Gemeinde Staven

Bebauungsplan Nr. 5
„Wohnen in Rossow“

Begründung

Anlage 1	Artenschutzfachbeitrag

Stand: Satzung Februar 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Staven
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Carolin Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
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 6

1. RECHTSGRUNDLAGE 6
2. EINFÜHRUNG 6
   2.1 Lage und Umfang des Plangebietes 6
   2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 7
   2.3 Planverfahren 8
3. AUSGANGSSITUATION 9
   3.1 Stadträumliche Einbindung 9
   3.2 Bebauung und Nutzung 10
   3.3 Erschließung 12
   3.4 Natur und Umwelt 12
   3.5 Eigentumsverhältnisse 12
4. PLANUNGSBINDUNGEN 13
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 13
   4.2 Landes- und Regionalplanung 13
      4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 13
      4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 13
   4.3 Flächennutzungsplan 13
5. PLANKONZEPT 14
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung 14
   5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 14
6. PLANINHALT 15
   6.1 Nutzung der Baugrundstücke 15
      6.1.1 Art der Nutzung 15
      6.1.2 Maß der Nutzung 15
      6.1.3 Bauweise und Baugrenzen 15
   6.2 Verkehrsflächen 15
   6.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 15
   6.4 Klimaschutz 16
   6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 16
      6.5.1 Artenschutzfachbeitrag 16
   6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 18
   6.7 Immissionsschutz 19
7. HINWEISE 19
   7.1 Bodendenkmale 19
   7.2 Untere Wasserbehörde 20
   7.3 Untere Bodenschutzbehörde 21
   7.4 Untere Verkehrsbehörde 21
   7.5 Telekommunikationslinien 22
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 22
   8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 22
   8.2 Verkehr 22

8.3 Ver- und Entsorgung 22
8.4 Natur und Umwelt 23
8.5 Bodenordnende Maßnahmen 24
8.6 Kosten und Finanzierung 24
9. FLÄCHENVERTEILUNG 24
II. UMWELTBERICHT 24
1. EINLEITUNG 24
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes 25
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden 25
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens 28
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 28
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 29
2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 31
2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 31
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 31
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 39
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 40
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 40
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 41
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 41
2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe 41
2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben 41
2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel 42
2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe 42

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 42
Pflegeplan 45
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten....53
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN....53
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 53
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 53
3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j....53
3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung....54
3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden....54

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vier Teilbereiche einen im Norden, einen an der Hofstraße, einen nahe der Stavener Straße und einen im Süden von Rossow. Die Teilbereiche Nord und Süd liegen an der Kreisstraße MSE73.

Das nördliche 0,23 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 7/16, 20/14, 20/15 und 206/3 (alle teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rossow.
Die Kreisstraße MSE73 durchquert das Gebiet. Im Südosten grenzt ein Wohngrundstück (Dorfstraße 1a, Bestandteil von Wohnflächen nach Flächennutzungsplan) und im Südwesten ebenfalls Wohngrundstücke (Dorfstraße 33, welches jedoch wegen dem benachbarten Car & Bike Service Michael Zierl, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, einem Mischgebiet zuzuordnen ist) an das Gebiet an. Im Osten, Westen und Norden wird der Planbereich von Ackerflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Kreisstraße MSE73 und Ackerflächen (Flurstücke 7/16, 20/14, 20/15 und 206/3),
im Osten:	durch Ackerflächen (Flurstück 20/14),
im Süden:	durch die Kreisstraße MSE73 und Wohngrundstücke (Dorfstraße 1a und 33) (Flurstücke 7/11, 15/3 und 206/3) und
im Westen:	durch Ackerflächen (Flurstück 58 der Flur 6).

Das 0,17 ha große Gebiet an der Hofstraße umfasst die Flurstücke 219 und 220 (beide teilweise) der Flur 1, Gemarkung Rossow.

Der Bereich wird von der Hofstraße erschlossen, die diesen im Norden und Osten begrenzt. Im Westen grenzen Wohngrundstücke (Hofstraße 3) an das Gebiet an. Im Süden begrenzen Gartenflächen des Wohngrundstückes, Hofstraße 2 den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Hofstraße (Flurstück 218),
im Osten:	durch die Hofstraße (Flurstück 218),
im Süden:	durch die Freifläche des Wohngrundstückes, Hofstraße 2 (Flurstück 221) und
im Westen:	durch Wohngrundstücke, Hofstraße 3 (Flurstücke 219 und 220).

Das 0,4 ha große Gebiet nahe der Stavener Straße umfasst die Flurstücke 40/16, 40/18, 40/19, 40/20 und 54/2 (alle teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rossow.
Der Bereich wird von einem örtlichen Weg erschlossen, der ihn im Westen tangiert.
Im Süden grenzt das Wohngrundstück Stavener Straße 2 an das Gebiet an. Im Norden begrenzen Ackerflächen und im Osten das Wohngrundstück Stavener Straße 1 und

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Ackerflächen (Flurstück 54/2),
im Osten:	durch ein Wohngrundstück (Stavener Straße 1, eine Rasenfläche, Obstgehölze, den Weg zum Funkturm und Ackerflächen (Flurstücke 40/16, 40/19, 40/20 und 54/2),
im Süden:	durch ein Wohngrundstück (Stavener Straße 2) und einen örtlichen Weg sowie der Weg zum Funkturm (Flurstücke 40/13 und 40/18) und
im Westen:	durch den örtlichen Weg (Flurstück 30/1).

Das südliche 0,22 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 140/5 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rossow. Der Bereich wird von der Kreisstraße MSE73 erschlossen, die diesen im Südosten begrenzt.
Im Norden grenzt das Wohngrundstück, Dorfstraße 19 an das Gebiet an; danach folgende weitere Wohngrundstücke, auch wenn dies nach Darstellung des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet ist. Im Westen und Süden begrenzen Ackerflächen den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch ein Wohngrundstück (Dorfstraße 19) (Flurstück 143/1),
im Südosten:	durch die Kreisstraße MSE73 (Flurstück 206/3) und
im Westen:	durch Ackerflächen (Flurstück 140/5).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Staven hier Baurecht für 7 Eigenheime zu schaffen. Sie kann derzeit den Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht entsprechen.
Die unbebauten Flächen grenzen an den Innenbereich des Dorfes Rossow und sind derzeit als Außenbereich zu betrachten.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen in Rossow" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 11/2022 vom 26.11.2022 bekanntgemacht.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 15.11.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Mit Schreiben vom 09.12.2022 erging der Zwischenbescheid, dass das vorliegende Konzept nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Die Gemeinde hat die Bauflächen reduziert, damit die Entwicklung dem Eigenbedarf entspricht und verzichtet auf die Baufläche am Nordrand des Ortsteils. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 09.05.2023, 28.03.2024 und 01.08.2024 mitgeteilt.

Umstellung auf Normalverfahren, Änderung Plangeltungsbereich
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. Die Gemeindevertretung hat am 23.01.2024 den Plangeltungsbereich geändert, die Umstellung in das Regelverfahren beschlossen und den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.01.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 19.04.2024 äußerten sich 20 Behörden zum Bebauungsplan, von den Nachbargemeinden wurden keine Bedenken geäußert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag waren in der Zeit vom 04.03.2024 bis einschließlich 05.04.2024 auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Ergänzend wurde die Planung in der Zeit vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 im Amt öffentlich ausgelegt. Der Vorentwurf war in der Zeit vom 15.02.2024 bis 05.04.2024 im Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.02.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2024. Diese Bekanntmachung war vom 29.01.2024 bis zum 05.04.2024 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 05.04.2024 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Änderung des Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss
Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Planung wurde überarbeitet und die bisherigen allgemeinen Wohngebiete in dörfliches Wohngebiet geändert. Die geplante Kompensationsmaßnahme Streuobstwiese wurde von der Gemeinde für ein anderes Vorhaben eingesetzt, so dass diese für den Bebauungsplan nicht mehr genutzt werden kann. Dies und eine vorhandene Wasserleitung führten

im Teil Stavener Straße zur Veränderung des Geltungsbereichs. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 04.06.2024 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen in Rossow", die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag wurden in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 im Amt Neverin ausgelegen. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Veröffentlichung der Planunterlagen wurde am 29.06.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 06/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 25.06.2024 bis 12.08.2024 im Internet eingestellt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 06.06.2024 bis 12.08.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Bis zum 02.09.2024 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit E-Mail vom 05.06.2024 zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 02.09.2024 gingen 19 Behördenstellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden in die weiter Abwägung einbezogen. Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden redaktionell entsprechend den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde geändert.

Änderung der externen Kompensationsmaßnahmen
Nach der Entwurfsbeteiligung hat die Gemeinde die externen Kompensationsmaßnahmen geändert. Der geänderte Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag wurden dem Landkreis zur Abstimmung übergeben. Nach der Stellungnahme vom 11.10.2024 war eine nochmalige Änderung der externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Mit der Stellungnahme vom 03.12.2024 hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte den nun geplanten Streuobstwiesen zugestimmt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 18.02.2025 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Änderung Katastergrundlage
Aufgrund von Grundstücksteilungen durch die Gemeinde musste die Katastergrundlage für den Teil Stavener Straße geänderte werden.

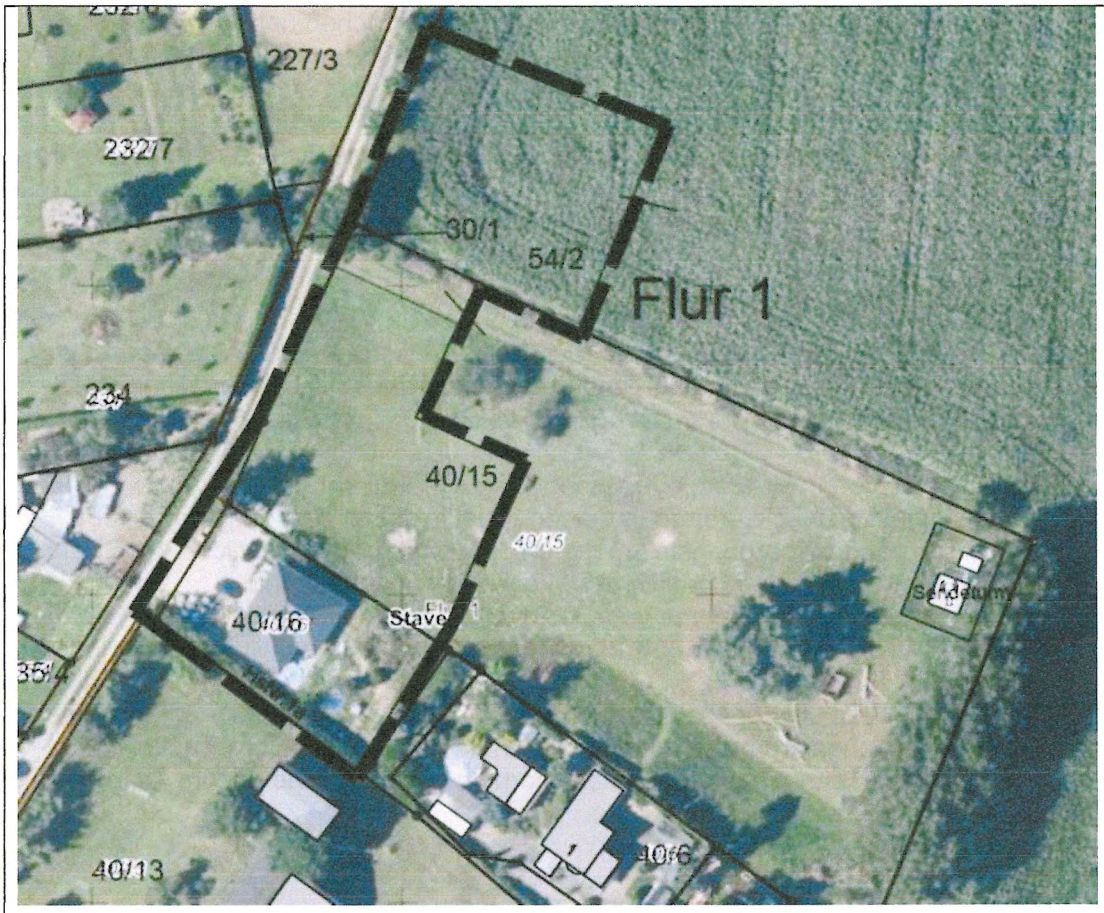
3. Ausgangssituation

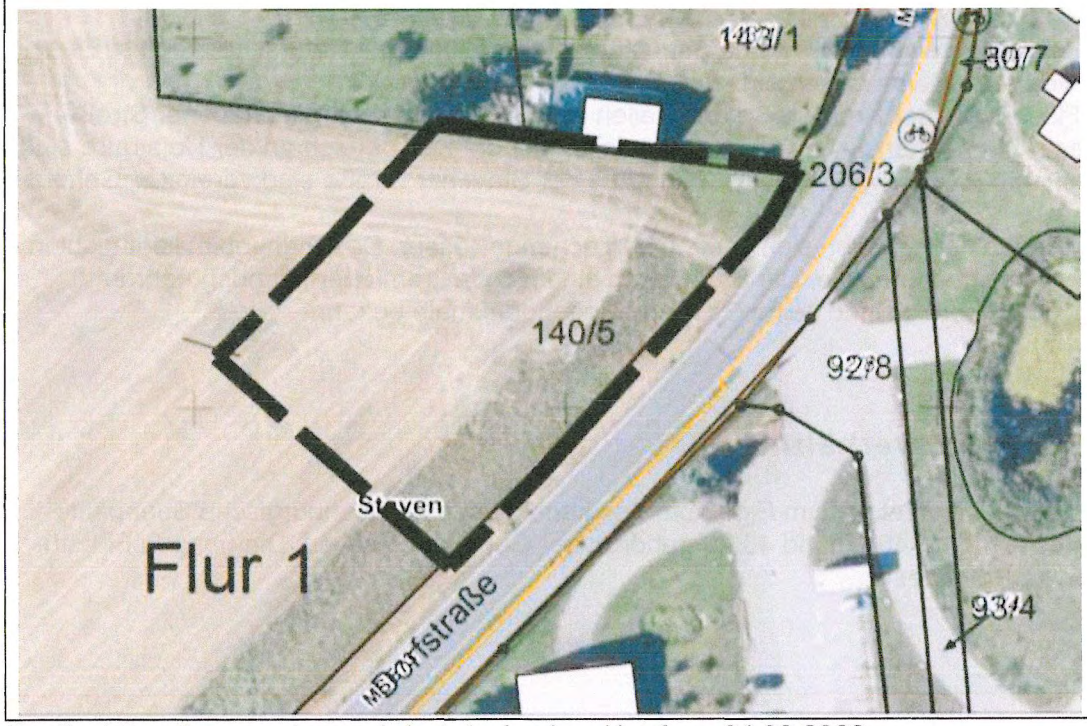
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen in Rossow" befindet sich an den Ortsrändern des Ortsteils Rossow.

3.2 Bebauung und Nutzung

Abbildung 1 bis 4: Luftbilder





Quelle: https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php. Abruf am 04.08.2022

Die Luftbilder zeigen, dass die Plangeltungsbereiche im Wesentlichen unbebaut sind. Nur nahe der Stavener Straße steht ein Wohngebäude und in den Gärten an der Hofstraße stehen Nebenanlagen. Im Bereich nahe der Stavener Straße wurde auf einem Mast ein Storchenhorst angeboten, der unbenutzt blieb.
Die Flächen werden an mindestens einer Seite mit Wohnbaugrundstücken begrenzt.

3.3 Erschließung

Die Teilbereiche im Norden und Süden werden durch die Kreisstraße MSE73, Dorfstraße, erschlossen. Diese verfügt über einen Rad- und Fußweg auf der östlichen Straßenseite. Die beiden anderen Standorte werden durch die Hofstraße, eine örtliche Straße/Weg erschlossen.
Im Bereich nahe der Stavener Straße gibt es einen Weg zum Funkturm.
Der Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland weist in seiner Stellungnahme vom 01.02.2024 auf Trinkwasserversorgungsleitungen im Teilbereich Nord westliche der Straße und im Teilbereich Stavener Straße nördlich des Weges zum Funkturm hin.
Die Telekom weist in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2024 auf Telekommunikationslinien im Ort hin. Im Teilbereich Nord westlich der Straße verläuft die Telekommunikationslinie innerhalb der Baufläche.
Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 01.02.2024 auf Gas-, Mittelspannungs- und Niederspannungsstromleitungen im Ort hin. Im Teilbereich Nord westlich der Straße verläuft ein Niederspannungsstromkabel innerhalb der Baufläche und im Teilbereich Hof innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

3.4 Natur und Umwelt

Im Plangeltungsbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Es sind Gehölze vorhanden, von denen einzelne Bäume geschützt sind.
Bei den Flächen an der Kreisstraße und Teilen der Flächen nördlich der Stavener Straße handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Der Bereich an der Hofstraße sind Nutzgärten mit Gehölzen. Auch im Gebiet nahe der Stavener Straße sind vereinzelt Gehölze aufgewachsen.
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

Die Kreisstraße befindet sich im Eigentum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.
Die Flurstücke 40/18, 40/19 und 40/20 gehören der Gemeinde Staven. Die übrigen Flurstücke liegen im Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen in Rossow" gehören zum Außenbereich, der an Innenbereich von Rossow angrenzt.
Für den Bereich entlang der Dorfstraße auf der westlichen Seite hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 1 sowie dessen 1. Änderung aufgestellt. Die hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sind zwischenzeitlich vollständig bebaut.
Eine Nutzbarmachung der nun geplanten Flächen 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 Staven keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Sie ist durch das internationale Straßennetz erschlossen.
Gemäß Programmsatz 4.2 (2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.
Gemäß Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V 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.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Der Gemeinde Staven wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Staven ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung der Gemeinde durch das regional bedeutsamen Radroutennetz. In der Gemeinde gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser. Dies betrifft den Ortsteil Rossow nicht.

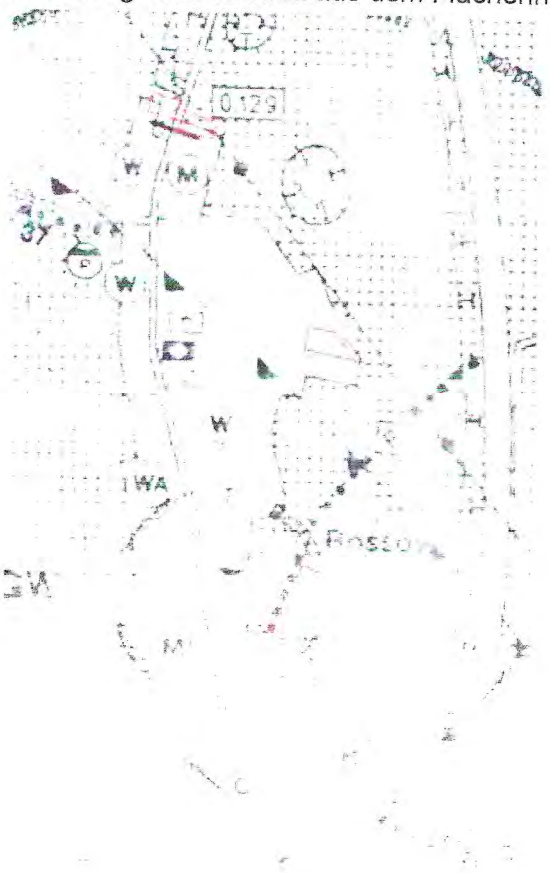
Mit Schreiben vom 09.05.2023, 28.03.2024 und 01.08.2024 liegt die landesplanerische Stellungnahme vor. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen in Rossow" entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rossow hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost" mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.
Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich der Bereich Hofstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrigen Bereiche sind Flächen für die Landwirtschaft. Dabei schließt die Fläche im Süden an gemischte Bauflächen an. Die Flächen nahe der Stavener Straße haben im Flächennutzungsplan keinen Anschluss an Bauflächen, da die zuletzt errichtete Bebauung nördlich der Stavener Straße nach Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt.

Die Trinkwasserschutzzone und der Lärmschutzbereich vom Flugplatz, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich eingestellt waren, sind zwischenzeitlich aufgehoben.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, Außenbereichsflächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Rossow ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 7 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden.
Es sind dörfliche Wohngbiete festzusetzen.
Beim Standort an der Hofstraße handelt es sich um eine Nachverdichtung. Die übrigen Flächen sind Außenbereichsflächen, die an Siedlungsflächen anschließen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung von dörflichen Wohngebieten im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.
Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Am 18.02.2025 hat die Gemeinde die 3. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Ferienwohnungen, die nach § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO bzw. als untergeordneter Bestandteil nach § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

6.2 Verkehrsflächen

Die Kreisstraße MSE73 (Dorfstraße) erschließt den Ort und die Standorte im Norden und Süden der Ortslage. Im Norden befindet sich ein kleiner Abschnitt des Radweges, welcher parallel zur Kreisstraße verläuft im Plangeltungsbereich.
Die Hofstraße ist eine örtliche Straße, die den Standort im Nordosten erschließt.
Die Verlängerung der Hofstraße führt im Osten um die Ortslage herum und bindet im Süden an die Kreisstraße MSE119 (Stavener Straße) an. Diese Straße erschließt den Standort nahe der Stavener Straße. Hier gibt es einen Fußweg, über den auch der Funkturm angeschlossen ist.

6.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Trinkwasserleitung im Teilbereich Stavener Straße versorgt die Ortslagen Rossow und Brunn mit Trinkwasser und ist somit von großer Bedeutung für den WAZ Friedland. Sie ist in PE-HD verlegt worden und befindet sich somit auf dem Stand der Technik. Im Teilbereich Nord verlaufen 2 Trinkwasserleitungen westlich der Straße.

Im Teilbereich Nord westlich der Straße verläuft eine Telekommunikationslinie durch das Baugrundstück. Da diese Leitung nicht im öffentlichen Raum liegt, wird der Teil dieser Leitung hier festgesetzt.

6.4 Klimaschutz

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Gemeinde Staven, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.
Für die Umstellung auf erneuerbare Energien als Beitrag für den Klimaschutz ist die Festsetzung der Solardachpflicht getroffen worden. Sie beinhaltet eine Solarmindestdachfläche von 50 %, welche aus Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren bestehen kann. Bei der Ausrichtung der Solaranlagen ist der Sonnenstand zu beachten, um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu erreichen.
Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Außerdem sollen ausreichend Flächen für dezentrale Regenversickerungsmöglichkeiten z.B. durch Mulden-Rigolen-Systeme vorgehalten werden.
Die teilweise Erhaltung bestehenden Gehölze und Festsetzung von Pflanzungen, dient auch der Schaffung schattiger Plätze in Dürreperioden, dem Schutz des Grundwassers und dem Schutz vor Starkregenereignissen.
Für die Flachdächer wurde festgesetzt, dass sie als Gründächer auszubilden sind. Gründächer speichern Regenwasser und haben die Funktion einer natürlichen Klimaanlage, außerdem wirken sie sich positiv auf das Stadtklima aus, da sich die Dachflächen nicht mehr so stark aufheizen können.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.5.1 Artenschutzfachbeitrag

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken den laut BNatSchG § 44 (1) Nr. 1 und 2 definierten Tötungs- und Verletzungsverbot und Tatbestand der erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrückschnitte und Rodungen (Obstbaume, Fichten etc.) ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen (Umbruch oder Grubbern der Fläche, Pfähle mit Flatterbändern, Kurzmähen der Flächen etc.) umzusetzen.

V2 Die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude stellen potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und hausbewohnende Vogelarten dar. Daher ist Folgendes zu beachten: Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme

auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

V3 Amphibien- und Reptilienschutz Um die Tötung und Verletzung von Reptilien und Amphibien im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Pferdekoppel im Bereich Stavener Straße' (Grünland Anlage 2 des AFB) sowie die angrenzenden Staudenfluren vor Beginn der Fall und Abrissarbeiten mit einem Amphibienzaun zu umzäunen und zu mähen. Die Planung und Durchführung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person durchzuführen

V4 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.

V5 Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt 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) sowie 5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z.B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.

V6 Im Bereich der Anpflanzfestsetzung ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Heister und Sträucher der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel.

V7 Ökologische Baubegleitung, um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst, dass vor Baubeginn das entsprechende Baufeld auf anwesende Bodenbrüter, Lurche und Reptilien zu untersuchen ist. Ggf. vorgefundene Lurche/ Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.

Die folgenden CEF- Maßnahmen wirkt vorsorglich dem laut BNatSchG § 44 (1) Nr. 3 definierten Schädigungstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegen.

CEF 1 Durch 2 Fledermaus-Ersatzquartiere im Bereich Hofstraße Montageanleitung gemäß Abbildung 13 des AFB oder Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler ist ein möglicher Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen.

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 6 Höhlenbrüter ist im Bereich Hofstraße zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
1 Nistkasten Feldsperling ø 32 mm
1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
1 Nistkasten Star ø 45 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 14 des AFB.

CEF 3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist im Bereich Hofstraße zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 15 des AFB.

CEF 4 Für den Verlust von Reptilienhabitaten sind auf der Pferdekoppel im Bereich Stavener Straße zwei Winterquartiere von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen und Wurzeln im Verhältnis 1:0,5 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 5 Für den Verlust von Reptilienhabitaten ist auf der Pferdekoppel im Bereich Stavener Straße ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.5.2 Kompensationsmaßnahme

Der Kompensationsbedarf von 19.785 KFÄ ist durch die Anlage von Streuobstwiesen gemäß Punkt 2.51 der Hinweise zur Eingriffsregelung (2018) zu kompensieren (s. Umweltbericht). Die Flächen sind dinglich zu sichern. Die Umsetzung erfolgt im Herbst nach Genehmigung des Vorhabens.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Hier befinden sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom und ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH. Das Leitungsrecht hat eine Breite von jeweils 1 m beidseits der Trassen.
Trinkwasserleitungen dürfen gemäß den einschlägigen Gesetzestexten nicht überbaut werden und sind mit einem Schutzstreifen von 2 Metern zu jeder Seite zu versehen.

6.7 Immissionsschutz

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei allgemeinen Wohngebieten
tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche]
und bei dörflichen Wohngebieten
tags 60 dB (A)
nachts 50 dB(A) festgelegt.

Die Plangeltungsbereiche liegen ca. 200 m (Hofstraße), 265 m (Stavener Straße) und 400 m (Dorfstraße) entfernt von der Autobahn A20, die östlich von Rossow verläuft.

Auf der Internetseite des LUNG sind die Lärmkartierungen 4. Runde Stand 08/2022 veröffentlicht. Danach ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 1: Auswertung Lärmkarten für Standorte

	Orientierungswert tags dB(A)	Orientierungswert nachts dB(A)	Lärmkartierung tags dB(A)	Lärmkartierung nachts dB(A)	Überschreitungen
Nord	55/60	45/50	53-54	45-46	-/0-1
Hofstraße	60	50	57-58	49	2-3/4
Stavener Straße	60	50	54-56	46-47	1/1-2
Süd	55	45	50	44	-

Es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Nach Auswertung der Lärmkarten gemäß Richtlinie 2002/49/EG 4. Runde für den Standort Süd nicht.
Im weiteren Verfahren sind Schallschutzuntersuchungen erforderlich, wenn die Gemeinde Wohngebiete festsetzen möchte.Die Gemeinde entscheidet deshalb, in allen Teilbereichen dörfliche Wohngebiete festzusetzen, damit die Richtwerte gemäß Lärmkartierung eingehalten werden.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, 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, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der untere 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.

7.2 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 02.09.2024 hin:

*„**Niederschlagswasser***
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen (bindige Bodenverhältnisse). Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen.
Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.
Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird (Regenwasserzisterne), ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.
Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Regelwerke DWA-M153 und DWA-A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. ...
Erdwärme
Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).
Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.
Ölheizung
Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich."

7.3 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 02.09.2024 hin:

„Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) M-V sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Im Hinblick auf ggf. nach Rechtskraft des o. g. Bebauungsplanes zulässigen Genehmigungsfreistellungen nach § 62 LBauO M-V werden im Weiteren vorsorglich folgende Hinweise gegeben:

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung Vorort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub hat wie andere bei den Arbeiten anfallende Abfälle gemäß den Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft nach §§ 7, 9 und 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) entsprechend ihrer Beschaffenheit ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen (zugelassene Deponien, Abfallbehandlungs- und Aufbereitungsanlagen usw.).

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Beim Einbau der Materialien sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die Anforderungen nach den §§ 6 bis 8 der BBodSchV sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben 09/2019) und der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) sind einzuhalten.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Plangebiet die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen."

7.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 02.09.2024 hin, *„dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.*

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.
Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.
Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen."

7.5 Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2024 hin:
„Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeveränderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).
Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.
Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich."

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeitige Nutzung als Ackerfläche oder Wiese muss aufgegeben werden. Die Nutzung als Garten wird eingeschränkt.

8.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Kreisstraße und örtliche Straßen erschlossen. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

8.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung
Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.
Teilbereich Nord:
Das Erschließen der Grundstücke mit Trinkwasser ist in diesem Fall problemlos möglich. Die Schmutzwasseranschlüsse der benachbarten Grundstücke könnten zur Erschließung der

neuen Grundstücke erweitert werden, jedoch ist dies abhängig von der Mediendichte im Erdreich. Andernfalls ist eine Entwässerung mittels Abwasserpumpwerk möglich, was jedoch zu höheren Erschließungskosten für die zukünftigen Eigentümer führen kann.
Teilbereich Hofstraße
Die Erschließung der Grundstücke sollte problemlos möglich sein.
Teilbereich Stavener Straße
Die Erschließung mit Trinkwasser ist problemlos möglich.
Für die Erschließung der Grundstücke mit Schmutzwasser stellt sich die Situation schwieriger dar. Das südlich liegende Grundstück mit der Hausnummer 1A wurde 2019 durch eine Abwasserdruckrohrleitung erschlossen. Somit ist eine Entwässerung mittels Freigefällekanal nicht möglich. Die künftigen Grundstückseigentümer müssen auf eigene Kosten ein Abwasserpumpwerk errichten und zusätzlich an den WAZ Friedland einen Baukostenzuschuss für die Erschließung der Grundstücke zahlen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dann über die ausreichend dimensionierte Abwasserdruckrohrleitung der Stavener Straße 1A.
Teilbereich Süd
Es befinden sich keine Bestandsleitungen auf den Flurstücken. Das Erschließen mit Trinkwasser ist technisch möglich, jedoch ergeben sich aufgrund der langen Anschlusslängen enorme Kosten für die Herstellung des Anschlusses. Für den Schmutzwasseranschluss ergibt sich die gleiche Situation wie für die Grundstücke in der Stavener Straße. Es muss ein Abwasserpumpwerk errichtet werden, und zusätzlich wird ein Baukostenzuschuss fällig.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist möglichst zu verbrauchen bzw. dezentral zu versickern.

Löschwasser
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die Löschwasserversorung ist über die beiden Teiche in der Ortslage gesichert.

Stromversorgung
Es befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen der E.DIS Netz GmbH in der Ortslage.

Telekommunikation
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Abfallentsorgung
Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

8.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 5 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

8.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung werden durch die Gemeinde getragen.

9. Flächenverteilung

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Dörfliches Wohngebiet	9.670 m²	95 %
Verkehrsflächen	539 m²	5 %
Gesamt	**10.209 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 sieht vor, auf vier Teilbereichen im Siedlungsbereich von Rossow, auf einer Fläche von insgesamt circa 1 ha, dörfliche Wohngebiete zu errichten. Das Teilgebiet Nord umfasst 0,23 ha (Flur 1 Flurstücke 20/14, 20/15, 7/14, 206/3), Teilgebiet Hofstraße 0,17 ha (Flur 1 Flurstücke 219, 220), Teilgebiet Stavener Straße 0,39 ha (Flur 1 Flurstücke 40/16, 40/18, 40/19, 40/20 und 54/2) und Teilgebiet Süd 0,22 ha (Flur 1 Flurstück 140/5). Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt 45 %. Es sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen, welche in offener Bauweise zu errichten sind. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Teilgebiete Nord und Süd werden seitens der K73 erschlossen. Die Erschließung des Teilgebietes Hofstraße erfolgt über den nördlich bzw. östlich verlaufenden Weg. Innerhalb des Teilgebietes Stavener Straße ist eine zusätzliche Zuwegung mit der Zweckbestimmung Fußweg vorgesehen. Auf den Teilflächen Nord, Stavener Straße sowie Süd sind Strauchpflanzungen geplant.

Abbildung 6: Planung Teilgebiet Hofstraße (© Geobasis-DE/M-V 2022; Konfliktplan)

Abbildung 7: Planung Teilgebiet Stavener Straße (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022; Konfliktplan)

Abbildung 8: Planung Teilgebiet Süd (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022; Konfliktplan)

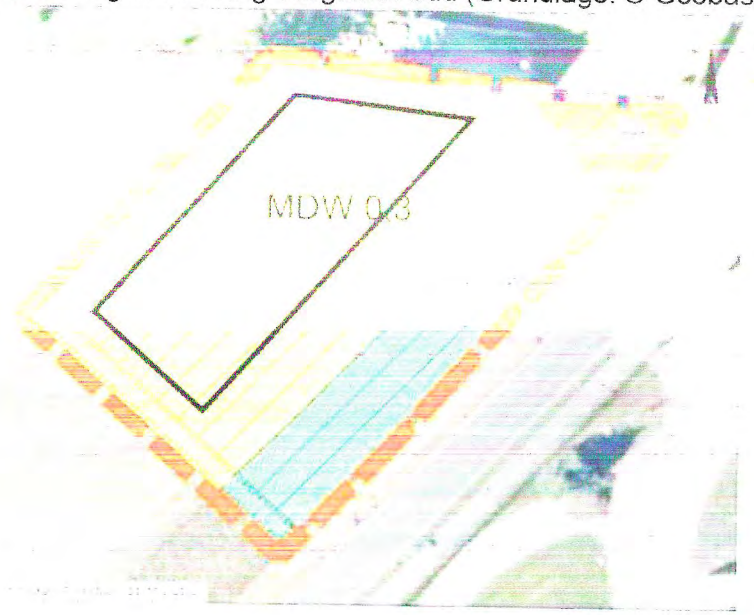


Abbildung 9: Planung Teilgebiet Nord (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022; Konfliktplan)

Tabelle 3: Planung

Geplante Nutzung	**Fläche in m²**	**Fläche in m²**	**Anteil an der Gesamtfläche in %**
Dörfliches Wohngebiet GRZ 0,3	9.670,00		
davon:			
Bauflächen versiegelt 45%		4.351,50	42,62
Bauflächen unversiegelt 55%		5.318,50	52,10
dv. Anpflanzfestsetzung		441,00	
Verkehrsfläche	539,00		5,28
	10.209,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:
Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb;
2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien;
3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen;
4 Beseitigung von Gehölzen, Rasenflächen und kleineren Nebengebäuden
5 Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der Umgebung.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf die Baufelder.

1 Flächenversiegelungen;
2 Beseitigung von Habitaten durch Verlust von Gehölzen und Grünland sowie Acker
3 Veränderung von Silhouetten durch entstehende Wohnbebauung;
4 Fallenwirkung auffliegender Arten durch Fensterfronten

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1 durch Wohnfunktion verursachte Immissionen wie Lärm, Licht, Abgase dadurch Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der Umgebung.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Tabelle 4: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	**Landschaftsbild**	**Wasser**	**Boden**	**Klima/ Luft**	**Fauna**	**Flora**	**Kultur- und Sachgüter**
UG = GB + nächstgelegene Bebauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung streng geschützter Arten sowie Potenzialanalyse folgender Artengruppen: Avifauna 1 Begehung, Amphibien/Reptilien 1 Begehung	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 MV (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 artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 wurde erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Eine FFH- Vorprüfung für das GGB DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald" ist aufgrund der Distanz von mindestens 600 m nicht notwendig, da die Wirkungen des Vorhabens das Schutzgebiet nicht erreichen.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor.

- Karte III (Entwicklungsziele und Maßnahmen): Teilfläche Nord: Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
- Karte VI (Wassererosionsgefährdung): geringe Gefährdung

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) liegt das Vorhaben im Nahbereich bzw. im Verflechtungsbereich von Neubrandenburg, teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und grenzt an ein bedeutsam flächenerschließendes Straßennetz an.

Abbildung 10: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2022)

➔ Das Vorhaben befindet sich ca. 600 m nordöstlich des GGB DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald"

➔ Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V). Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope befinden sich im 50 m bzw. 200 m Radius des Untersuchungsbereiches.
➔ Das Plangebiet beinhaltet gesetzlich geschützte Einzelbäume nach §§18/19 NatSchAG MV.

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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Baugesetzbuch 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 der 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
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPlG, 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 vier Teilbereiche des Plangebietes liegen südlich der Hofstraße, nördlich der Stavener Straße, westlich der K73 am südlichen Ortsausgang sowie beidseitig der K73 am nördlichen Ortsausgang und stehen in unmittelbaren Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung, dabei vorwiegend Einfamilienhäuser. Südlich des Teilgebietes Süd erstreckt sich eine Reitanlage. Im Umfeld des Eingriffes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Etwa 250 m entfernt verläuft die Autobahn A20. Die Teilgebiete unterliegen geringfügigen Immissionen seitens der o.g. Nutzungen, v.a. der K73. Aufgrund des Siedlungscharakters der Teilflächen mit hohen Bewegung-, Lärm- und Lichteinflüssen seitens umliegender Wohngebäude, landwirtschaftlicher Nutzung und Straßenverkehr sowie mangels entsprechender Ausstattung wird der Erholungswert des Plangebietes als gering eingeschätzt.

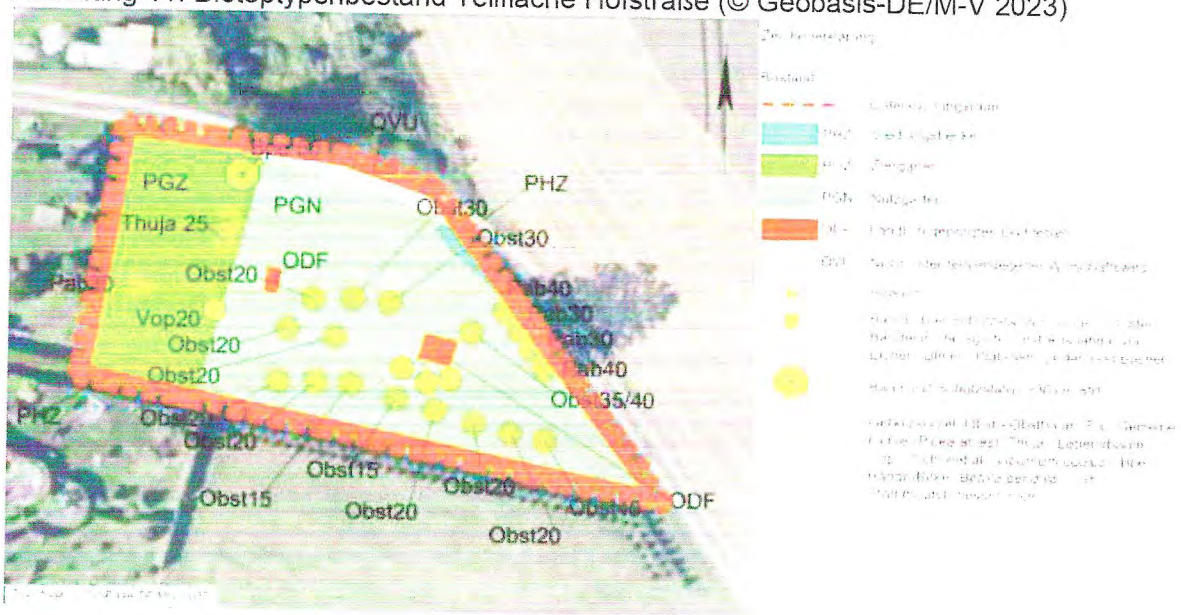
Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 11.10.2023 und 30.05.2023 gemäß Tabellen 5-8 und Bestandskarten (Abb.11-14) folgendermaßen dar:

Tabelle 5: Biotoptypen im Plangebiet – Teilfläche Hofstraße

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	21,00	1,23
PHZ	Siedlungshecke	27,00	1,59
PGN	Nutzgarten	1.141,00	67,08
PGZ	Ziergarten	460,00	27,04
OVU	Nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg	52,00	3,06
		1.701,00	100,00

Abbildung 11: Biotoptypenbestand Teilfläche Hofstraße (© Geobasis-DE/M-V 2023)



Das Teilgebiet Hofstraße wird vorwiegend durch einen Nutzgarten (PGN) mit Gemüsebeeten, Obstgehölzen (v.a. Apfelbäume) und kleineren Nebengebäuden, z.B. einem Gewächshaus und Holzschuppen (ODF), charakterisiert. Im Westen des Untersuchungsgebietes liegt ein Ziergarten (PGZ) vor, welcher sich aus Gehölzanpflanzungen nicht heimischer Arten (z.B. Thuja-Lebensbäume, Fichten) und Rasenflächen zusammensetzt. Zwischen den Gärten konnten außerdem eine Hänge-Birke und ein Schneeball festgestellt werden. Im Nordosten und Südwesten ragen Siedlungshecken aus Schneebeeren (PHZ) in das Untersuchungsgebiet hinein. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich vier mittelgroße, dicht nebeneinanderstehende Fichten. Die gesamte Fläche ist umzäunt.

Tabelle 6: Biotoptypen im Plangebiet – Teilfläche Stavener Straße

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACL	Lehmacker	1.309,00	32,50
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	95,00	2,36
PHZ	Siedlungshecke	86,00	2,14
XGL	Lesesteinhaufen	4,00	0,10
GMW	Frischweide	1.609,00	39,95
OVU	Nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg	72,00	1,79
PGN	Nutzgarten	413,00	10,25
OVP	Versiegelte Freifläche	221,00	5,49
ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	219,00	5,44
		4.028,00	100,00

Abbildung 12: Biotoptypenbestand Teilfläche Stavener Straße (© Geobasis-DE/M-V 2023)

Das Teilgebiet Stavener Straße liegt östlich eines Feldweges, welcher in Richtung des Teilgebietes Hofstraße führt. Parallel zu diesem Weg verläuft im Norden eine ruderale Staudenflur (RHU), welche von jungen Bergahornen überragt wird. Im Norden erstreckt sich ein intensiv bewirtschafteter Lehmacker (ACL). Südlich an die Ackerfläche liegt eine Siedlungshecke (Benjeshecke) vor, welche in Abbildung 3 mit BHS gekennzeichnet ist. In dieser wachsen v.a. junge Linden und im Westen eine dickstämmige Esche als Überhälter. In der Heckenstruktur wurde außerdem ein Lesesteinhaufen (XGL) festgestellt. Südlich an die Hecke angrenzend erstreckt sich eine Pferdekoppel (GMW). Östlich des Untersuchungsgebietes konnten mehrere Kirschbäume festgestellt werden. Südlich der Weidefläche befindet sich ein Einfamilienhaus bzw. Bungalow (ODV) mit angrenzender Grundstücksauffahrt bzw. Parkfläche (OVP) und Nutzgarten (PGN). Im Nordwesten des Grundstücks befindet sich eine Hänge-Birke.

Tabelle 7: Biotoptypen im Plangebiet – Teilfläche Süd

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACL	Lehmacker	1.568,00	70,69
ACW	Wildacker	562,00	25,34
PER	Artenarmer Zierrasen	85,00	3,83
XGL	Lesesteinhaufen	3,00	0,14
		2.218,00	100,00

Abbildung 13: Biotoptypenbestand Teilfläche Süd (© Geobasis-DE/M-V 2023)

Das Teilgebiet Süd setzt sich vorwiegend aus intensiv bewirtschaftetem Lehmacker (ACL) und einem schmalen Streifen Wildacker (ACW) zusammen. Im Nordosten liegt artenarmer Zierrasen (PER) sowie ein Lesesteinhaufen (XGL) vor.

Tabelle 8: Biotoptypen im Plangebiet – Teilfläche Nord

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	96,00	4,24
ACL	Lehmacker	2.013,00	88,99
OVL	Straße	88,00	3,89
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	65,00	2,87
		2.262,00	100,00

Abbildung 14: Biotoptypenbestand Teilfläche Nord (© Geobasis-DE/M-V 2023)

Das Teilgebiet Nord wird durch die K73 in zwei Hälften aufgeteilt. Dabei handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Lehmackerflächen (ACL). Entlang der Straße (OVL) erstrecken sich ruderale Staudenfluren (RHU). Auf der westlichen Hälfte liegt eine dickstämmige Linde vor. Auf der östlichen Hälfte verläuft straßenparallel ein Radweg (OVF).

Fauna

Vögel

Im Untersuchungsgebiet sind Gehölze als Lebensraum und Nahrungshabitat für Vogelarten vorhanden. Dabei weisen v.a. die Birken, Linden, Bergahorne und die Esche sowie die älteren Obstbäume im Teilgebiet Hofstraße Brutpotenzial auf. Für Bodenbrüter sind die vereinzelt auftretenden ruderalen Staudenfluren, der nähere Bereich um die Benjeshecke und die Pferdekoppel (Stavener Straße) relevant. Die Ackerflächen weisen aufgrund der intensiven Bewirtschaftung mit häufiger Bodenbearbeitung und Einsatz von Chemikalien keine Habitatfunktion für potenzielle Brutvögel auf. Die nächstgelegenen Rastgebiete sind über 6 km entfernt.
Die Auswertung des Messtischblattquadranten 2346-3 erbrachte folgende Ergebnisse:
Im Zeitraum von 2008 bis 2016 wurde 13 Brutplätze des Kranichs festgestellt. Eine Kartierung von 2011 bis 2013 ergab 4 Brutpaare des Rotmilans. 2015 wurden zwei besetzte Horste des Schreiadlers sowie 2014 zwei besetzte Horste des Weißstorches dokumentiert. Aufgrund fehlender Habitateignung kann ein Vorkommen des Kranichs, des Schreiadlers und des Weißstorches im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsgebiet wurden hochaufragende Laubgehölze (Esche, Birken) festgestellt, welche potenzielle Ansitzwarten für den Rotmilan darstellen. Die Ackerflächen und die Pferdekoppel dienen dem Rotmilan möglicherweise als Nahrungshabitat.

Abbildung 15: Rastgebiete der Umgebung (© LAIV – MV 2022)

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet mehrere Bäume mit vorhandenen Habitatstrukturen, wie z.B. Baumhöhlen, abstehende Borke und Astabbrüche Der Gartenschuppen fungiert möglicherweise als Zwischenquartier. Als Nahrungshabitate sind insbesondere der Nutzgarten im Teilgebiet „Hofstraße", die Pferdekoppel sowie Gehölzstrukturen im Teilgebiet „Stavener Straße" relevant. Auf den zuvor genannten Flächen konnten am 13.09.2022 und 19.09.2022 Fledermäuse bei der Jagd mit unterschiedlichen Flugeigenschaften beobachtet werden. Eine Eignung der Baumhöhlen und des Schuppens als Wochenstube oder Winterquartier ist als sehr unwahrscheinlich zu bewerten, da ein vermehrtes Auftreten von Prädatoren (freilaufende Katzen und Füchse) zu erwarten ist, eine regelmäßige Mahd erfolgt und das Gelände hohen Bewegungseinflüssen unterliegt.

Reptilien

Im Teilbereich Stavener Straße liegen aufgelockerte Bodenstellen aufgrund von selektiver Fraßaktivität und Huftritt durch die Pferde vor. Die Benjeshecke und der Lesesteinhaufen sind potenziell relevante Habitatstrukturen.

Amphibien

Folgende Beobachtungen sind gemäß Daten des LUNG 2010 im MTB-Q 2346-3 registriert worden: 3 Beobachtungen Grünfrosch, 1 Beobachtung Laubfrosch, 3 Beobachtungen Kammmolch, 4 Beobachtungen Rotbauchunke, 2 Beobachtungen Teichmolch und 3 Beobachtungen Knoblauchkröte. Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer, sodass auch keine Laichhabitatsfunktion gegeben ist. Die dominierenden Ackerflächen, sowie der Nutzgarten, die Pferdekoppel und die anderen Biotoptypen bieten keine Habitatelemente, die eine Funktion als Landlebensraum begünstigen könnten. Um die Flächen herum liegen verschiedenen temporäre und permanente Kleingewässer, die potenziell von Amphibien besiedelt werden können. Daher ist es während der Amphibienwanderungsphase möglich, dass einzelne Individuen das Untersuchungsgebiet durchqueren.

Fischotter und Biber
Das nächstgelegene Biberrevier liegt, gemäß Daten des LUNG aus dem Jahr 2010, circa 5,3 km entfernt in den Luisenhofer Teichen. Für den MTB-Q 2346-3 liegen registrierte Fischotteraktivitäten vor (Daten nach LUNG 2005). Aufgrund von Verrohrungen umliegender Fließgewässer, einer Zerschneidung der Landschaft durch die A20 sowie fehlender Trittsteinbiotope auf den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen liegt kein Habitatpotenzial für Biber und Fischotter vor.

Käfer, Falter, Libellen, Fische, Mollusken
Aufgrund fehlender Strukturen bzw. fehlendem Biotopverbund liegt im Untersuchungsgebiet keine Habitateignung für die genannten Artengruppen vor.

Abbildung 16: Gewässernetz im Umfeld des Plangebietes (Quelle © GeoBasis-DE/M-V, 2023)

Boden
Laut Landesinformationssammlung M-V (Linfos M-V) setzt sich der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes aus der Bodengesellschaft Tieflehm-, lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley mit z.T. starkem Stauwassereinfluss zusammen. Die Ackerwertzahl liegt bei 34. Die potenzielle Wassererosionsgefährdung ist als sehr gering bis gering einzuschätzen. In den Teilgebieten Nord und Hofstraße liegt eine geringe Nitratauswaschungsgefährdung vor. In den Teilgebieten Stavener Straße und Süd ist dagegen eine mittlere Gefährdung vorhanden. Im Allgemeinen wird die Winderosionsgefährdung gemäß LINFOS als gering eingestuft. Lediglich im Teilgebiet Hofstraße besteht eine mittlere Winderosionsgefährdung. In drei der vier Teilflächen konnte eine erhöhte Schutzwürdigkeit des Bodens registriert werden. Im Teilgebiet Hofstraße liegt eine hohe Schutzwürdigkeit vor.

Wasser
Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Im 50 bzw. 200 m Umkreis liegen mehrere permanente und temporäre Kleingewässer sowie ein trockengefallener Tümpel. Circa 230 m westlich der Untersuchungsgebiete verläuft ein Bach (Nr. 25:0: N7), mit teilweise verrohrten Abschnitten, welcher durch den Hundpotensee (circa 1,6 km entfernt) und den Neveriner See (2,8 km südlich) fließt und das Plangebiet mit einem 3,2 km nördlich liegenden Grabensystem mit mehreren Torfstichen verbindet. Der Bach entspringt nahe Neverin und mündet in den kleinen Landgraben. Der ökologische Zustand ist mäßig bis unbefriedigend.

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet MV_WSG_2346-03 Zone III liegt etwa 2,1 km entfernt in der Ortschaft Staven. Als Grundwasserleiter fungieren glazialfluviatile Sande im Weichsel-Komplex. Das Grundwasser steht 10 m unter der Flur an und wird von bindigen Deckschichten vor Fremdstoffeinträgen geschützt. Die Tiefenlage der Süß-/Salzwassergrenze beträgt -26 bis -50 m NN. Es besteht ein potenziell nutzbares Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen aufgrund von Mächtigkeitsschwankungen. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt, unter Berücksichtigung des Direktabflusses, 263,6 mm/a.

Klima/ Luft

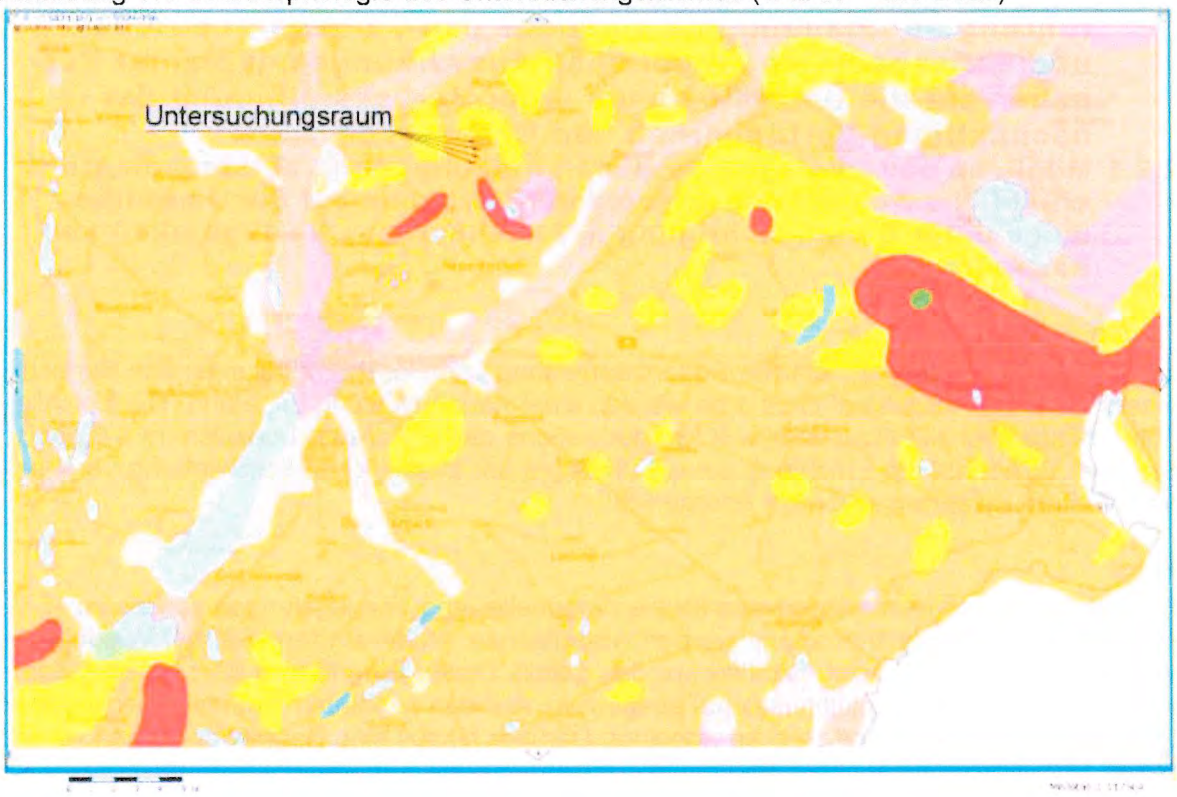
Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung geprägt. Die Grünflächen sorgen für eine Kaltluftbildung. Die Gehölze innerhalb des Untersuchungsraumes üben geringfügig Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage, der Einflüsse seitens der landwirtschaftlichen Bearbeitung angrenzender Äcker sowie der Nähe zur K73 vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte", der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet" und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder" Die Vorhabenfläche entstand vor 15.000 bis 18.000 Jahren während der Weichsel-Eiszeit. Ebene bis flachkuppige Grundmoräne mit eingelagerten Flusstälern der Tollense und der Peene sind kennzeichnend für diese Landschaftszone. Vorherrschendes Substrat ist Geschiebelehm- und mergel. Die potenziell natürliche Vegetation bestünde als „Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald". Das Plangebiet ist gemäß LINFOS unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale- Landschaftsbildpotenzial" in den Landschaftsbildraum „Der Werder" V6-8 mit einer mittleren bis hohen Bewertung einzuordnen. Das Vorhaben liegt nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungsnähe zu angrenzenden Einfamilienhäusern mit privaten Hausgärten geprägt. Dabei fügen sich die einzelnen Teilgebiete als Randlagen der Rossower Ortschaft in die Landschaft ein. Dabei trennt die K73 die Ortschaft in eine westliche und eine östliche Hälfte. Östlich der Teilflächen Hofstraße und Stavener Straße erstrecken sich strukturarme, einheitlich bewirtschaftete Ackerflächen. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild durch einen Funkmast östlich der Pferdeweide beeinträchtigt. Der zwischen den beiden Teilflächen verlaufende Weg mitsamt Baumbestand weist eine Verbundwirkung auf und stellt hier eine Bereicherung für das Landschaftsbild dar. Nördlich der Teilfläche Nord erstrecken sich ebenfalls Ackerflächen, welche allerdings durch Kleingewässer und Gehölze aufgelockert sind und somit eine höhere Strukturvielfalt im Vergleich zum den anderen Flächen aufweisen. In Teilfläche Süd bestehen Blickbeziehungen entlang der Hauptstraße bzw. über den Acker in Richtung des südwestlich gelegenen Neveriner Waldes.

Es sind keine Hinweise auf Kulturgüter innerhalb des Untersuchungsgebietes bekannt. Bei den nächstgelegenen kulturhistorischen Elementen handelt es sich um Feldsteinkirchen der umliegenden Ortschaften Ganzkow, Brunn, Staven und Neverin.

Abbildung 17: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2022)



Natura – Gebiete
Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald" (Zielarten: Rotbauchunke, Eremit) circa 600 m südwestlich des Vorhabens. Die Wirkungen der geplanten Wohngebiete erreichen das FFH- Gebiet nicht. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig.

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 Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung unterliegen und als Ackerflächen, Gärten und Pferdekoppel fortbestehen. Die Obstbäume im Teilgebiet Hofstraße würden mit zunehmenden Alter vermehrt Höhlen ausbilden und somit das Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für eine Vielzahl an Arten erhöhen. Auch die jungen Linden im Teilgebiet Stavener Straße würden sich zu wertvollen Habitaten weiterentwickeln.

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

Teilweise durch landwirtschaftliche Bodenbearbeitung vorbelastete, siedlungsnahe Bereiche einer Fläche von insgesamt circa 1 ha werden einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße K73 oder seitens der Hofstraße. Lediglich im Teilgebiet Stavener Straße ist die Errichtung eines Fußweges zur zusätzlichen Erschließung vorgesehen. Weitere Zufahrten sind nicht erforderlich.

Flora

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen von bis zu 45 % zulässig. Im Zuge des Vorhabens werden Ackerflächen, Ruderalfluren, Gärten, Weidegrünland und Zierrasen beseitigt. Gehölze werden gefällt. Dieser Eingriff wird über externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausglichen. Auf den geplanten Grundstücken werden Rasenflächen, Rabatte und Hecken angelegt. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Fauna

Durch das Vorhaben werden potenzielle Habitate beseitigt. Einzelne Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt. Neue Strukturen werden auf den geplanten Grundstücken geschaffen. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Auf den nichtversiegelten Grundstücksflächen werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen bzw. Rasen eingesät oder Rabatte angelegt. Dadurch wird das Grundwasser vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt. Seltene, schützenswerte Böden werden nicht beeinträchtigt. Die Bodenfruchtbarkeit wird sich durch das Vorhaben auf nichtversiegelten Grundstücksflächen vermutlich nicht verringern.

Biologische Vielfalt

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gehen Offenlandflächen, Gärten, Gehölze, Schuppen und Staudenfluren verloren. Auf den geplanten Grundstücken sind Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen. Außerdem werden Rasenflächen und Beete angelegt, sodass sich die Strukturvielfalt im Vergleich zu den derzeitigen stark vereinheitlichten Ackerflächen deutlich erhöht. Dadurch verbessert sich wiederum das Nahrungsangebot sowie das Angebot geeigneter Fortpflanzungsstätten bzw. Versteck- und Ruheplätze. Die biologische Vielfalt wird sich durch das Vorhaben daher nicht verschlechtern.

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 vorgesehene Entwicklung der vier Teilflächen zur Wohnbebauung verursacht keine nennenswerte Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese werden sich an den Emissionen umliegender Nutzungen orientieren.

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 abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

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

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da die Standorte genutzte Siedlungsrandbereiche sind bzw. bereits eine Landschaftszerschneidung durch vorhandene Straßen vorliegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

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

Das Vorhaben teilt sich mit vier Flächen auf die Siedlungsrandbereiche von Rossow auf.
Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzten. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden 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

Da die Teilflächen keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzen, stellt die Planung lediglich einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigungen von Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung Klimafunktion. Neupflanzungen sind geplant. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO2 und damit 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 des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben 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 der geplanten Funktion.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrückschnitte und Rodungen (Obstbaume, Fichten etc.) ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flachen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen (Umbruch oder Grubbern der Fläche Pfähle mit Flatterbändern, Kurzmähen der Flachen etc.) umzusetzen.

V2 Die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude stellen potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und hausbewohnende Vogelarten dar. Daher ist Folgendes zu beachten: Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und

des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

V3 Amphibien- und Reptilienschutz Um die Tötung und Verletzung von Reptilien und Amphibien im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Pferdekoppel im Bereich Stavener Straße (Grünland Anlage 2 des AFB) sowie die angrenzenden Staudenfluren vor Beginn der Fall und Abrissarbeiten mit einem Amphibienzaun zu umzäunen und zu mähen. Die Planung und Durchführung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person durchzuführen

V4 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.

V5 Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt 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) sowie
5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z.B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.

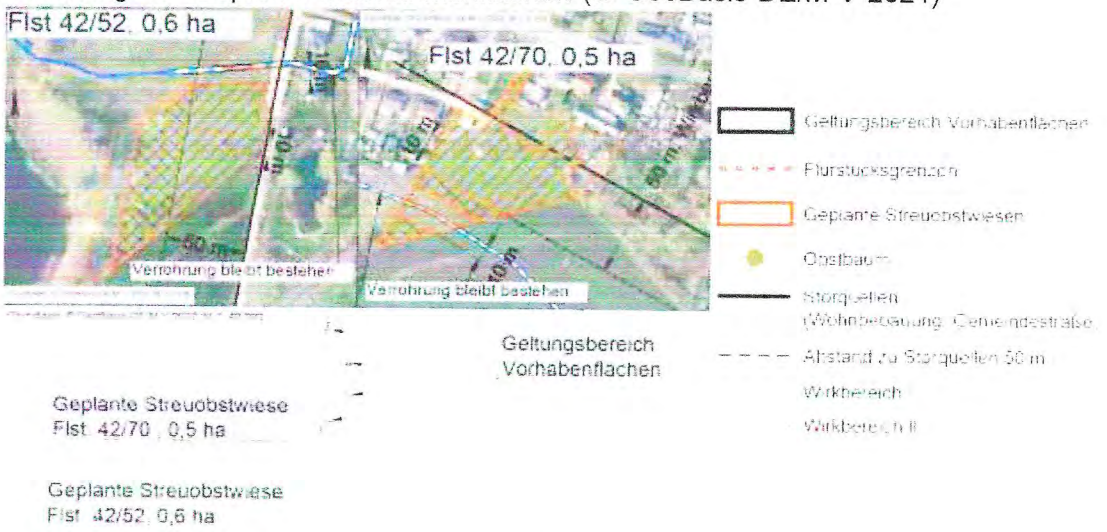
V6 Im Bereich der Anpflanzfestsetzung ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu er- h alten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Heister und Sträucher der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel.

V7 Ökologische Baubegleitung um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst, dass vor Baubeginn das entsprechende Baufeld auf anwesende Bodenbrüter, Lurche und Reptilien zu untersuchen ist. Ggf. vorgefundene Lurche/ Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Kompensationsbedarf von 21.185,98 Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Kompensationsbedarf von **19.784,30** Kompensationsflächenäquivalenten.

Kompensationsmaßnahmen
Der Kompensationsbedarf von 19.785 KFÄ ist durch die Anlage von Streuobstwiesen gemäß Punkt 2.51 der Hinweise zur Eingriffsregelung (2018) zu kompensieren (s. Abb. 18 des Umweltberichtes). Die Flächen sind dinglich zu sichern. Die Umsetzung erfolgt im Herbst nach Genehmigung des Vorhabens.

Abbildung 18: Geplante Maßnahmenflächen (© GeoBasis-DE/M-V 2024)



Voraussetzungen:

- Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 8/10 cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80- 150 m²
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September

Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Mindestflächengröße: 5.000 m²

Kompensationswert: 3,0

Mögliche Artenliste für die Streuobstwiese:
Apfelbäume: Jakob Fischer, Wildapfel Stubbendorf, Hochseloher Sommerprinz, Roter

Jungfernapfel, Judiths Schneeapfel, Pommerscher Langsüßer, Danziger Kantapfel, Doppelmelone, Nathusius Taubenapfel, Antonowka, Martens Sämling, Prinzenapfel, Mecklenburger Kantapfel, Gravensteiner, Dülmerner Herbstrosenapfel
Birne: Wildbirne/Holzbirne, Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Williams Christbirne,
Quitte: Konstantinopler, Radonia, Wudonia
Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Prinzessin
Pflaume und anderes Steinobst: Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Königin Victoria, Nancy Mirabelle, Ontario Pflaume

Aus der Verschneidung üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HzE resultiert folgen- der Pflegeplan:
Allgemeine Vorgaben

- nach Ersteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Nachsaat
- kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- Mahd mit Messerbalken
- Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante

Ersteinrichtung:

- Pflanzung von 109 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Herkunft
- Verankerung mit Dreibock
- Raster gem. Abbildung 18 des Umweltberichtes.
- Wildschutzzaun
- Beibehaltung der Vegetationsdecke

Pflegeplan
vom 1. bis 4. Jahr:

- 1x Verankerungen richten (optional)
- 1x Wildschutz erneuern (optional)
- 1x Schädlingsbekämpfung an Bäumen (optional)
- 8 x wässern
- 1 x Baumscheibe von unerwünschtem Aufwuchs säubern
- 2x jährliche Staffelmahd
- Mahd von Anfang 07 - Mitte 08,
- Mahd ca. 20 cm Anfang 10 - Mitte 11
- Entfernung Gehölzaufwuchs

ab 5. Jahr

- 1 x jährliche Staffelmahd vom Anfang 07 – Ende 09
- Entfernung Gehölzaufwuchs
- Entfernung Verankerung ab 6. Jahr
- Entfernung Wildschutz ab 6. Jahr

Gesamte Pflegezeit: jährlicher Pflege- und Erziehungsschnitt

Abbildung 19: Kapitalstock Streuobstwiesen

HzE Pkt. 2.51 „Anlage von Streuobstwiesen auf Intensivgrünland“						
Größe: 1,1 ha						
Nr.	Kosten der Pflege- und Entwicklungsmaßnahme	Anzahl		E.P.	G.P.	25 Jahre
1.	**Pflege**					
1.1	**In den ersten 4 Jahren: zweischürige Staffelmahd** mit Abfuhr des Mähgutes; 1. Schnitt von Anfang Juli bis Mitte August; 2. Schnitt von Anfang Oktober bis bis Mitte November; Mahd mit Messerbalken, Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante über die gesamte Pflegezeit 1 jährlicher Pflege- und Erziehungsschnitt	10.732	m²	0,20 €	2.146,40 €	**8.585,60 €**
1.2	• 1x Verankerungen richten (optional) • 1x Wildschutz erneuern (optional) • 1x Schädlingsbekämpfung an Bäumen (optional) • 8 x wässern • 1 x Baumscheibe von unerwünschtem Aufwuchs säubern	109	Stück	60,00 €	6.540,00 €	**26.160,00 €**
1.3	**Ab dem 5. Jahr: einschürige Staffelmahd** mit Abfuhr des Mähgutes von Anfang Juli bis Mitte August und Gehölzentfernung; Mahd mit Messerbalken, Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante	10.732	m²	0,10 €	1.073,20 €	**2.146,40 €**
1.4	• Entfernung Verankerung ab 6. Jahr • Entfernung Wildschutz ab 6. Jahr	109	Stück	40,00 €	4.360,00 €	**8.720,00 €**
3.	**Monitoring (Flora/Ornithologe)**					
3.2	Monitoring 3 mal	3	Stk.	2.800,00 €	8.400,00 €	**8.400,00 €**
4.	**Kosten Flächenbetreuung und -kontrolle**					
	1 Termine p.a.; Dauer 3 h, Vor- und Nachbereitung	1	p.a.	445,00 €	445,00 €	**11.125,00 €**
5.	**Maßnahmen zur Verkehrssicherung oder für Unvorhersehbares**					
	kalkuliert mit 400,- € p.a.	1	p.a.	400,00 €	400,00 €	**10.000,00 €**
	Gesamtkosten für 25 Jahre					**75.137,00 €**

CEF-Maßnahmen

CEF 1 Durch 2 Fledermaus-Ersatzquartiere im Bereich Hofstraße Montageanleitung gemäß Abbildung 13 des AFB oder Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler ist ein möglicher Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen.

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 6 Höhlenbrüter ist im Bereich Hofstraße zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
1 Nistkasten Feldsperling ø 32 mm
1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
1 Nistkasten Star ø 45 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 14 des AFB.

CEF 3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist im Bereich Hofstraße zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 15 des AFB.

CEF 4 Für den Verlust von Reptilienhabitaten sind auf der Pferdekoppel im Bereich Stavener Straße zwei Winterquartiere von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen und Wurzeln im Verhältnis 1:0,5 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die

Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 5 Für den Verlust von Reptilienhabitaten ist auf der Pferdekoppel im Bereich Stavener Straße ist ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

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

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich im siedlungsnahen Bereich von Rossow. Es liegt eine kurze Distanz zu angrenzenden Störquellen (Kreisstraße, Wohnbebauung) von weniger als 100 m vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume oder Schutzgebiet. Zuschläge werden somit nicht erhoben. Es ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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 Eingriff

Hierbei handelt es sich um Flächen, die für Anpflanzungen vorgesehen sind oder nur eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Tabelle 9: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
ACL	Anpflanzfestsetzung	411,00
OVL	Ohne ökologischen Wert	88,00
OVF	Ohne ökologischen Wert	65,00
ODF	Ohne ökologischen Wert	21,00
OVU	Ohne ökologischen Wert	124,00
OVP	Ohne ökologischen Wert	221,00
ODV	Ohne ökologischen Wert	219,00
ACW	Anpflanzfestsetzung	30,00
		1.179,00

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für den Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle multipliziert.

Tabelle 10: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
RHU	Baufläche WA	86,00	2	3	0,75	193,50
RHU	Verkehrsfläche	105,00	2	3	0,75	236,25
ACL	Baufläche WA	4.877,00	0	1	0,75	3.657,75
ACL	Verkehrsfläche	13,00	0	1	0,75	9,75
PHZ	Baufläche WA	27,00	1	1,5	0,75	30,38
PHZ	Verkehrsfläche	86,00	1	1,5	0,75	96,75
PGN	Baufläche WA	1.554,00	0	1	0,75	1.165,50
GMW	Baufläche WA	1.144,00	3	6	0,75	5.148,00
GMW	Verkehrsfläche	54,00	3	6	0,75	243,00
ACW	Baufläche WA	532,00	1	1,5	0,75	598,50
PER	Baufläche WA	85,00	0	1	0,75	63,75
XGL	Baufläche WA	3,00	3	6,00	0,75	13,50
XGL	Verkehrsfläche	4,00	3	6	0,75	18,00
PGZ	Baufläche WA	460,00	0	1	0,75	345,00
		9.030,00				11.819,63

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

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." Im Umfeld des Eingriffs liegen mehrere Kleingewässer. Bei Durchführung des Vorhabens sind diese teilweise nur noch eingeschränkt zugänglich. Es findet somit vermutlich ein Eingriff in den Habitatverbund von Amphibien statt, welche das Plangebiet kreuzen um in die Laichhabitate zu wandern. Es liegt somit eine Funktionsbeeinträchtigung vor.

Abbildung 20: gesetzlich geschützte Biotope im 50 m bzw. 200 m Radius (© LAIV – MV 2022)

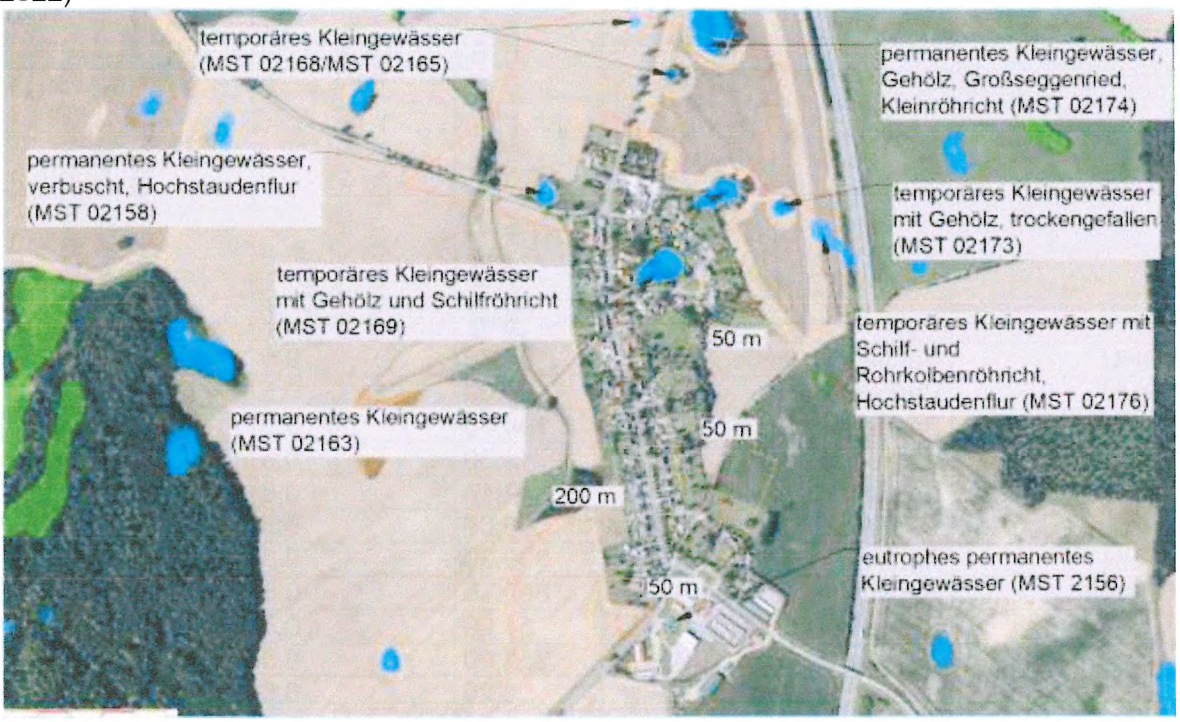


Tabelle 11: Mittelbare Beeinträchtigungen

Biotop	Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps in m²	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Wirkfaktor	Flächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung m² EFÄ
Gewässerbiotop MST02156	410,00	3,00	0,5	615,00
Gewässerbiotop MST02163	4.326,00	3,00	0,15	1.946,70
Gewässerbiotop MST02169	3.025,00	3,00	0,15	1.361,25
Gewässerbiotop MST02158	1.414,00	3,00	0,15	636,30
Gewässerbiotop MST02165	512,00	3,00	0,15	230,40
Gewässerbiotop MST02174	2.160,00	3,00	0,15	972,00
				5.761,656

B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 12: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
RHU	Baufläche versiegelt	38,70	0,5	19,35
RHU	Verkehrsfläche	105,00	0,5	52,50
ACL	Baufläche versiegelt	2.194,65	0,5	1.097,33
ACL	Verkehrsfläche	13,00	0,5	6,50
PHZ	Bauflächen versiegelt	12,15	0,5	6,08
PHZ	Verkehrsfläche	86,00	0,5	43,00
PGN	Baufläche versiegelt	699,30	0,5	349,65
GMW	Baufläche versiegelt	699,75	0,5	349,88
GMW	Verkehrsfläche	54,00	0,5	27,00
ACW	Baufläche versiegelt	252,90	0,5	126,45
PER	Baufläche versiegelt	38,25	0,5	19,13
XGL	Baufläche	1,35	0,5	0,68
XGL	Verkehrsfläche	4,00	0,5	2,00
PGZ	Baufläche versiegelt	207,00	0,5	103,50
		4.406,05		2.203,03

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
Derzeit sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen
Das Vorhaben beeinträchtigt nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Maßnahmen keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

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

B 3.2 Wasser
Das Wasser im Plangebiet 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 ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 13: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)		+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
11.819,63			2.203,03		5.761,65		**19.784,30**

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation
Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

C 2 Bilanzierung

Tabelle 14: Maßnahmen zur Deckung des Kompensationsdefizits

Optionen	Fläche der Kompensations-maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewer-tung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewer-tung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent für (beeinträch-tigte) Kompensationsmaß-nahme [m² KFÄ]
Kompensationsmaß-nahme 2.51 Anlage von Streuobstwiesen (HzE 2018); Wirkbereich I Flst 42/52	3.076	3	0	0	0	3	0,50	4.614,00
Kompensationsmaß-nahme 2.51 Anlage von Streuobstwiesen (HzE 2018); Wirkbereich II Flst 42/52	2.626	3	0	0	0	3	0,85	6.696,30
Fläche Flst 42/52	5.702							
Kompensationsmaß-nahme 2.51 Anlage von Streuobstwiesen (HzE 2018); Wirkbereich I Flst 42/70	4.145	3	0	0	0	3	0,50	6.217,50
Kompensationsmaß-nahme 2.51 Anlage von Streuobstwiesen (HzE 2018); Wirkbereich II Flst 42/70	885	3	0	0	0	3	0,85	2.256,75
Fläche Flst 42/70	5.030							
	10.732							**19.785,00**

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): **19.785 m²**

Kompensationsflächenumfang: **19.785 m²**

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. C2 ist der nach HzE ermittelte Eingriff ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund 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 hin-zugezogen.

- 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 dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie 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. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt.

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 überwiegend geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Die Teilflächen sind anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. 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

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

Staven, 24. MRZ. 2025

Der Bürgermeister

Siegel