12 cm (z.B. Baumschule Dembski Boitzenburg; 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.

### Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

#### A Ausgangsdaten

##### A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 1,3 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

##### A 2 Abgrenzung von Wirkungsbereichen

Vorhabenfläche/	Versiegelungsfläche
Wirkbereiche I und II	Flächen mit Funktionsverlust
sonstiger Wirkungsbereich	nicht vorhanden

##### Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

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

##### A 3 Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung an und befindet sich somit in einer Entfernung von bis 50 m zur nächsten Störquelle. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75.

#### B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

Wertstufe: Anlage 9

Kompensationswertzahl : im unteren Bereich

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

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

Tabelle 4: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
OBS	Erhaltungsfestsetzungen+Grünflächen+BF unversiegelt	1.111,32
PER	Erhaltungsfestsetzungen+BF unversiegelt	127,44
PWX	Erhaltungsfestsetzungen	37,20
PHX	Grünflächen	176,60
SYZ	BF unversiegelt	7,40
OVP	ohne ökologischen Wert	7.249,00
OCZ	ohne ökologischen Wert	2.046,00
		10.754,96

B 1.2. Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 aufgrund der Siedlungsnähe multipliziert.

Tabelle 5: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf
OBS	BF versiegelt	1.431,68	1	1	1	0,75	0,5	1,125	1.610,64
	Verkehrsflächen	174,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	195,75
OVU	Verkehrsflächen	115,00	0	0,3	1	0,75	0,5	0,6	69,00
PER	BF versiegelt	226,56	1	1	1	0,75	0,5	1,125	254,88



PHW	BF versiegelt	393,60	1	1	1	0,75	0,5	1,125	442,80
	Verkehrsflächen	65,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	73,13
PHX	BF versiegelt	249,12	1	1	1	0,75	0,5	1,125	280,26
PWX	BF versiegelt	119,04	1	1	1	0,75	0,5	1,125	133,92
SYZ	BF versiegelt	29,60	1	1	1	0,75	0,5	1,125	33,30
		2.803,60							3.093,68

### B 1.3 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Funktionsverluste an. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 aufgrund der Siedlungsnähe multipliziert.

Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf
PHW	BF unversiegelt	98,40	1	1	1	0,75	0,75	73,80
PWX	BF unversiegelt	29,76	1	1	1	0,75	0,75	22,32
PHX	BF unversiegelt	62,28	1	1	1	0,75	0,75	46,71
		190,44						142,83

### B 1.4. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

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

### B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum.

### B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

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

#### B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden keine Lebensräume gefährdeter Tierarten beseitigt.

#### B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

##### B 4.1 Boden

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

##### B 4.2 Wasser

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

##### B 4.3 Klima

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

#### B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

#### B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	0
B 1.2	0
B 1.3	3.093,68
B 1.4	142,83
B 2	0
B 3.1	0
B 3.2	0
B 4.1	0
B 4.2	0
B 4.3	0
B 5	0,00
<hr/> Gesamtfläche:	<hr/> 3.236,51

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1 Kompensationsmaßnahme

Tabelle 7: Maßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Flächen (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswert- zahl	Wirkfaktor	Kf x Wf	Kompensationsflä- chen-umfang
Externe Kompensationsmaßnahme	1.650,00	2,00	2,00	1,00	2,00	3.300,00

C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 3.240 Punkte

Kompensationsflächenumfang: 3.300 Punkte

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Ermittlung des Ausgleiches für Baumfällungen nach Baumschutzkompensationserlass

Der Ausgleich für die Baumfällungen erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass, der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 - V16 - 5322.1 - 0. Hiernach sind Fällungen von Bäumen von 50 cm - 150 cm Stammumfang (Std = 16 - 47,7 cm) mit 1:1, von 150 cm – 250 cm Stammumfang (Std= 47,7- 79,59 cm) mit 1:2 und ab 250 cm Stammumfang (Std= 79,59 cm) mit 1:3 auszugleichen.

Es gehen 43 Stück Bäume mit Stammumfängen von 50 cm - 150 cm Stammumfang (Std = 16 - 47,7 cm) verlustig.

Als Ersatz für den Verlust von Einzelbäumen sind 43 Obstbäume in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

### **3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **4. Zusätzliche Angaben**

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

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Bio-  
toptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) - Landesamt  
für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Die Kompensationsflächenermittlung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffs-  
regelung – Mecklenburg – Vorpommern korrigierte Fassung – Schriftenreihe des Lan-  
desamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3.

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

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

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

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

Überwachungsmaßnahme:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermei-  
dungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Do-  
kumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen  
auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maß-  
nahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubeglei-  
tung zu überwachen, zu dokumentieren und der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die  
Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Fertigstel-  
lungstermins, in den ersten 3 sowie nach 5 und wieder nach 8 Jahren nach Fertigstel-  
lung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

### **4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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