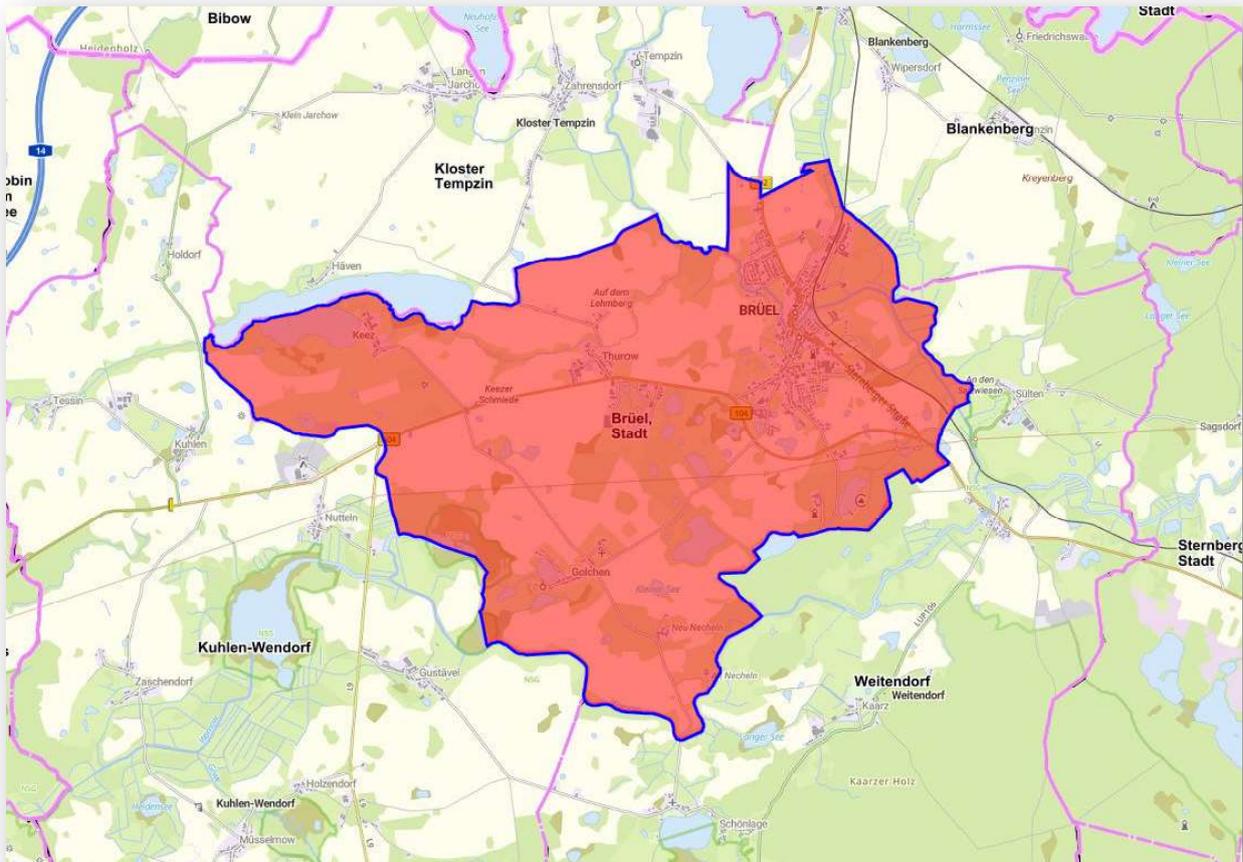


Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4
Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
für die Stadt Brüel
für den Bereich „Golchener Weg“
Landkreis Ludwigslust-Parchim



Auftraggeber

Stadt Brüel
über
Amt Sternberger Seenlandschaft
Am Markt 1
19406 Sternberg

über
Architektur und Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Friedensstraße 51
19053 Schwerin

Fachplaner



Umwelt
& Planung
Bürogemeinschaft
Brit Schoppmeyer
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Godern

23.03.2023 *Lebahn*

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen	3
1.2 Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.3 Geplante bauliche Nutzung.....	4
1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Gehölzbestände	4
1.5 Übergeordnete Planungen.....	5
2. SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	5
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	6
2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen	6
2.2.2 Gehölzschutz	9
2.2.3 Tiere.....	9
2.2.4 Biologische Vielfalt	9
2.3 Schutzgut Boden.....	10
2.4 Schutzgut Fläche.....	11
2.5 Schutzgut Wasser	11
2.6 Schutzgut Klima und Luft.....	12
2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	12
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
3. MAßNAHMEN ZUR MINIMIERUNG UND VERMEIDUNG	13
3.1 Minimierungsmaßnahmen.....	13
3.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Vermeidung)	13
4. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	14
4.1 Bilanzierung der Eingriffe	14
4.2 Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt.....	17
4.3 Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensation.....	17
5. BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS	18
6. QUELLENANGABEN	19
6.1 Literatur	19
6.2 Gesetze und Verordnungen	20
6.3 Internetquellen.....	20

Anlagen

- Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung
Anlage 2: Artenschutzrechtliche Begutachtung

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen

Die Stadt Brüel beabsichtigt die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB im Bereich des Golchener Weges. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils geschaffen. Vorgesehen ist es die Voraussetzung zu schaffen auf drei Baugrundstücken Einfamilienwohnhäuser zu errichten.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits umgebenden Siedlungsstruktur ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ist die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Aufstellung von Satzungen ist der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Mit der Einbeziehung unbebauter Flächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 vorbereitet. Es sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich zu schaffen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Süden der Stadt Brüel und nördlich der B 104 (s. Abb. 1). Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Die vorhandene Bebauung am Golchener Weg ist geprägt durch Doppel- und Einfamilienhäuser mit größeren Gärten.

Vorgesehen ist die Bebauung von drei Grundstücken. Eines befindet sich im Nordwesten und zwei im Osten. Die Erschließung erfolgt jeweils über den Golchener Weg.

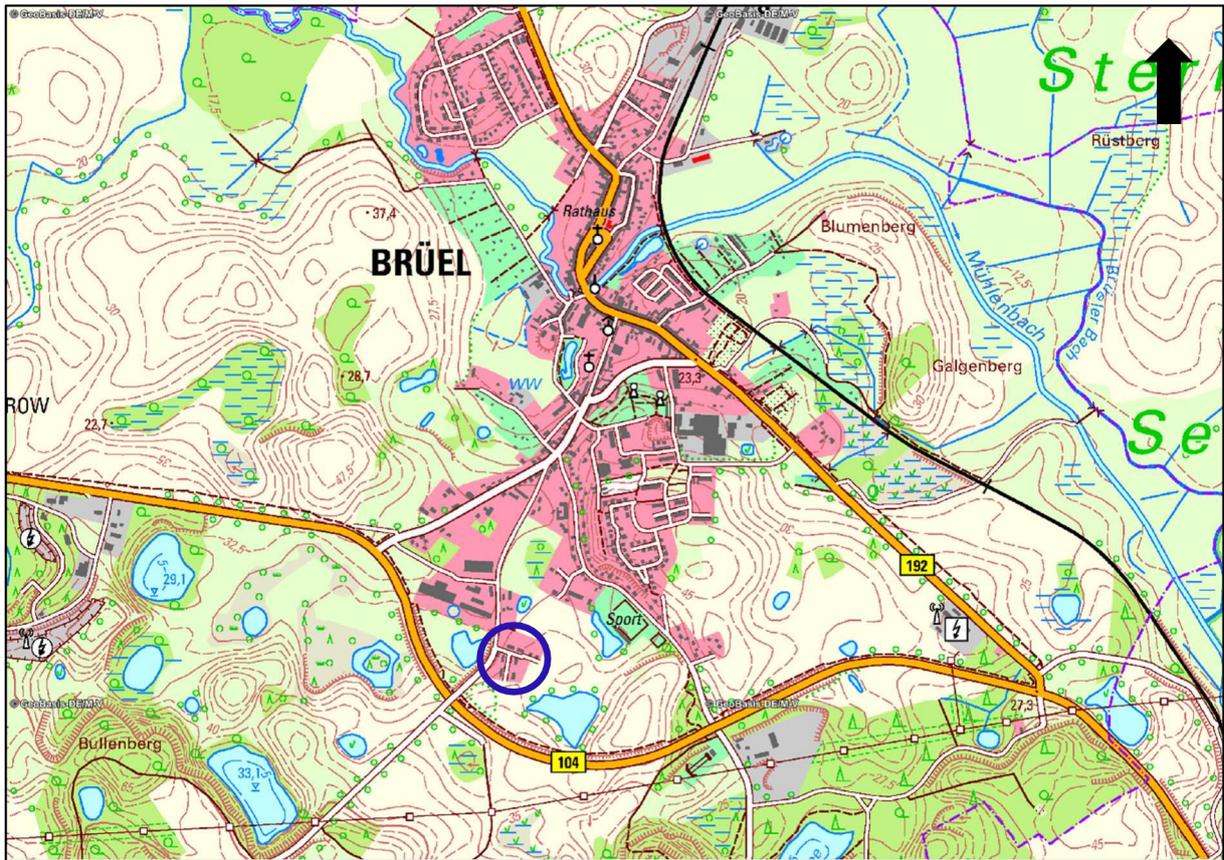


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs der Satzung
(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

1.3 Geplante bauliche Nutzung

Vorgesehen ist eine Ergänzung der Bebauung mit drei Einfamilienhäusern, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die Erschließung ist über den Golchener gesichert.

1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Gehölzbestände

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich der Satzung in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und dort in der Landschaftseinheit „Schweriner Seengebiet“ mit Übergang zum „Sternberger Seengebiet“ (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete und befindet sich innerhalb des Naturparks „Sternberger Seenland“.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind lt. Kataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim nicht vorhanden. Während der Vorortbegehung wurden die Biotope auf den drei Grundstücken aufgenommen und auf ihren Schutzstatus geprüft. Das Ergebnis ist in Kap. 2.2 und der Anlage 1 dargestellt.

1.5 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP WM)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg (REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG 2011) ist die Stadt Brüel als Grundzentrum dargestellt sowie Tourismusraum /Tourismusentwicklungsraum (s. Abb. 2). Die Bundesstraße 104 südlich des Ortes Brüel hat Bedeutung als überregionales Straßennetz. Ein weiträumiges Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft erstreckt sich von Brüel in Richtung Westen.

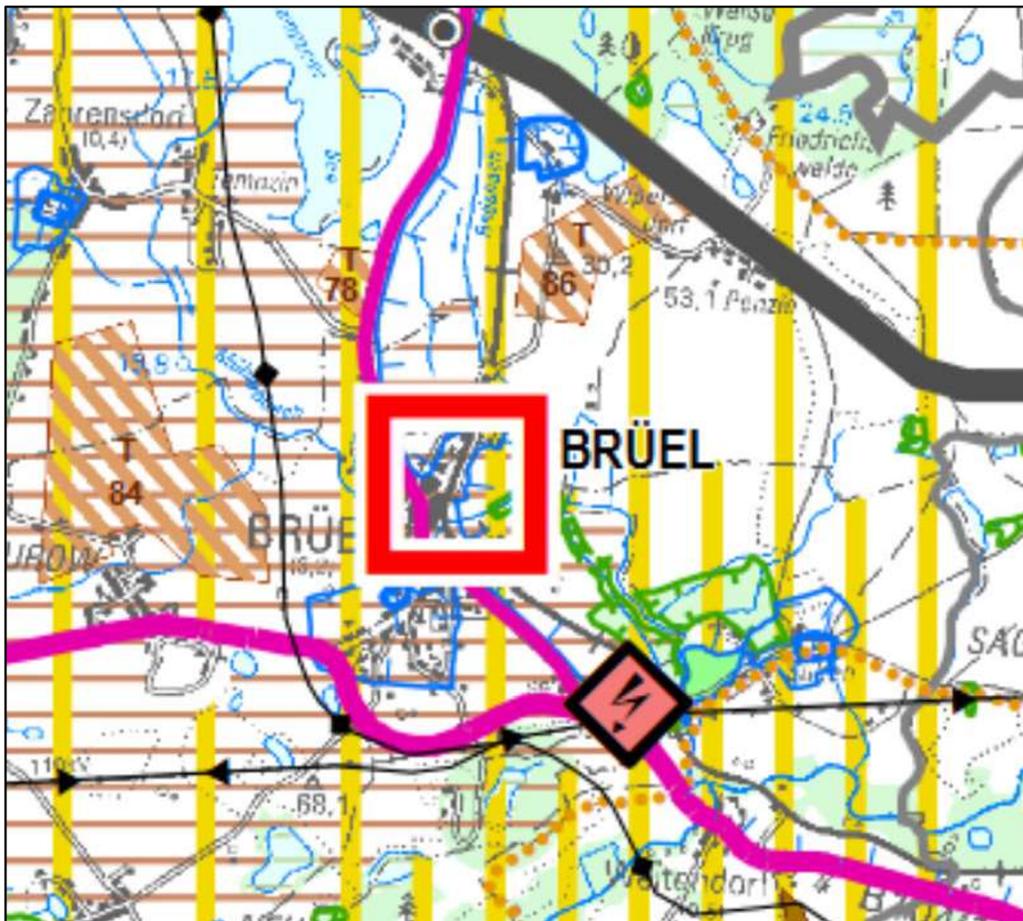


Abb. 2: Aussagen des RREP

(https://www.region-westmecklenburg.de/PDF/Karte_Ost.PDF?ObjSvrID=3263&ObjID=40&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1644331922).

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP WM)

Es sind keine konkreten Ziele und Maßnahmen für den Bereich der Satzung benannt.

2. Schutzgutbezogene Auswirkungen der Planung

2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die geplante Errichtung von drei Wohnhäusern sind keine anlagenbedingten Wirkungen zu prognostizieren. Als betriebsbedingte Auswirkungen ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die steigende Anwohnerzahl zu nennen. Gerade in den Morgen- und Abendstunden ist mit erhöhtem Pendlerverkehr zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub, Erschütterungen werden sich auf die Bauphase beschränken. Es ist davon auszugehen, dass die einzelnen Grundstücke zeitversetzt bebaut werden.

Im Rahmen von baurechtlichen Genehmigungsverfahren zur Erweiterung und Umstrukturierung des nordwestlich des Plangebietes gelegenen Agrarhofes Brüel wurden Emissions- und Immissionsprognosen sowie eine schalltechnische Prognose in den Zeiträume 2019 bis 2021 erstellt. Hieraus lassen sich keine Beeinträchtigungen für das Satzungsgebiet ableiten.

Im Ergebnis ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und menschlichen Gesundheit.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Als Grundlage für die Bearbeitung dienten topographischen Karten sowie aktuelle Luftbilder. Die vorhandenen Biotoptypen wurden nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) eingestuft.

Im September 2022 wurde eine Biotopkartierung im nahen Umfeld durchgeführt. Hierbei wurde der Biotopbestand auch auf den möglichen Schutzstatus geprüft.

Die Grundstücke werden über den gepflasterten Golchener Weg erschlossen. Der Bereich des Baugrundstücks 1 ist durch eine unbewirtschaftete Ackerfläche gekennzeichnet und einen regelmäßig gepflegten Zierrasen (s. Abb. 3).



Abb. 3: Fläche Baugrundstück 1 (Foto: 20.09.2022).

Das Baugrundstück 2 ist in Nutzung als Garten mit diversen Spielgeräten und einer Bebauung aus Carport und Laube (s. Abb. 4). Eine direkte Erschließung ist auch hier vom Golchener Weg möglich.



Abb. 4: Fläche Baugrundstück 2 (Foto: 20.09.2022).

Neben der Bebauung dominiert eine regelmäßig gepflegte Rasenfläche und an der südlichen Grenze stockt eine Schnitthecke (s. Abb. 5).



Abb. 5: Fläche Baugrundstück 2 (Foto: 20.09.2022).

Das Baugrundstück 3 befindet sich im Nordwesten und ist gekennzeichnet durch einen Ziergarten mit Rasen und einzelnen jüngeren Bäumen (s. Abb. 6). Die westliche Grundstücksgrenze ist mit einer dichten Fichtenhecke bepflanzt, die als Wind- und Lärmschutz zur angrenzenden Straße dient.



Abb. 6: Fläche Baugrundstück 3 (Foto: 20.09.2022).

Eine kartografische Darstellung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

In der Tab. 1 sind die vorkommenden Biotoptypen aufgeführt und bewertet.

Tab. 1: Biotoptypen mit Bewertung und Schutzstatus nach HzE (MLU 2018).

Biotop-code	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit ¹	Gefährdung ²	Schutzstatus ³	Wertstufe ⁴
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1
AC	Acker	0	0	-	0
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0	-	0
PHW	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzen	0	0	-	0
PGZ	Ziergarten	0	0	-	0
PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0

¹ REGENERATIONSFÄHIGKEIT (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MLU 2018): STUFE 1 = 1 BIS 15 JAHRE BEDINGT REGENERIERBAR, STUFE 2 = 15 BIS 150 JAHRE SCHWER REGENERIERBAR, STUFE 3 = > 150 JAHRE KAUM REGENERIERBAR, STUFE 4 = NICHT REGENERIERBAR

² GEFÄHRDUNG NACH ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPTYPEN DEUTSCHLANDS (BfN 2006): STUFE 1 = NICHT GEFÄHRDET, STUFE 2 = GEFÄHRDET, STUFE 3 = STARK GEFÄHRDET, STUFE 4 = VON VOLLSTÄNDIGER VERNICHTUNG BEDROHT

³ SCHUTZSTATUS: § 20 = GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP NACH § 20 ABS. 1 NATSCHAG M-V, § 30 = GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP NUR NACH § 30 BNATSchG, § G = GESCHÜTZTES GEOTOP, () NICHT ALLE AUSPRÄGUNGEN DIESES BIOTOPTYPUS SIND GESCHÜTZT, EIGENE ERGÄNZUNGEN: § 18 = GESETZLICH GESCHÜTZTE BÄUME NACH § 18 NATSCHAG M-V, § 19 = GESETZLICH GESCHÜTZTE ALLEE ODER BAUMREIHE NACH § 19 NATSCHAG M-V, BEDINGUNGEN ZUM BIOTOPSchUTZ ENTSPRECHEND MINDESTGRÖßE/STAMMUMFANG/AUSPRÄGUNG

⁴ DIE WERTSTUFE RICHTET SICH NACH ANLAGE 3 DER HzE NACH DEM HÖCHSTEN WERT AUS REGENERATIONSFÄHIGKEIT UND GEFÄHRDUNG. DIESEM WERT WIRD EIN DURCHSCHNITTLICHER BIOTOPWERT ZUGEORDET, DER DIE DURCHSCHNITTLICHE AUSPRÄGUNG DES JEWEILIGEN BIOTOPTYPUS WIEDERGIBT UND GLEICHZEITIG GRUNDLAGE FÜR DIE ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS IST (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MLU 2018).

2.2.2 Gehölzschutz

Geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

Ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über Erdboden, sind Einzelbäume gesetzlich geschützt. Eine Ausnahme des Schutzes gilt für Hausgärten. Dort sind nur die Baumarten Eiche, Ulme, Platane, Linde, Buche, Walnuss und Esskastanie geschützt. Desweiteren sind auch Obstbäume in Hausgärten nicht geschützt.

Das Kompensationserfordernis wird nach dem Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007) berechnet und liegt bei der Fällung von Einzelbäumen im Verhältnis von 1 : 1 bis 1 : 3 in Abhängigkeit des Stammumfanges des zu fällenden Baumes.

Es sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen vorgesehen.

2.2.3 Tiere

Im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Begutachtung werden tierökologischer Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft (s. Anlage 2).

Das Baugrundstück 1 weist keine geeignete Habitatstrukturen für geschützte Tierarten auf.

Im Bereich des Baugrundstücks 2 sind geeignete Strukturen anzutreffen und bieten Brutvogelarten potenzielle Nistmöglichkeiten. Das Vorkommen von Bachstelze, Haussperling, Rotschwänze und weitere typische Siedlungsarten (Gebüsch-, Gebäudebrüter) kann nicht ausgeschlossen werden. Das temporäre Vorkommen von Fledermäusen in den Nebenanlagen ist ebenfalls möglich.

Auch das Baugrundstück 3 bietet geeignete Habitate für Gebüsch- und Nischenbrüter. Die Grünfläche kann aufgrund der intensiven Pflege nur als Nahrungsfläche dienen. Eine Fichtenhecke an der Grundstücksgrenze wies zum Zeitpunkt der Aufnahme keinerlei geeignete Habitatstrukturen für baumhöhlen- bzw. spaltenbewohnende Tierarten wie Höhlenbrüter oder gar Fledermäuse auf. Lediglich das Vorkommen von Freibrütern ist möglich.

Ein Vorkommen geschützter Käferarten konnte aufgrund fehlender geeigneter Brutbäume auf den Baugrundstücken ausgeschlossen werden. Es kann ebenso eine Beeinträchtigung von Bruthabitaten der Offenlandbrüter ausgeschlossen werden.

Eine Vermeidungsmaßnahme V_{AFB1} wird abgeleitet. Mit Einhaltung einer Bauzeitenregelung d. h. Besatzkontrolle vor Baufeldfreimachung mit Entfernen von Siedlungsgehölzen, Rückbau von Nebenanlagen, können baubedingte Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der genannten Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten. Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

2.2.4 Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ (Biodiversität) versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten

(<https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>).

Die Gefährdung der biologischen Vielfalt begründet sich in der Zunahme der Flächenbeanspruchung und die Nutzung von natürlichen Ressourcen. Hierdurch werden zahlreiche Lebensräume beeinträchtigt oder sogar zerstört.

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Der Geltungsbereich wird durch die Wohnbebauung mit größeren Hausgärten geprägt.

Das Plangebiet hat nach GLRP MW (LUNG 2008) keine Bedeutung im überregionalen und regionalen Biotopverbund.

Für das Schutzgut Biologische Vielfalt ergibt sich keine Beeinträchtigung.

2.3 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich der Satzung kommen Bodengesellschaften wie Lehm-/ Sand-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley) vor (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Grund- und stauwasserbestimmte Sand- und Tieflehmstandorte weisen eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit für den Naturschutz auf (IWU 1995). Die Böden neigen zur Verdichtung, weisen eine große Sorptionsfähigkeit auf und verfügen über ein gutes Puffervermögen sowie eine geringe Durchlässigkeit.

Die Baugrundstücke liegen im Randbereich der Siedlung am Golchener Weg, die eine erhöhte Schutzwürdigkeit (gelb) aufweisen. Durch Bebauung und Verkehrsverbindungen überbaute Flächen weisen eine geringe Schutzwürdigkeit (rot) auf (s. Abb. 7).

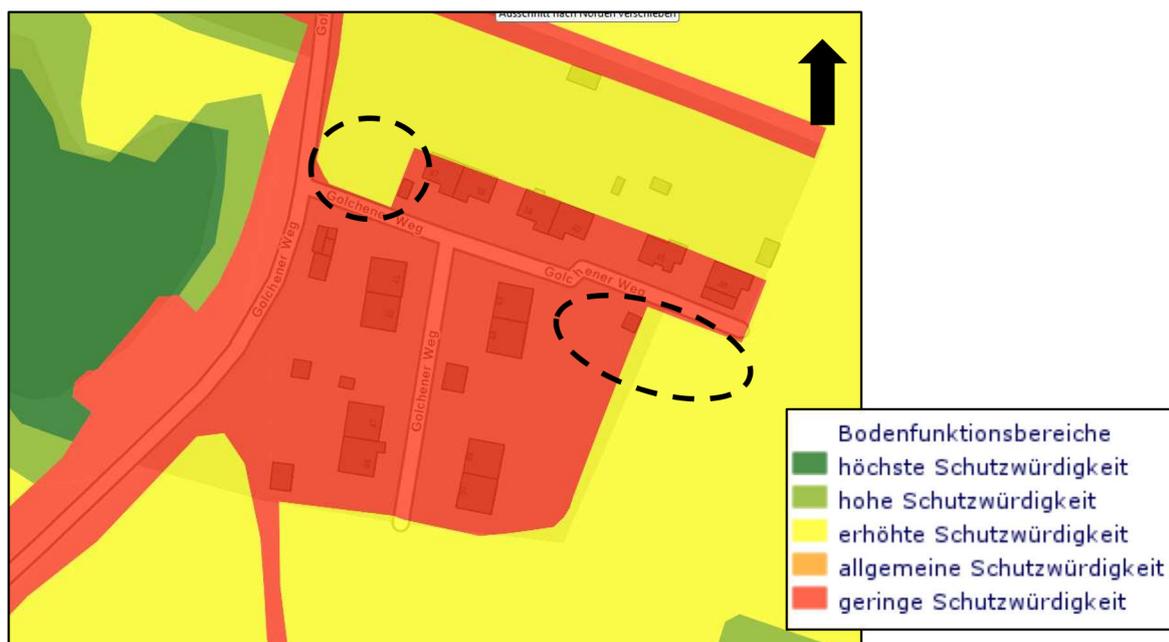


Abb. 7: Bodenfunktionsbereiche nach LUNG

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche.

Damit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1 a BauGB nachgekommen. Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß reduziert.

Anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen gehen Flächen für die Grundwasserneubildung und Bodengenese dauerhaft verloren.

Während der Bautätigkeiten einschließlich der Arbeitsverfahren, Arbeits- und Transportmittel sind Verunreinigungen von Boden und Gewässern auszuschließen. Sofern trotz geeigneter Sicherungsmaßnahmen eine Havarie auftritt, ist der Schaden unverzüglich zu beseitigen und das Umweltamt darüber zu informieren.

Mit dem Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Boden und damit zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion. Sind durch den Eingriff lediglich Bodenfunktionen mit allgemeiner Bedeutung nach HzE (MLU 2018) betroffen, erfolgt die Eingriffsbeurteilung nur anhand der beeinträchtigten Biotoptypen.

2.4 Schutzgut Fläche

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

Baubedingt ergeben sich während der Bauphase Beeinträchtigungen durch die Baustelleneinrichtung, Zufahrten und Materiallager. Diese Inanspruchnahme ist zeitlich begrenzt und wird daher nicht als erheblich eingeschätzt. Anlagebedingt ergeben sich für das Schutzgut Fläche Versiegelungen von bisher offenen Bodenbereichen und die Umnutzung zu Wohnbauflächen.

Die künftigen Gebäude sollen sich in Art und Maß am umgebenden Bestand orientieren. Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund dieser Regelungen nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Fläche ergibt sich keine Beeinträchtigung.

2.5 Schutzgut Wasser

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es zu einem Verlust von versickerungsfähigen Bereichen und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer vorhanden.

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe, den unsachgemäßen Umgang mit Maschinen und die Lagerung von Baustoffen und Geräten ergeben. Es ist über die gesamte Bauphase zu gewährleisten, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgt, die für das Grundwasser gefährlich sind.

Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung kann durch Schadstoffeinträge der Anwohner entstehen. Das beinhaltet Leckagen an Maschinen und Kraftfahrzeugen, die auf den Grundstücken abgestellt werden.

Für die Grundstücke besteht Anschlusspflicht an das öffentliche kommunale Abfallsystem. Wassergefährdende Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen.

Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Gebiet um die Stadt Brüel ist dem Übergangsklima zuzuordnen. Atlantische und kontinentale Einflüsse sind erkennbar (LUNG 2008). Nach Aussagen des GLRP WM (LUNG 2008) liegt das Plangebiet im niederschlagsnormalen Bereich.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Eine Verschlechterung der klimatischen Situation kann durch die vorgesehene Bebauung nicht prognostiziert werden.

Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Während der Bauphase wird es durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen zu einer lokal erhöhten Staub-, Lärm- und Abgasbelastung kommen. Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima werden sich durch den zusätzlichen Verkehr und Energieverbrauch ergeben. Es ist davon auszugehen, dass während der Baumaßnahmen Baumaschinen, Fahrzeuge, Geräte und Beleuchtung zum Einsatz kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Errichtung von drei Wohnhäusern von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Vorgesehen ist die Bebauung in Form von drei Wohnhäusern, die sich am umgebenden Bestand orientieren.

Laut „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale“ (IWU 1994) zählt der Geltungsbereich zum Landschaftsbildraum „Warnowtal zwischen Necheln und Klein Raden“ (IV 3 - 46), deren Schutzwürdigkeit als sehr hoch eingestuft wird (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Die Bestandsbebauung ist bei der Errichtung der neuen Wohnhäuser zu berücksichtigen. Es kommen im Gebiet der Satzung meist Doppelhäuser mit flach geneigten Dächern sowie eingeschossige Einfamilienhäuser mit Walmdächern und ausgebauten Dachgeschossen vor.

Nach GLRP WM (LUNG 2008) wird das Landschaftsbild keiner Bewertung unterzogen, da es den Siedlungsflächen zugeordnet ist.

Unter der Voraussetzung sich am Bestand zu orientieren sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) sind *Denkmale nach Abs. 1 Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für*

die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

(2) Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen. Historische Ausstattungstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.

Durch die geplante Bebauung und den damit verbundenen Erdarbeiten kommt es nach bisherigem Kenntnisstand zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern. Bei den Bauarbeiten können dennoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die dann entsprechend zu sichern und zu dokumentieren sind. Die zuständige Fachbehörde ist umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen und die Arbeiten einzustellen. Es besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 11 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden, kann eine Veränderung oder Beseitigung dieser nach § 7 DSchG MV genehmigt werden.

Eine Genehmigung nach § 7 (1) DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde benötigt, wer

Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,

in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

3. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende Maßnahmen vermeiden oder mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend der gesetzlichen Forderung.

3.1 Minimierungsmaßnahmen

- Angliederung und Nutzung vorhandener Infrastruktur wie z. B. vorhandener Anschluss an den Golchener Weg.

3.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Vermeidung)

- Einhaltung einer Bauzeitenregelung, d. h. Besatzkontrolle vor Baufeldfreimachung mit Entfernen von Siedlungsgehölzen, Rückbau von Nebenanlagen (V_{AFB1}).

4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

4.1 Bilanzierung der Eingriffe

Biotope und Boden

In Tab. 1 wurden den betroffenen und angrenzenden Biotoptypen Wertstufen zugeordnet. Um die betroffenen Funktionen in einem angemessenen Umfang wiederherzustellen, werden den ermittelten Biotopwerten jeweils ein durchschnittlicher Biotopwert (s. Tab. 2) zugeordnet. Dieser gibt die durchschnittliche Ausprägung des Biotoptyps wieder und bildet die Grundlage zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Tab. 2: Durchschnittlicher Biotopwert anhand der Werteinstufung nach HzE (MLU 2018).

Werteinstufung nach Anlage 3 HzE (LUNG 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Bei Biotoptypen mit der Wertstufe 0 hängt der durchschnittliche Biotopwert vom Versiegelungsgrad ab und wird in Dezimalstellen angegeben. Bei einer Vollversiegelung, die einem Versiegelungsgrad von 100 % entspricht, ist der Wert 0. Sind keine Versiegelungen vorhanden, beträgt der durchschnittliche Biotopwert 1.

Als Korrekturfaktor wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Lagefaktor weist eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen zählen z. B. Siedlungsbereiche, Straßen, vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Bebauungspläne, Freizeitanlagen und Windparks. Der Abstand zu Störquellen beträgt im vorliegenden Fall weniger als 100 m (Lagefaktor 0,75).

Das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für die Beseitigung und die Veränderung von Biotopen errechnet sich in Abhängigkeit der Fläche, dem durchschnittlichen Biotopwert sowie dem Lagefaktor (Lafa).

Mittelbare Eingriffswirkungen für Biotope ab einer Wertstufe 3 und gesetzlich geschützte Biotope können im vorliegenden Fall vernachlässigt werden. Die Anlage 5 der HzE (MLU 2018) führt keine Einzelbauvorhaben im Siedlungsraum auf. Die Neulast durch die drei neuen Wohnhäuser ist geringer als die vorhandene Wohnbebauung.

Der Kompensationsbedarf erhöht sich durch Versiegelung und Überbauung. Unabhängig vom Biotoptyp sind die versiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung zu versehen.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich demnach aus den EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung sowie der Versiegelung bzw. Überbauung.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung lässt sich eine Grundfläche des Wohnhauses mit 100 m² (z. B. 10 x 10 m) ableiten zuzüglich einer möglichen Überschreitung von 50 % für

Nebenanlagen. Die Werte orientieren sich an den Gebäuden in der Umgebung. Rechnerisch wird demnach eine Bebauung von 150 m² für jedes Baugrundstück berücksichtigt.

Es wird von einem Biotopverlust von Acker (AC), Artenarmer Zierrasen (PER), Ziergarten (PGZ) und einem ländlich geprägten Dorfgebiet (ODF) ausgegangen.

Absehbar ist, dass auf den Grundstücken nach Beendigung der Bauphase Hausgärten entwickelt werden. Die Wertigkeit des Ausgangszustandes entspricht ebenfalls die eines Nutz- und Ziergartens. Aus diesem Grund wurden rechnerisch nur die Eingriffe zur Errichtung des Wohnhauses mit Überschreitung berücksichtigt. Es kommt also zu keinem Wertverlust.

Die detaillierte Berechnung ist in Tab. 3 dargestellt.

Tab. 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach HZE (MLU 2018).

F	Ist-Zustand	Lafa		BW	Z	Nachher-Zustand	EFÄ
		Wertstufe	Korrekturfaktor				
Fläche (m ²)	Biotoptyp	Wertstufe	Lagefaktor	Biotoptwert	Zuschlag Versiegelung	Biotoptstruktur	Eingriffs-flächenäquivalent *)
100	PER – Artenarmer Zierrasen	0	0,75	1	-	Baugrundstück 1	75
50	AC - Acker	0	0,75	1	-	Baugrundstück 1	38
150	ODF – Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0,75	1	-	Baugrundstück 2	113
150	PGZ - Ziergarten	0	0,75	1	-	Baugrundstück 3	113
150	-	-	-	-	0,5	Bebauung Baugrundstück 1	75
150	-	-	-	-	0,5	Bebauung Baugrundstück 2	75
150	-	-	-	-	0,5	Bebauung Baugrundstück 3	75
Kompensationsbedarf in Pkt.:							564
*) Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m ² für unmittelbare und Versiegelung				Z = Zuschlag für Kompensationserfordernis von 0,5 bei Versiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung			

Biotoptbeseitigung bzw. Biotoptveränderung (unmittelbare Wirkung/Beeinträchtigung) F x DBW x Lafa = m² EFÄ
Versiegelung und Überbauung F x Z = m² EFÄ

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von gesamt 564 m² EFÄ für die Beeinträchtigung von Biotopen und Boden. Aufgeteilt nach Baugrundstücken ergibt sich folgende Zuordnung:

Baugrundstück 1	188 m ² EFÄ
Baugrundstück 2	188 m ² EFÄ
Baugrundstück 3	188 m ² EFÄ
	564 m² EFÄ

4.2 Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Das Kompensationserfordernis beträgt 564 m² EFÄ. Es ist vorgesehen ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone zu nutzen.

Für das Baugrundstück 1 besteht die konkrete und zeitnahe Absicht einer Bebauung.

Da jedoch davon auszugehen ist, dass die Grundstücke zeitversetzt bebaut werden, ist im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens der Unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen, dass die Kompensation durch den Bauherrn erbracht wird. Hierzu ist eine Auflage in der Baugenehmigung zu formulieren. Der Bauherr als Eingriffsverursacher hat eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der Flächenäquivalente zu schließen und der Naturschutzbehörde vorzulegen.

4.3 Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensation

Tab. 4: Berechnung des Flächenäquivalentes für die Kompensationsmaßnahmen.

F				KW		KFÄ
Flächen- größe (m ²)	Nr.	Kompensations- maßnahme	Eingriffe durch	Kompen- sations- wert	Lagezu- schlag	Flächen- äquivalent
-	E 1	Funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone	Versiegelungen/ Biotopbeseitigung	-	-	564
Summe						+ 564
Kompensationsbedarf EFÄ						- 564
Defizit/Überschuss KFÄ						+ /- 0

5. Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens

- **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Zu den anlagebedingten Wirkfaktoren zählen die Flächenbeanspruchung in Form von Versiegelung bzw. Biotopverlust. Diese Beeinträchtigungen sind dauerhaft. Die übrige Fläche wird nach Abschluss der Bauarbeiten als Hausgärten angelegt.

- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen nach der Errichtung von Wohnhäusern. Durch die Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer Erhöhung der Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Zusätzlichen Belastungen ergeben sich hauptsächlich in den Morgen- und Abendstunden durch Pendler. Es handelt sich dabei jedoch um Flächen innerhalb der Siedlung, die durch den Golchener Weg erschlossen sind.

- **Baubedingte Wirkfaktoren**

Während der Bauphase ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Hinzu kommen visuelle Reize, Staubentwicklungen und Erschütterungen durch die Bautätigkeiten mit Baufahrzeugen. Die Belastungen beschränken sich auf einen kurzfristigen Zeitraum der Erschließung und der Bautätigkeiten. Mit Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Boden (ZTVE StB), Vegetationsbeständen (DIN 18920) und Gehölzen (RAS-LP 4) werden erhebliche baubedingte Wirkfaktoren auf ein Mindestmaß reduziert.

6. Quellenangaben

6.1 Literatur

- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung" vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern (2010)
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2021): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) Teilfortschreibung Entwurf des Kapitels 6.5 Energie zur 3. Stufe des Beteiligungsverfahrens. Stand Mai 2021.
- GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. C. F. Müller Verlag Heidelberg.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2017): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2008): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg Erste Fortschreibung. September 2008.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

6.2 Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung 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.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz 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.

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, letzte berücksichtigte Änderung vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).

DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E. V., ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Köln.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

BNatSchAG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist"

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.

6.3 Internetquellen

https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp

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

https://www.region-westmecklenburg.de/PDF/Karte_Ost.PDF?ObjSvrID=3263&ObjID=40&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1644331922

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Begutachtung