

---

# UMWELTBERICHT

---

**Projekt      Bebauungsplan Nr. 24 „Consrader Straße II“**

**Gemeinde Plate, Ortsteil Consrade**

Amt                Crivitz

Landkreis        Ludwigslust-Parchim

Stand              Entwurf

Datum             19.06.2023

Bearbeitung



Planungsbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann  
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	4
1.1	Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung .....	4
1.2	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.3	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes.....	5
1.4	Wirkungen der Planung .....	5
2.	Fachgesetze und Fachplanungen.....	6
2.1	Fachgesetze .....	6
2.2	Fachplanungen.....	7
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	7
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
3.1	Schutzgut Mensch.....	14
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	15
3.3	Schutzgut Boden.....	24
3.4	Wasser .....	29
3.5	Schutzgut Fläche .....	31
3.6	Schutzgut Klima und Luft .....	31
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	32
3.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	32
3.9	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	32
3.10	Art und Menge vorhandener Emissionen.....	33
3.11	Abfallentsorgung .....	34
3.12	Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	34
3.13	Nutzung erneuerbarer Energien.....	34
3.14	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	35
4.	Alternative Planungen .....	35
4.1	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	35
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	35
5.	Eingriffsregelung .....	36
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik.....	36
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	36
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	41
5.4	Multifunktionaler Gesamteingriff .....	43

5.5	Ausgleichsbilanzierung.....	43
6.	Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen .....	47
7.	Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben .....	47
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	48
9.	Literatur und Quellen.....	49
	ANLAGE 1 – BESTANDSPLAN DER BIOTOPTYPEN.....	50

## **1. Einleitung**

### **1.1 Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher ist, wie in § 2 (4) BauGB vorgegeben, eine Umweltprüfung auf Grundlage von Anlage 1 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde legt dabei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) darstellt, ist der Verursacher nach § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Nach § 1a (3) BauGB ist dies in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Für den Bebauungsplan Nr. 24 „Conrader Straße II“ der Gemeinde Plate werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Planung in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

### **1.2 Beschreibung des Plangebietes**

Der Ortsteil Conrade der Gemeinde Plate liegt an der südöstlichen Stadtgrenze der Landeshauptstadt Schwerin und erstreckt sich hauptsächlich entlang der Conrader Straße. Das Plangebiet gliedert sich westlich der Conrader Straße an die zentralen Bereiche der Ortslage an und liegt zwischen Conrader Straße und Kreisstraße K 12. Die Ortslage ist vor allem von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Landschaftlich grenzen im Osten das Niederungsgebiet der Stör bzw der Stör-Wasserstraße und im Westen das Kieswerk Conrade an die Ortslage an.

Der Geltungsbereich umfasst größtenteils das Betriebsgelände eines Baubetriebes mit Gebäude-, Lager- und Stellplatzflächen, die regelmäßig genutzt werden. Darüber hinaus wird im Osten ein Abschnitt der Conrader Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen. Im Süden und im Nordosten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Nordwesten und im Westen wird das Plangebiet durch Gebüsch- und Wiesenflächen begrenzt.

Im Nordosten grenzt eine mit Kiefern bewaldete Geländekuppe an das Plangebiet an.

Topografisch weist das Plangebiet selbst, mit Ausnahme von Teilstücken im Norden und Süden, keine Besonderheiten auf. Das Plangebiet liegt im Mittel bei 45,0 m DHHN92. Die Waldfläche im Nordosten befindet sich auf einer Kuppe (ca. 60,0 m). Im Süden des Plangebietes befindet sich eine 4,0 m hohe Aufschüttung, die mit Pioniergehölzen im Strauchstadium und Staudenflur bewachsen ist.

Die westliche Grenze des Plangeltungsbereiches liegt am Fuße eines Hanges, der die Außenkante des Störtals beschreibt. Diese Außenkante entspricht an dieser Stelle zwischen Consrader Straße und Kreisstraße K 12 jedoch aufgrund von dort in der Vergangenheit durchgeföhrtem Kies- und Sandabbau nicht mehr ihrem natürlichen Zustand. Die Kreisstraße K 12 verläuft oberhalb des Hanges, in 65,0 m Entfernung zum Plangebiet auf einer Höhe von 62,0 m DHHN92.

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftszone 05 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ innerhalb der Großlandschaft und Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“.

### 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, innerhalb des Plangeltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet für eine vorwiegende Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Das Wohngebiet wird aus den Zielen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Plate für die Ortsteile Consrade, Plate und Peckatel (rechtswirksam seit 28.08.2020) weist für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 24, der bislang gewerblich wurde, ein Wohngebiet aus. Damit wird dem Programmsatz des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Möglichkeiten der Nachverdichtung innerhalb bebauter Ortslagen für die Siedlungsentwicklung zu nutzen, Rechnung getragen (RREP WM 4.1 (2)). Dadurch erfolgt westlich der Consrader Straße eine gleichmäßige Erweiterung, die an das vorhandene Siedlungsgefüge im Süden anschließt.

Die Waldflächen sowie die Waldabstandslinie sind ebenfalls dargestellt.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden und werden zum Entwurf an dieser Stelle ergänzt.

### 1.4 Wirkungen der Planung

Folgende umweltrelevante Wirkungen sind mit der Planung zu erwarten:

**Baubedingte Wirkungen:** Temporär kann es bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu baubedingten Wirkungen in Form von visuellen Störwirkungen und Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen. Bei der Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation, Verdichtung und Veränderung der Bodenoberfläche) ist ein Verlust von Habitaten der vorkommenden Arten nicht auszuschließen. Potenziell möglich ist zudem eine Tötung von Tieren durch Kollisionen. Des Weiteren erfolgt eine baubedingte Flächeninanspruchnahme zur Lagerung von Baumaterial und -maschinen.

**Anlagebedingte Wirkungen:** Durch die Versiegelung von Flächen und die Beseitigung von Gehölzen zur Errichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen kommt es zu Habitatverlusten vorkommender Arten. Eine Fragmentierung von Lebensräumen ist ebenfalls nicht auszuschließen.

**Betriebsbedingte Wirkungen:** Bedingt durch den Betrieb der geplanten Nutzung können akustische und visuelle Störwirkungen durch beispielsweise Verkehr und Beleuchtung auftreten. Die mit Realisierung der Planung entstehende Verkehrszunahme kann potenziell zur Tötung von Individuen führen.

## 2. Fachgesetze und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 1: Gesetzliche Grundlagen für die Schutzgutprüfung

Schutzgut	Fachgesetze
Mensch	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG),</li><li>▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG (BImSchV)</li></ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li></ul>
Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),</li><li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V),</li><li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),</li><li>▪ FFH-Richtlinie</li><li>▪ Landeswaldgesetz M-V</li><li>▪ Waldabstandsverordnung M-V</li></ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BNatSchG,</li><li>▪ NatSchAG M-V</li></ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BBodSchG,</li><li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li></ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL),</li><li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V),</li><li>▪ Bewirtschaftungsplan Flussgebietseinheit Elbe</li><li>▪ Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer (OGewV),</li><li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li></ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)</li><li>▪ BImSchG,</li><li>▪ BImSchV</li></ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li></ul>

## **2.2 Fachplanungen**

### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Da das Plangebiet nicht im Bereich wertgebender Natur- oder Kulturlandschaftsräume liegt, werden für das Plangebiet im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan keine spezifischen Aussagen getroffen.

Das Tal der Stör wird auf Höhe der Ortslage und außerhalb der bebauten Flächen als stark entwässerter degradierter Moorstandort ausgewiesen. Die begradigte Stör wird als bedeutendes Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mittel abweichenden Strukturgüte dargestellt. Das Niederungsgebiet gehört zu dem Gebiet mit einem Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung.

### Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Plate

Die Gemeinde Plate verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 war Gegenstand der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der die Umwandlung der ehemals als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche in ein Wohngebiet vorbereitet wurden. Die 2. Änderung des FNP ist seit August 2020 rechtswirksam (Plate 2020).

## **2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### **2.3.1 Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Schweriner Seen“ (DE-2235-402)**

In 170 m bis 200 m Entfernung liegt im Osten das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Schweriner Seen“ (DE-2235-402). Der unbebaute Niederungsbereich der Stör bildet den südlichen Abschluss dieses Schutzgebietes.

Es liegt ein Managementplan für das VSG „Schweriner Seen“ vor (StALU Westmecklenburg, Oktober 2015). Hier werden die Zielarten, wesentliche Habitatbestandteile sowie die daraus abgeleiteten Erhaltungsziele vorgestellt, sowie ein Maßnahmenplan, der die Umsetzung der Erhaltungsziele unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener Nutzungen, vorsieht.

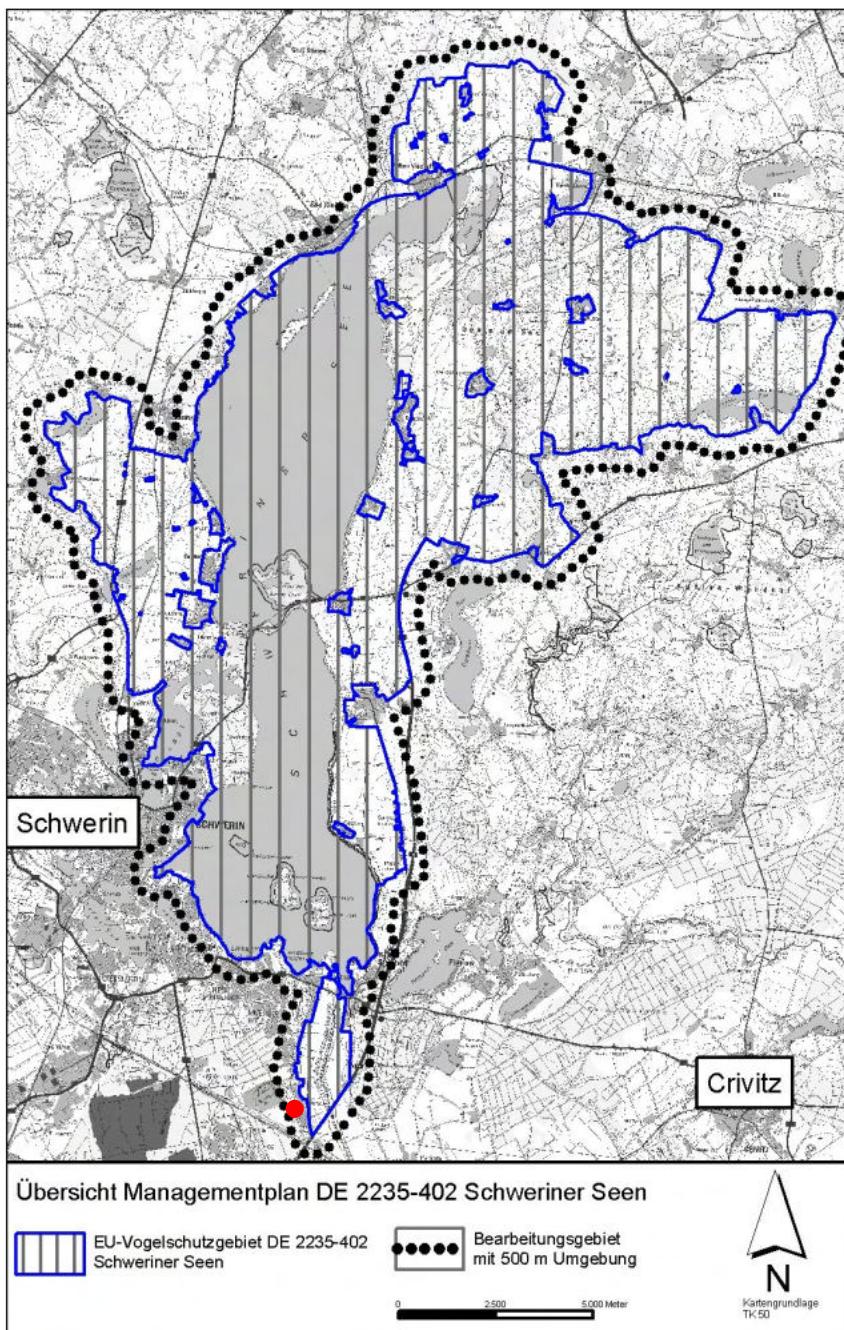


Abb. 1: Übersichtskarte über das VSG „Schweriner Seen“ mit Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes für den Managementplan (StALU 2015); roter Punkt: Lage des Plangebietes

„Das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“ umspannt eine Fläche von 18.559 ha und beinhaltet die großen Schweriner Seen Schweriner Innensee, Schweriner Außensee und Ziegelaußensee sowie ausgedehnte Landflächen mit Acker und Grünland, Waldgebieten und kleineren Seen im anschließenden Umland.“

Zielarten sind 22 Brutvogelarten (Blaukehlchen, Eisvogel, Gänsesäger, Haubentaucher, Heidelerche, Kolbenente, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tafelente, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard, Zwergschnäpper) und 9 Rastvogelarten (Blässgans, Blässhuhn, Haubentaucher, Kolbenente, Reiherente, Saatgans, Singschwan, Schellente, Zwergschwan). Im Rahmen der Kartierungen für diesen Managementplan wurden die Lebensräume dieser Arten anhand ihrer maßgeblichen Habitatbestandteile abgegrenzt und deren Erhaltungszustände nach

festgelegten Kriterien zu Habitatqualität und Habitatbeeinträchtigungen bewertet. Aus der Bewertung der Einzelhabitale wurde der gebietsweite Erhaltungszustand für jede Zielart ermittelt.

Hieraus ergeben sich die Erhaltungsziele und somit Erhaltungsmaßnahmen, Wiederherstellungsmaßnahmen sowie wünschenswerte Entwicklungsmaßnahmen für das EU-Vogelschutzgebiet. Maßnahmenschwerpunkte liegen auf dem Schutz der Grünlandhabitale sowie der Röhrichte, Uferhabitale und Gewässerbereiche.“ (StALU 2015).

Karten:

Es werden planrelevante Informationen aus dem Managementplan wiedergegeben. Es werden die zwischen Stör und Plangebiet vermerkten Arten vorgestellt.

*Karte 1a Aktueller Zustand, Planungen:*

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet dargestellt und die westlich angrenzenden Flächen als Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen.

*Karte 2, Habitale der Arten nach Vogelschutzgebietslandesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (VSGLVO M-V)*

Hier sind die Störwiesen als Habitale unterschiedlicher Brutvogel- und Rastvogelarten, die nach VSGLVO M-V geschützt sind, ausgewiesen (StALU MM 2015):

### Brutvogelarten

*Rohrweihe (EU-Code A081)*

Habitatansprüche: möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen)

Bruthabitat: störungssarme, weitgehend ungenutzte Röhrichte mit möglichst hohem Anteil an flach überstauten Wasserröhrichten und geringem Druck durch Bodenprädatoren (auch an Kleingewässern)

Nahrungshabitat: ausgedehnte Verlandungszonen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen (insbesondere Grünland)

Vorkommen im VSG: gesamt ca. 15 Brutpaare

Erhaltungszustand insgesamt „günstig“

*Wachtelkönig (EU-Code A122)*

Habitatansprüche: Grünland (vorzugsweise Feucht- und Nassgrünland) mit Deckung gebender Vegetation, flächige Hochstaudenfluren, Seggenriede sowie Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen

Vorkommen im VSG: gesamt ca. 20 Brutpaare davon 2007 Nachweis von 19 Revieren auf den Störtalwiesen

Erhaltungszustand insgesamt „ungünstig“

*Schwarzmilan (EU-Code A073)*

Habitatansprüche: Bruthabitat: störungssarme Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwäldern mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich sowie ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen

Nahrungshabitat: Offenlandschaften mit hohen Grünlandanteilen und/oder fischreichen Gewässern

Vorkommen im VSG: gesamt ca. 4 Brutpaare

Erhaltungszustand insgesamt „günstig“

*Rotmilan (EU-Code A074)*

Habitatansprüche: Bruthabitat: störungssarme Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich sowie ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen

Nahrungshabitat: Offenlandschaften mit hohen Grünlandanteilen sowie möglichst hoher Strukturdichte

Vorkommen im VSG: gesamt ca. 10 Brutpaare (SDB 2008)

Erhaltungszustand insgesamt „günstig“

Rastvogelarten:

*Saatgans (EU-Code A039)*

Habitatansprüche: Seen mit größeren störungssarmen Bereichen als Schlafgewässer und landseitig nahe gelegene störungssarme Bereiche als Sammelplätze; große unzerschnittene und möglichst störungssarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat

Vorkommen im VSG: ca. 3.200 durchziehende und 740 überwinternde Individuen

Erhaltungszustand insgesamt „günstig“

*Blässgans (EU-Code A041)*

Habitatansprüche: Seen mit größeren störungssarmen Bereichen als Schlafgewässer; landseitig nahe gelegene störungssarme Bereiche als Sammelplätze; große unzerschnittene und möglichst störungssarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat

Vorkommen im VSG: ca. 8.000 durchziehende Individuen

Erhaltungszustand insgesamt „günstig“

Erhaltungsmaßnahmen

Für die Verpflichtung zur Sicherung des bestehenden Erhaltungszustandes der Habitate auf Gebietsebene ergeben sich unterschiedliche Erhaltungsmaßnahmen, die im Managementplan beschrieben werden und ortsbezogen zugeordnet werden. Für die planungsrelevanten Störtalwiesen gelten die Maßnahmen für *Habitate auf landwirtschaftlich genutzten Flächen* (StALU 2015: 106 f: z.B. erhaltende Grünlandnutzung der Störtalwiesen mit Mahd nicht vor dem 15. Juni).

Projektbedingte Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und -maßnahmen des VSG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen des Vogelschutzgebietes, so dass anlagenbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die aufgeführten Arten nach VSGLVO M-V, nutzen als Habitat in der Nähe des Plangebietes die Störtalwiesen, die sich östlich der Ortslage erstrecken. Aufgrund der Art des Vorhabens (Allgemeines Wohngebiet) und der Wirkungsbarrieren durch vorhandene Straßen und Siedlungsbereiche ist eine betriebsbedingte Beeinträchtigung der Habitate und Arten auszuschließen. Zusätzliche Störwirkungen durch die Wohnnutzung sind nicht zu erwarten. Durch das Vorhaben ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Nutzung der Störtalwiesen.

Baubedingte Umweltwirkungen für die Erschließungs- und Bauarbeiten werden nur temporär auftreten und durch die vorhandenen Wirkungsbarrieren abgeschirmt.

Es ist insgesamt nicht mit projektbedingten Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und -maßnahmen des VSG zu rechnen.

### 2.3.2 Landschaftsschutzgebiet (LSG) Schweriner Seenlandschaft (138 c)

Ebenfalls 170 m bis 200 m östlich liegt das Landschaftsschutzgebiet Schweriner Seenlandschaft - Landkreis Parchim (LSG 138c) (Verordnung Landrat des Landkreises Parchim vom 6. April 2005. Zweite Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Seenlandschaft - Landkreis Parchim“ vom 20. Oktober 2008).



Abb. 2: Lage des südlichen Teils des Landschaftsschutzgebietes 138c und des Plangebietes (rot) (WebAtlas©GeoBasis DE/M-V 2022)

Das LSG auf dem Gebiet des Landkreises Ludwigslust-Parchim umfasst eine Fläche von ca. 8.250 ha, davon befinden sich ca. 7.085 ha im Europäischen Vogelschutzgebiet (Schweriner Seen, siehe 2.3.1). Die Landschaft wird bestimmt durch eine großflächige Agrarlandschaft, die durch Seen und Waldgebiete, Feldgehölze, Trocken- und Magerrasen sowie Alleen und Hecken strukturiert. Schutzzweck ist u. a. die Erhaltung und die Verbesserung von Lebensraumbedingungen für Brutvögel wie Seeadler, Rohrdommel, Schwarzmilan, Rotmilan, Weißstorch, Wespenbussard, Rohrweihe, Kranich, Schwarzspecht, Mittelspecht, Sperbergrasmücke, Zwerschnäpper, Wachtelkönig, Eisvogel, Haubentaucher, Kolbenente und Neuntöter sowie die Erhaltung und Verbesserung von Bedingungen für wandernde bzw. umherstreifende Vogelarten wie Saat- und Blässgans, Sing- und Zwerschwan, Haubentaucher, Kormoran, Reiherente und Blässhuhn. Verboten sind u. a. nach § 5 der Schutzgebietsverordnung alle Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten können. In dem in § 2 Absatz 4 näher bezeichneten Europäischen Vogelschutzgebiet sind zudem alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen verboten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des

Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können (StALU 2015, VO LKP 2008).

Das LSG umfasst somit auch unter anderem auch den unbebauten Niederungsbereich des Störtals bzw. die Störtalwiesen.

Auch hier sind aufgrund der Entfernung und bestehender Wirkungsbarrieren, wie Siedlungs- und Verkehrsflächen, sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, die von dem Vorhaben ausgehen und das Schutzgebiet beeinträchtigen könnten.

### 2.3.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sowie im Wirkbereich des Plangebietes von 200 m (Vgl. LUNG 2018, S. 45) sind keine nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten Biotope vorhanden. Eine Beeinträchtigung geschützter Biotope durch bau-, betriebs- oder anlagenbedingte Umweltwirkungen ist somit nicht zu erwarten.

### 2.3.4 Geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einzelbäume, Baumreihen oder Baumgruppen, die einem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Angrenzend befinden zwei Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*) mit Stammumfängen von 90 cm. Es ergibt sich kein gesetzlicher Schutz der Bäume.

### 2.3.5 Wald

Im Nordosten wird eine Waldfläche nach Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) in den Plangeltungsbereich einbezogen und als solche in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich um einen Kiefernwaldbestand auf einer Geländeerhöhung, der an den westlichen Siedlungsabschluss von Conrade angrenzt.

Des Weiteren befindet sich südlich des Plangeltungsbereiches auf den Flurstück 123/33, Flur 1, Gemarkung Conrade ein Waldgebiet aus Kiefern und Laubbaumarten, das sich an dem Hang zur Kreisstraße hin erstreckt.



Abb. 3: Kiefernwald auf der Geländekuppe nordöstlich im und am Plangeltungsbereich (Juni 2022)

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30,0 m zum Wald einzuhalten (§ 20 Abs. 1 Satz 2 LWaldG M-V). Dies gilt vor allem für bauliche Anlagen, die dem längeren Aufenthalt dienen. Nach § 2 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) können für folgende bauliche Anlagen Ausnahmen genehmigt werden:

1. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätze, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
2. Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und § 201 des Baugesetzbuches dienen, höchstens 150 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben und zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
3. unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind,
4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen,
5. Bebauungen, die ihrer Zweckbestimmung entsprechend notwendigerweise unmittelbar im oder am Wald stehen und dem allgemeinen Besuchertraffic dienen, wie Wanderhütten ohne Übernachtungsmöglichkeiten, Aussichtshütten und -plattformen oder Rastplätze,
6. Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

## Planung und Bewertung

In der Planzeichnung werden entsprechend der WAbstVO M-V 30,0 m Waldschutzabstand zu den Baugrenzen und somit zu den künftigen Wohnhäusern festgesetzt.

Die gesetzlichen Vorgaben werden vollständig berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Waldes ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

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

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und § 2a und 4c BauGB) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt schutzwertbezogen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

#### **3.1 Schutzwert Mensch**

##### Bestand

*Lärm:* Zur Ermittlung und Bewertung bestehender Lärmemissionsquellen wurde eine Lärmimmissionsprognose (Dipl.-Ing. Peter Hasse, Schwerin, 08.12.2021) erstellt. Dabei wurde unter anderem geprüft, ob die Orientierungswerte für die Bauflächen bzw. für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Es wurden folgende wesentliche Lärmquellen ermittelt: Die Kreisstraße K 12, die Autobahn A 14 und verschiedene Gewerbebetriebe ohne Nachtbetrieb, die in Conrade ansässig sind (u.a. Asphaltmischwerk und Kieswerk).

Bei den Verkehrsflächen werden tags die zulässigen Immissionsrichtwerte an fast allen Immissionsorten um 1,10 dB(A) und nachts um 4,99 dB(A) überschritten. Während tagsüber der Lärm von der Kreisstraße dominiert, ist nachts die Autobahn als Lärmquelle vorherrschend.

Durch die Gewerbebetriebe werden keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte verursacht.

*Naherholung:* Das Plangebiet besitzt für die Naherholung keinerlei Bedeutung aufgrund der gewerblichen Nutzung im Bestand. Innerhalb oder angrenzend befinden sich auch keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsbestandteile, die für die landschaftsgebundene Erholung von Bedeutung sind. Es sind keine Wander- bzw. Spazierwege betroffen.

##### Planung und Bewertung

*Lärm:* Gemäß Lärmimmissionsprognose (Hasse, 2021) wurde die Strukturierung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche vorgeschlagen, demgemäß in unterschiedlicher Abstufung passive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohngebäude vorzusehen sind. Die Lärmpegelbereiche werden in die Planzeichnung übertragen sowie eine textliche Festsetzung über passive Lärmschutzmaßnahmen. Auf diese Weise können unzulässige Lärmbelästigungen ausgeschlossen

werden. Dennoch ist von einem geminderten Erholungswert auf den Grundstücken in den Außenbereichen infolge der bestehenden Betriebsstätten und Verkehrsanlagen auszugehen.

Während der Bauphase sind die Richtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) einzuhalten.

*Naherholung:* Da das Plangebiet keine Bedeutung für die Naherholung besitzt, sind in Bezug auf die Planung auch keine Auswirkungen zu erwarten.

## **3.2 Schutzwert Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das geplante Vorhaben mit Ausweisung von Erschließungsanlagen und Allgemeinen Wohngebieten ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Gutachterbüro *Umweltplanung Enderle, Schwerin* im Zeitraum April bis Juni 2022 Brutvögel und im Zeitraum April bis September 2022 Reptilien erfasst. Die Erfassung weiterer planungsrelevanter Arten bzw. Tiergruppen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der gegebenen Lebensraumstrukturen im Zusammenhang mit den Planungszielen als nicht notwendig erachtet. Die nicht kartierten Artgruppen wurden in einer Potentialabschätzung berücksichtigt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde ein entsprechendes Faunagutachten (07.11.2022) vorgelegt. Darauf basierend wurde ein Maßnahmenkonzept (02.02.2023) und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Letzterer nimmt die artenschutzrechtliche Bewertung hinsichtlich der zu erwartenden Projektwirkungen des Vorhabens vor und zeigt entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf.

Die Ergebnisse der Berichte werden nachfolgend zusammengefasst

### **3.2.1 Darstellung der relevanten Wirkfaktoren**

Entsprechend des zeitlichen und bautechnologischen Aspektes lassen sich die Baumaßnahmen nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen differenzieren.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

- Tötung / Schädigung von Individuen
- Lebensraumverluste durch temporäre Flächeninanspruchnahme
- Stoffemissionen
- Lärm- und Lichtemissionen und visuelle Störwirkungen
- Erschütterungen / Verdichtungen

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung
- Barrierewirkung / Zerschneidungseffekte
- Änderung hydrologischer Verhältnisse durch die Überdeckung

## **Betriebsbedingte Auswirkungen**

- akustische Störwirkungen
- visuelle Störwirkungen

### **3.2.2 Abprüfen der Verbotstatbestände für die Anhang IV-Arten**

Zu den planungsrelevanten Arten gehören Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind und im Bundesland M-V vorkommen. Mit Feststellung der Arten durch die Kartierungen bzw. durch die Potenzialabschätzung ist zu prüfen, ob durch die dargestellten Wirkfaktoren des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. In der nachfolgenden Darstellung werden die Anhang IV Arten in Artgruppen zusammengefasst.

## **Vorkommen**

### Amphibien

Kein potenzielles Vorkommen und kein Kartiernachweis im Untersuchungsraum

### Reptilien

Das Plangebiet weist Habitatstrukturen der Zauneidechse auf. Die Art wurde mehrfach während der Kartierungen erfasst (siehe Faunabericht Umweltplanung Enderle 2022).

### Fledermäuse

Potenzielle Lebensräume von mehreren Fledermausarten, wie z.B. Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Eine Erfassung erfolgte nicht.

### Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter

Keine Betroffenheit

### Gefäßpflanzen

Keine Betroffenheit

Die Abschichtung aller Anhang-IV Arten ergab, dass mögliche Verbotstatbestände durch das geplante Vorhaben für die Zauneidechse und für die Artengruppe der Fledermäuse genauer zu prüfen sind.

## **Artbezogene Prüfung von Verbotstatbeständen zur Zauneidechse**

Es wurden mindestens 24 Individuen innerhalb der Eingriffsfläche verschiedenster Altersklassen nachgewiesen. Drei weitere Zauneidechsen wurden westlich außerhalb erfasst.

Zauneidechsen brauchen trockenwarme, thermisch begünstigte Habitate mit sandigem Untergrund wie z.B. Böschungen, Bahndämme, Waldränder, Dünen, Kiesgruben, Magerrasen und extensive Grünlandflächen. Wichtig ist der Wechsel aus vegetationsarmen und offenen mit dicht bewachsenen Standorten sowie das Vorkommen von Totholz- und Lesesteinhaufen.

### *Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1: Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten*

- Mögliches Auslösen durch die geplante Überbauung
- Vermeidung durch Umsiedlung möglich
- Für diese Vermeidungsmaßnahme wurde bereits ein Maßnahmenkonzept erstellt und mit einem Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Ausnahmegenehmigung wurde am 01.03.2023 erteilt. Dafür sind alle im Maßnahmenkonzept und der Ausnahmegenehmigung genannten Auflagen zu berücksichtigen.

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 2: Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten*

Um die Störung durch die Umsiedlung der Zauneidechse zu minimieren, muss die Umsiedlung möglichst störungssarm erfolgen. Dafür sind alle im Maßnahmenkonzept und der Ausnahmegenehmigung vom 01.03.2023 genannten Auflagen zu berücksichtigen (Vermeidungsmaßnahme V2).

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3: Enthnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

- Ca. 1 ha Habitate mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen verloren.
- Ausgleich durch Sicherung der angrenzenden Hangfläche für Aufwertungsmaßnahmen (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Acef 1)
- Es sind alle im Maßnahmenkonzept und der Ausnahmegenehmigung vom 01.03.2023 genannten Auflagen zu berücksichtigen, inkl. Funktionskontrolle

Die Umsetzung der Maßnahmen und die Aufwertung der Ersatzfläche sind ausführlich in dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmenkonzept (Umweltplanung Enderle, Februar 2023) dargestellt. Die Umsiedlung der Zauneidechse ist bereits vorgezogen in der aktuellen Aktivitätsphase (2023) in Umsetzung. Dazu wurde ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG 1 für die Art Zauneidechse gestellt und von der Unteren Naturschutzbehörde Ludwigslust-Parchim am 01.03.2023 bestätigt.

**Gruppenbezogene Prüfung von Verbotstatbeständen für die Fledermäuse**

Die Abschichtung der Artengruppe der Fledermäuse ergab, dass potenziell folgende Fledermausarten durch das Vorhaben betroffen sein könnten: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*). Da alle genannten Fledermausarten durch das Bauvorhaben in ähnlicher Weise beeinflusst werden, wird die Artengruppe der Fledermäuse im Folgenden Gruppenbezogen durchgeführt.

Auf der Eingriffsfläche befinden sich drei Gebäude, die für das geplante Projekt zurückgebaut werden sollen. Im Rahmen einer Potenzialabschätzung (Faunabericht, Umweltplanung Enderle 2022), wurde für die zwei kleineren Gebäude eine nur geringe Eignung als Quartier für Fledermäuse festgestellt (Wellblechdach, kaum Spalten). Das Wirtschaftsgebäude hingegen ist durch verschiedene Spalten im Dachtraubebereich, potenziell als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet. Die Freiflächen werden als nicht relevanten Nahrungshabitat eingeschätzt.

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1: Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten*

Die drei Gebäude sind potenziell als Fledermausquartier geeignet. Unmittelbar vor dem Rückbau müssen die Gebäude auf vorhandene Fledermausquartiere untersucht werden. Sollten in dem Gebäude übertagende Fledermäuse festgestellt werden, sind diese in die vorgehaltenen Ersatzquartiere (Acef 2) umzusiedeln (Vermeidungsmaßnahme V3).

Um Tötungstatbestände durch den Gebäuderückbau zu vermeiden, muss dieser außerhalb der Wochenstubenzeiten stattfinden (Gebäuderückbau von Oktober-Februar, Vermeidungsmaßnahme V4).

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 2: Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten*

Die Artengruppe der Fledermäuse ist empfindlich gegenüber künstlichem Licht, insbesondere in Quartiersnähe. Um erhebliche Störungen durch das geplante Wohngebiet zu vermeiden, muss die Beleuchtung im gesamten Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich ausgestaltet werden (Vermeidungsmaßnahme V5, s. auch: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (Schroer 2019)):

- Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendigste Maß zu reduzieren.
- Leuchtmittel mit Farbtemperatur von max. 2.700, besser 2.400 Kelvin, keine oder möglichst geringe UV- und IR-Emissionen – Wellenlänge um 500 nm, niedriger G-Index
- Optimierte Abstrahlungsgeometrie der Wegebeleuchtung: möglichst niedrig, bodenwärts gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben
- Sonstige Beleuchtung: bodenwärts gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben, ggf. dimmbar für Minderung der Strahlungsintensität inaktivitätsschwachen Stunden des Beleuchtungszeitraumes
- Auf die Beleuchtung von Fassaden sollte verzichtet werden.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes gehen Brachflächen als Nahrungshabitat für die Fledermäuse verloren. Durch die Entwicklung der Privatgärten und einer Grünfläche auf der Westseite entstehen aber neue Jagdhabitatem, die den Verlust der Brachflächen kompensieren. Zudem erfolgt weiterer Flächenersatz über die Ausgleichsbilanzierung.

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Bäume, die als Fledermausquartier geeignet wären (keine Baumhöhlen, abgeplatzte Rinde usw.). Um dem durch das Abrissvorhaben verursachten Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den Gebäuden entgegenzuwirken, muss ein vorgezogener Ersatz geleistet werden (Acef 2).

### 3.2.3 Abprüfen der Verbotstatbestände für die europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Im Untersuchungsgebiet fand im Jahr 2022 eine flächendeckende Kartierung der Brutvögel statt (Umweltplanung Enderle 2022). Dabei wurden insgesamt 27 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, davon aber nur 10 innerhalb des Eingriffsbereiches. Die beiden Arten Bluthänfling und Feldlerche werden in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern (RL-MV) und/oder Deutschland (RL D) als gefährdet eingestuft (RL 3). Die Vogelarten Heidelerche und Neuntöter sind außerdem im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie gelistet.

Folgende Brutvogelarten wurden erfasst, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten: Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling, Heckenbraunelle, Hausrotschwanz, Heidelerche, Klappergrasmücke und Neuntöter. Da die Wirkungen der Eingriffe auf die Arten größtenteils ähnliche Auswirkungen haben, können diese bei der näheren vertieften Betrachtung in Gruppen/Einzelarten zusammengefasst werden:

- Gruppe der Höhlen- und Nischenbrüter
- Gruppe der Vogelarten der Halboffenlandschaften
- Gruppe der Hecken- und Baumfreibrüter

## **Gruppe der Höhlen- und Nischenbrüter**

Vier Höhlen- und Nischenbrüterarten haben ihre Brutreviere im direkten Eingriffsbereich. Es sind die weit verbreiteten Arten: Bachstelze, Haussperling (RL M-V: V), Hausrotschwanz und Gartenrotschwanz. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Vogelarten in den Gebäudebereichen brütet.

### *Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1: Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten*

Gebäudeabrisse und Gehölzentnahme während der Brutzeit könnten zu Tötungstatbeständen der oben genannten Vogelarten führen. Eine Vermeidung ist durch eine entsprechende Bauzeitenregelung möglich (Vermeidungsmaßnahme V4).

### *Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 2: Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten*

Während den Bauarbeiten kann es zu akustischen und visuellen Störungen kommen. Eine Vermeidung ist durch eine entsprechende Bauzeitenregelung möglich (Vermeidungsmaßnahme V4).

### *Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Durch den Verlust der Gebäude und der Gehölze gehen Brutplätze für die Vogelarten 1 x Bachstelze, 2 x Haussperling, 2 x Hausrotschwanz und 1 x Gartenrotschwanz verloren.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

- 3 x Halbhöhlen-/Nischenbrüterkasten
- 3 x Höhlenbrüterkasten

Die Standorte und Anbringung der Ersatznsthilfen sollten durch einen sachkundigen Biologen auf ihre ökologische Eignung überprüft und begleitet oder durchgeführt werden (Vermeidungsmaßnahme V7 - ökologische Baubegleitung).

Durch den Eingriff gehen auch Nahrungsflächen verloren. Da es sich bei den betroffenen Vögeln jedoch nicht um Arten mit besonderen Habitatansprüchen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass Sie in dem geplanten Wohngebiet vergleichbare Nahrungshabitate vorfinden.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit durch die Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acef 3 vollständig ausgeglichen werden.

## **Gruppe der Vogelarten der Halboffenlandschaften**

Durch die geplante Überbauung der Lager- und Brachfläche mit angrenzenden Gebüschen gehen Brutstätten für die Vogelarten Bluthänfling (RL D: 3), Goldammer (RL M-V: V) und Dorngrasmücke verloren. Weiterhin ist zu prüfen ob die Bruthabitate auf dem westlich angrenzenden Hang der Vogelarten Neuntöter (Anh. I EU-VRL), Heidelerche (Anh. I EU-VRL) und Feldlerche (RL D: 3, RL MV: 3) durch das geplante Projekt erheblich gestört werden.

### *Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1: Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten*

Durch die Gebüsch- und Gehölzfällungen und die Eingriffe in die offenen Brachflächen während der Brutzeit könnte es zu Tötungstatbeständen der oben genannten Vogelarten kommen. Eine Vermeidung ist durch eine entsprechende Bauzeitenregelung möglich (Vermeidungsmaßnahme V4).

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 2: Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten*

Während den Bauarbeiten kann es zu akustischen und visuellen Störungen kommen. Durch die Vermeidungsmaßnahme V3 kann eine Brutansiedlung im direkten Eingriffsbereich und damit auch Störungen für hier potenziell brütende Arten während der Bauzeit ausgeschlossen werden. Störungen können jedoch durch die Bauarbeiten und den Betrieb der Wohnsiedlung für die im Hangbereich westlich angrenzend brütenden Vögel entstehen. Brutvogelarten wie Heidelerche, Feldlerche und Neuntöter sind relativ störungsempfindlich gegenüber Spaziergängern und Hunden. Daher muss durch die Errichtung eines Zaunes oder einer Mauer und gegebenenfalls Schildern dafür gesorgt werden, dass der westlich und nördlich an das Wohngebiet angrenzende Hang nicht von Personen betreten wird (Vermeidungsmaßnahme V6).

Da sich das Bruthabitat eines Neuntöters (Anh. I EU-VRL) nur ca. 27,5 m vom geplanten Wohngebiet entfernt befindet, ist nicht auszuschließen, dass das geplante Projekt zu erheblichen Störungen und zur Aufgabe des Brutstandortes führen wird. Daher muss das Bruthabitat entsprechend ausgeglichen werden (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acef 4).

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3: Enthnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Durch den Verlust der Gebüsche und Brachflächen im Eingriffsbereich gehen je ein Bruthabitat für die Vogelarten Goldammer (RL M-V: V), Dorngrasmücke und Bluthänfling (RL D: 3) dauerhaft verloren. Daher muss der Verlust der Fortpflanzungsstätten der Brutvögel des Halboffenlandes ausgeglichen werden (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acef 4). Dafür wird auf der in Kap. 5.5 dargestellten Ausgleichsfläche 2.735 m<sup>2</sup> Ackerfläche in eine extensiv bewirtschaftete Mähwiese umgewandelt werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 8 km südöstlich der Eingriffsfläche.

Im Nordosten der Fläche werden heimische und dornige Gehölzarten wie Schwarz- und Weißdorn angepflanzt, um Ansitzwarten und Nistmöglichkeiten bereitzustellen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Ersatzfläche die verlorenen Bruthabitate der genannten Vögel ausgleichen kann.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit durch die Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acef 4 vollständig ausgeglichen werden.

**Gruppe der Hecken- und Baumfreibrüter**

Ein weiterer Teil der beeinträchtigten Vogelarten zählt zu den Hecken- und Baumfreibrütern. Viele haben ihre Brutreviere im direkten Eingriffsbereich. Es sind die weit verbreiteten Arten: Amsel, Heckenbraunelle und Klappergrasmücke.

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1: Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten*

Durch die Gehölzfällungen während der Brutzeit könnte es zu Tötungstatbeständen der oben genannten Vogelarten kommen. Daher müssen die von dem Bauvorhaben beeinträchtigten Gehölze und Vegetationsbereiche außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar frei gemacht werden (Vermeidungsmaßnahme V4).

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 2: Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten*

Während den Bauarbeiten kann es zu akustischen und visuellen Störungen kommen. Durch die Vermeidungsmaßnahmen V3 können eine Brutansiedlung im direkten Eingriffsbereich und damit auch Störungen für hier potenziell brütende Arten während der Bauzeit ausgeschlossen werden.

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Durch den Eingriff gehen Brutplätze insbesondere durch die Überbauung der Hecken und Gehölze innerhalb des Plangebietes für die oben genannten Vogelarten verloren. Dabei handelt es sich um allgemein häufige Vogelarten, für die im Umfeld zahlreiche vergleichbare Brutflächen zur Verfügung stehen. Es ist zudem davon auszugehen, dass in den zukünftigen Hausgärten gleichwertige Habitate zur Verfügung stehen. Ferner erfolgt über die Eingriffs- Ausgleichsermittlung auch ein Ersatz an Gehölzpflanzungen, so dass an dieser Stelle ersatzweise zusätzliche Brutplätze entstehen. Durch den Eingriff gehen auch Nahrungsflächen verloren. Da es sich bei den betroffenen Vogelarten jedoch nicht um Arten mit besonderen Habitatansprüchen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass sie zur Nahrungssuche in die umliegenden Flächen ausweichen können. Zudem werden auch in dem neuen Wohngebiet geeignete Bereiche entstehen, die weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden können. Somit sind keine erheblichen Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzustellen.

### **Kranich**

Sowohl im Jahr 2022 als auch im Jahr 2023 wurde im Frühjahr mehrmals ein Junge aufziehendes Kranichpaar im Nahbereich des Eingriffsgebietes gesichtet. Aufgrund der wiederholten Sichtung und Hinweisen von Anwohnern, erfolgte im Jahr 2023 eine erneute Überprüfung von möglichen Fortpflanzungshabitate im Umfeld des UG. Ein mögliches mit Schilf bestandenes Bruthabitat wurde ca. 190 m nördlich des Eingriffsgebietes ausgemacht.

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1: Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten*

Das Bruthabitat des Kranichs befindet sich deutlich außerhalb des Eingriffsgebietes, so das Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 ausgeschlossen werden können.

*Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 2: Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten*

Das Bruthabitat des Kranichs befindet sich 190 m vom Eingriffsgebiet entfernt und ist durch Vegetation und die Geländeerhöhung optisch getrennt, so dass durch die Bauarbeiten und den Betrieb des Wohngebietes nicht mit erheblichen Störungen während der Brut zu rechnen ist. Durch den bestehenden Tiefbaubetrieb bestehen ohnehin erhebliche Störungen.

Die Kraniche nutzen das unmittelbar angrenzende Gelände jedoch zur Jungenaufzucht. Die Tiere sind in dieser Lebensphase besonders störungsempfindlich gegenüber Spaziergängern und Hunden. Daher muss durch die Errichtung eines Zaunes oder einer Mauer und gegebenenfalls Schildern dafür gesorgt werden, dass der westlich und nördlich an das Wohngebiet angrenzende Hang nicht von Personen betreten wird (Vermeidungsmaßnahme V6).

## *Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Das Bruthabitat des Kranichs befindet sich deutlich außerhalb des Eingriffsgebietes, so das Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 3 ausgeschlossen werden können.

### 3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### **Maßnahmen zur Vermeidung**

##### *Vermeidungsmaßnahme V1:*

Alle Zauneidechsen im Eingriffsbereich müssen vor der Baumaßnahme im Zeitraum April-Oktober auf die westlich angrenzende Ersatzfläche umgesiedelt werden. Dafür sind alle im Maßnahmenkonzept und der Ausnahmegenehmigung vom 01.03.2023 genannten Auflagen zu berücksichtigen.

##### *Vermeidungsmaßnahme V2:*

Die Umsiedlung der Zauneidechse muss möglichst störungsarm erfolgen. Dafür sind alle im Maßnahmenkonzept und der Ausnahmegenehmigung vom 01.03.2023 genannten Auflagen zu berücksichtigen.

##### *Vermeidungsmaßnahme V3:*

Unmittelbar vor dem Rückbau müssen die Gebäude auf vorhandene Fledermausquartiere untersucht werden. Sollten in dem Gebäude übertragende Fledermäuse festgestellt werden, sind diese in die vorgehaltenen Ersatzquartiere (Acef 2) umzusiedeln.

##### *Vermeidungsmaßnahme V4:*

Durch das Bauvorhaben beeinträchtigte Gehölze, Gebäude und Vegetationsbereiche müssen außerhalb der Brutzeit und Wochenstubenzeit im Zeitraum Oktober bis Februar frei gemacht, bzw. zurückgebaut werden. Die Bauarbeiten sollten vor der Brutzeit beginnen und kontinuierlich in die Brutzeit fortgeführt werden. Ist dies nicht möglich, muss die Fläche in regelmäßigen Abständen von 2-4 Wochen (je nach Vegetationszuwachs) gemäht werden, um ein erneutes Ansiedeln von Bodenbrütern zu vermeiden.

##### *Vermeidungsmaßnahme V5:*

Um erhebliche Störungen durch das geplante Wohngebiet zu vermeiden, muss die Beleuchtung im gesamten Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich ausgestaltet werden. siehe S. 27 und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (Schroer et. al. 2019).

##### *Vermeidungsmaßnahme V6:*

Durch die Errichtung eines Zaunes, einer Mauer oder eines Steinwalls und gegebenenfalls Schilfzäune muss, dafür gesorgt werden, dass der westlich und nördlich an das Wohngebiet angrenzende Hang nicht von Personen betreten wird, um erhebliche Störungen für störungssensible Vogelarten zu vermeiden.

## *Vermeidungsmaßnahme V7 - Ökologische Baubegleitung:*

Um die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen ist eine Ökologische Baubegleitung vorzusehen, die u.a. folgende Umsetzungen steuert:

- Koordinierung der Zauneidechsenumsiedlung (V1 und V2), Einhaltung der Auflagen aus der Ausnahmegenehmigung vom 01.03.2023
- Umsetzung und Planung der Maßnahmen auf der Ersatzfläche müssen von einer geeigneten und mit der Ökologie der Zauneidechse und der Brutvögel vertrauten Fachperson begleitet werden (Acef 1 + 4).
- Durchführung der Funktionskontrollen der Zauneidechsenhabitare ab 2024
- Standorte und Anbringung der Ersatznisthilfen und Fledermauskästen müssen durch einen sachkundigen Biologen auf ihre ökologische Eignung überprüft und begleitet oder durchgeführt werden (Acef 2 + 3).
- Kontrolle der Gebäude vor dem Rückbau auf artenschutzrelevante Tierarten (V3)
- Kontrolle der Bauzeitenregelungen und der Vergrämung Bodenbrüter (V4), Kontrolle der Errichtung eines Zaunes, einer Mauer oder eines Steinwalls und gegebenenfalls Schilder zum Schutz störungssensibler Vogelarten

## **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

### *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acef 1:*

Durch die geplante Bebauung des Plangebietes gehen ca. ein Hektar Habitate der Zauneidechse mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Um dies auszugleichen, wird die westlich angrenzende Ersatzfläche dauerhaft gesichert und aufgewertet (Details siehe Maßnahmenkonzept).

### *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acef 2:*

Um dem durch das Abrissvorhaben verursachten Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den Gebäuden entgegenzuwirken, müssen zwei Fledermausflachkästen (z. B. Firma Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF, oder vergleichbar) im Nahbereich des Eingriffes vor dem Gebäuderückbau angebracht werden. Sollten bei der Gebäudekontrolle vor dem Abriss weitere Fledermausquartiere festgestellt werden, muss der Ausgleich entsprechend dem tatsächlichen Verlust von Quartieren angepasst werden.

### *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acef 3:*

Der Verlust der Fortpflanzungsstätten der Gebäude- und Nischenbrüter muss in Form von Vogelnistkästen ausgeglichen werden. Die Nistkästen sind vor der Freimachung des Geländes in der näheren Umgebung anzubringen.

- 3 x Halbhöhlen-/Nischenbrüterkasten
- 3 x Höhlenbrüterkasten

### *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acef 4:*

Für den Ausgleich des Verlustes der Fortpflanzungsstätten der Brutvögel des Halboffenlandes müssen auf der in Kap. 5.5 beschriebenen Ausgleichsfläche, zwischen Bahlenhäuschen und Sukow, 2.735 m<sup>2</sup> Ackerfläche durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese umgewandelt werden. Im Nordosten erfolgen zusätzlich Pflanzungen von Dornengebüsch.

### **3.3 Schutzbau Boden**

#### **3.3.1 Gesetzliche Grundlagen Bodenschutz**

Die Bodenschutzklausel im BauGB ist eine wesentliche gesetzliche Grundlage, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu vermeiden.

Weiterhin sind bodenschutzrelevante Ziele aus vorgelagerten Raumplanungen und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Es werden Daten aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, der die übergeordneten Ziele auf regionaler Ebene zusammenfasst, hinzugezogen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohngebiet dargestellt.

#### **3.3.2 Methodik**

Es werden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie verfügbaren Daten genutzt. In Vorbereitung auf das Vorhaben wurde eine Baugrubbegutachtung (Baustoff- und Umwelt GmbH, Friedrichsmoor 14.08.2021) durchgeführt, mit dem Ziel die Bedingungen für die Bebaubarkeit des Plangebietes zu ermitteln. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten werden zusammenfassend dargestellt.

Die Beschreibung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange orientiert sich an dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltpflege nach BauGB“ (Peter et al. 2009).

#### **3.3.3 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Westlich des Störtals (Niedermoorstandort mit Erdfen und Mudden) sind eiszeitlich entstandene Sand-Braunerden anzutreffen. In der Übersichtskarte Böden (1:500.000) sind für den gesamten Geltungsbereich Sand, Braunerde, Sandersande, ohne Wassereinfluss, eben bis kuppig vermerkt. Braunerden aus Sand sind charakteristische Waldböden der gemäßigten Zone.

Die Baugrubuntersuchung bestätigt diese Einordnung: Für die Erkundungsarbeiten wurden unter anderem an 5 Punkten Rammkernsonden bis 3,0 m Tiefe abgeteuft, der geologische Aufbau bis 3,0 m Tiefe begutachtet (inkl. Grundwasserverhältnisse) und bodenphysikalische Laboranalysen durchgeführt.

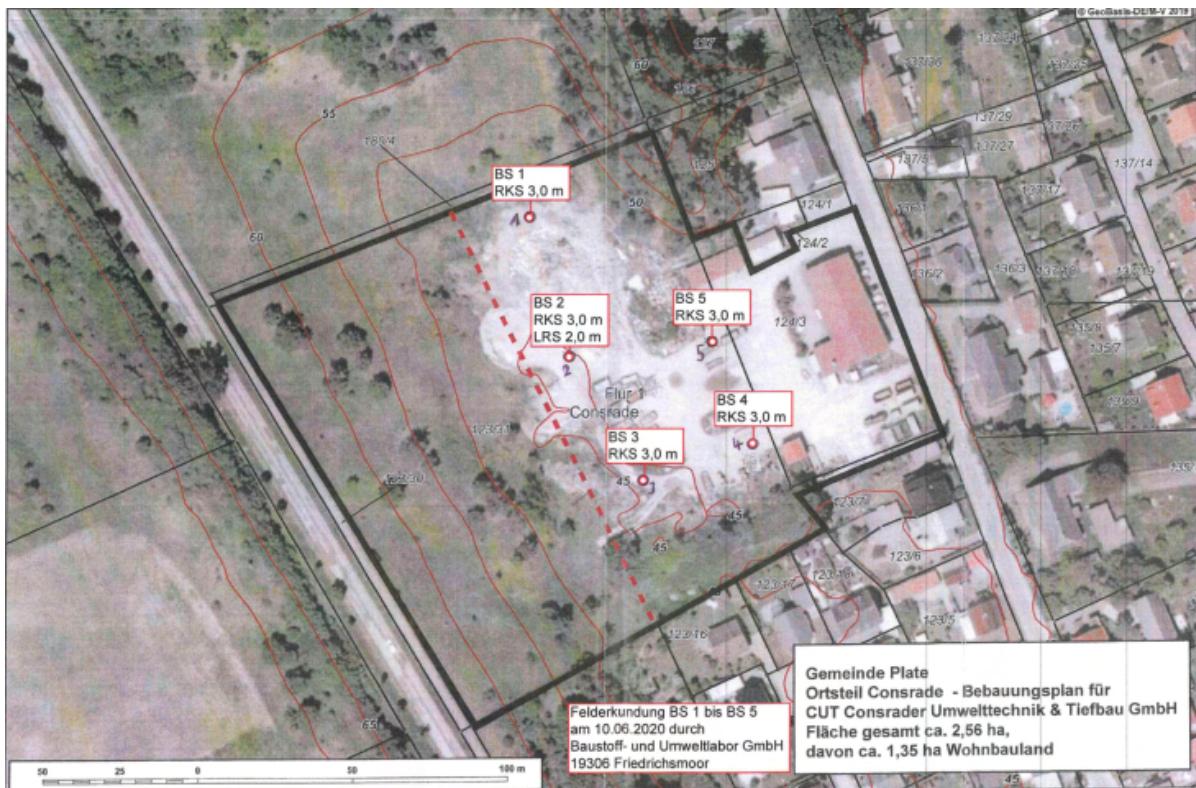


Abb. 4: Lage der Erkundungsstellen (Karte aus dem Bericht zur Baugrubenbegutachtung 14.08.2021)

Die Auswertung der Rammkernsondierungen ergab, dass die Oberböden aus Aufschüttungen mit Recyclingmaterial-Anteilen (BS 1 bis 3) oder Beton (BS 4 und 5) und die darunter liegenden Schichten aus Sand bestehen. An der Erkundungsstelle BS 1 wurde ab 2,5 m (bis 3,0 m Erkundungstiefe) Mergel (bindige Lockergesteine) angetroffen.

Die Aufschüttungsschichten bei BS 1 bis 3 sind 1,8 m bis 2,2 m mächtig. Erst danach beginnt das natürliche Bodengefüge. Somit ist der Boden im Plangebiet stark von den vergangenen Aufschüttungstätigkeiten beeinflusst und weist nur einen geringen Natürlichkeitsgrad auf.

Die Bodenfunktionsbewertung des Geodatenportals M-V weist für den Hauptteil des Plangebiets eine geringe Schutzwürdigkeit des Bodens aus, was, weitestgehend dem Betriebsgelände sowie der angrenzenden Conrader Straße entspricht.

Im Süden (Wall), im Westen randliche Bereiche sowie der Wald werden als Bodenstandorte mit einer hohen Schutzwürdigkeit ausgewiesen.

Folgende Werte sind für den Boden im Plangebiet ausgewiesen (Es werden Wertstufen von 1 bis 5 vergeben; 1 = geringste Bewertung und 5 = höchste Bewertung) (LUNG 2015):

#### Bereiche mit „geringer Schutzwürdigkeit“ des Bodens (Betriebsgelände)

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2

Extreme Standortbedingung: 4

Naturgemäßer Bodenzustand: 1

Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 5 = primär bei Bedarf baulich zu nutzender Boden

#### Bereiche mit „hoher Schutzwürdigkeit“ des Bodens (Wald, Hang und südlicher Teil)

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2

Extreme Standortbedingung: 4

Naturgemäßer Bodenzustand: 3

Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: 2 = Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung

Die Planung kommt der Bewertung aus der Bodenfunktionseinstufung nach: Für die Erschließung und Bebauung werden ausschließlich Böden mit geringer Wertigkeit beansprucht. Böden mit einer hohen Schutzwürdigkeit liegen im Bereich des zu erhaltenden Waldes oder der Gartenflächen der künftigen Privatgrundstücke.

Nachfolgend werden die Bodenteilfunktionen und ihre Leistungsfähigkeit aufgeführt. Insgesamt ist von einem nutzungsgeprägten, deutlich veränderten Boden auszugehen.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenteilfunktionen

Natürliche Bodenfunktionen		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Lebensraumfunktion	Lebensgrundlage des Menschen	Nutzungsstandort Gewerbe (geringe Bedeutung); Ackerwertzahl 15 bis 33 (geringe Wertigkeit)
	Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen	In nicht verdichteten oder versiegelten Bereichen besteht eine mittlere bis hohe Bedeutung.
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	<p><u>Unter natürlichen Gegebenheiten:</u> Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist insgesamt als hoch einzustufen und somit ist die Feldkapazität nur sehr niedrig. Die bindigen Deckschichten sind mit &lt; 5m geringmächtig; der Grundwasserleiter ist nicht bedeckt und somit hat der Boden nur eine geringe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Teifunktion, das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen zu schützen. Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit ist die Bedeutung des Bodens für die Grundwasserneubildung hingegen hoch, vor allem auf nicht bewaldeten Flächen.</p> <p>Der Boden hat im Plangebiet für die Grundwasserneubildung eine hohe Leistungsfähigkeit.</p> <p>Im nördlichen Teil des Plangebietes, wo in tieferer Schicht Mergel angetroffen wurde, ist die Wasserspeicherkapazität höher.</p> <p><u>Im Bereich der vorhandenen Gewerbeflächen:</u> Hier sind aufgrund der versiegelten und teilversiegelten Flächen die oben beschriebene</p>

		Leistungsfähigkeit der Teilfunktion nur eingeschränkt bis nicht gegeben.
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt	Die Nährstoffvorräte sowie Anteile basischer Kationen sind gering und deren Verfügbarkeit wegen der raschen Auswaschung (stark saurer pH-Wert) eingeschränkt.
	Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt	Organische Böden sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine Bedeutung als CO <sub>2</sub> -Speicher besteht nicht. Die Luftkapazität des Bodens ist bei den nicht versiegelten Flächen sehr hoch.
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe	Aufgrund der starken Durchlässigkeit des Bodens und fehlender bindiger Deckschichten hat der Boden als Filter, Puffer und Stoffumwandler eine geringe Bedeutung. Austausch- und Pufferkapazitäten sind als gering einzustufen. Im Bereich des erkundeten Mergels ist die Filter- und Pufferfähigkeit stärker ausgeprägt.
	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	
	Puffervermögen des Bodens für saure Einträge	
	Filter für nicht sorbierbare Stoffe	
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		
Bodenfunktionen	Bodenteilfunktionen	Bewertung
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Archiv der Naturgeschichte	Es sind keine naturgeschichtlich bedeutsamen Pedotope und Pedogenesen im Plangebiet bekannt.
	Archiv der Kulturgeschichte	Eine kulturgeschichtliche Bedeutung des Bodens ist bisher nicht bekannt.

### 3.3.4 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wirken unterschiedliche Faktoren auf das Schutzgut Boden. Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse werden die Auswirkungen auf die Teilfunktionen des Bodens verbal argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch vorgenommen.

#### Wirkfaktoren Bodenabtrag und Bodenauftrag

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist ohne größeren Bodenab- und -auftrag möglich. Es ist diesbezüglich mit gering zu bewertenden Eingriffen zu rechnen, zumal ein Großteil des Bodens aus Aufschüttungsmaterial besteht und hier keine Eingriffe in das natürliche Bodengefüge zu erwarten sind.

### Wirkfaktor Versiegung

Durch die Festsetzungen wird eine Neuversiegung von rund 8.000 m<sup>2</sup> Boden zugunsten von Erschließungsanlagen und Wohngebieten möglich sein. Etwa 3.000 m<sup>2</sup> sind bereits im Bestand versiegelt. In den bisher unversiegelten Bereichen verliert der Boden unwiederbringlich seine Funktion als Lebensraum, seine Funktion im Naturhaushalt und seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Da ein Großteil des Bodens aufgrund der Überprägung durch Aufschüttungen, Versiegung und Beanspruchung als Gewerbestandort (Verdichtung) stark vorbelastet ist, wird die Erheblichkeit als mittelhoch eingestuft.

### Wirkfaktor Verdichtung

Verdichtung beeinträchtigt alle Bodenteilfunktionen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und durch die Lagerung von Baumaterialien kommt. Da nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der Freiflächen die baubedingte Verdichtung zurückgenommen wird, ist hierbei nur von einer temporären Beeinträchtigung auszugehen. Zudem sind im Bestand bereits stärkere Verdichtungen zu verzeichnen, wobei Sandboden gegenüber Verdichtungen widerstandsfähig ist.

### Wirkfaktor Stoffeinträge

Es ist, aufgrund der Nutzung als Wohngebiet, mit keinen Stoffeinträgen, außer im Bereich von Pkw-Stellflächen, zu rechnen.

### Wirkfaktor Grundwasserstandsänderungen

Grundwasserstandsänderungen sind im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten.

## 3.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen nach Aufgabe des Baubetriebes als Gewerbebrache liegen bleiben. Die vorhandenen Aufschüttungen würden nicht durch natürliches Bodenmaterial ausgetauscht werden. Auf den nicht-versiegelten Flächen würden sich nach und nach Pioniergehölze ausbreiten. Bei einer Fortsetzung des Betriebes würde sich der Umweltzustand nicht verändern.

## 3.3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde

- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.

- Die Zwischenlagerung, Bewertung und Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z0, Z1.1) unter Beachtung der LAGA M 20 zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltende Schadstoffe die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA einzuhalten.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen durch Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

#### Weitere Maßnahmen

- Für die Bebauung werden nur Böden beansprucht, die eine geringe Wertigkeit haben und durch Verdichtung, Aufschüttungen und/oder Versiegelung vorbelastet sind.
- Für die Herstellung von nutzbaren und nicht schädigenden Garten- und Grünflächen erfolgt ein Austausch verdichteter, belasteter oder versiegelter Substrate bzw. Befestigungen durch dafür geeignetes Bodensubstrat.
- Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer rund 3000 m<sup>2</sup> großen Fläche eine Umwandlung von Acker in eine extensiv bewirtschaftete Mähwiese. Diese Art der Bewirtschaftung stärkt die Bodenteilfunktionen, die durch eine intensive Ackerbewirtschaftung beeinträchtigt wurden. Ein Verzicht auf Umbruch und Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln wird die Speicher- und Pufferfähigkeit des Bodens sowie die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und Pflanzen signifikant verbessern (siehe Kap. 5.5).

### **3.4 Wasser**

#### Bestand

Der Geltungsbereich der Satzung sowie der gesamte Ortsteil Consrade liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper MEL\_EO\_1\_16 „Elde Unterlauf“ als Teil der Flussgebietseinheit Elbe. Nach den Maßgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wird der mengenmäßige Zustand des Grundwassers als gut eingestuft. Der chemische Zustand hingegen wird als schlecht eingestuft.

Der Grundwasserleiter ist nicht bedeckt und somit nicht vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Bei den Erkundungsarbeiten für das Vorhaben wurde Grundwasser bei den Erkundungsarbeiten nicht angetroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200 bis über 250 ml/a als hoch bis sehr hoch eingestuft. Im Steckbrief des Grundwasserkörpers sind unterschiedliche Formen der Beeinträchtigung aufgeführt, wie zum Beispiel die Verschmutzung durch Chemikalien aus der Landwirtschaft sowie eine zu hohe Wasserentnahme zugunsten der Landwirtschaft und öffentlichen Wasserversorgung, da die Entnahme die verfügbaren Wasserressourcen überschreitet. In der Teilregion um Conrade sind ausschließlich konzeptionelle Maßnahmen bis 2027 geplant. Das Hinwirken auf eine Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung ist nur für den südlichen Teil des Wasserkörpers geplant. Der Ortsteil Conrade liegt außerhalb davon. Maßnahmen, die sich auch auf das Teilgebiet von Conrade erstrecken, sind die Ursachenforschung für den Phosphat-Eintrag und anderer Stoffe.

Etwa 900 m in östlicher Richtung fließt die Stör bzw. verläuft die Stör-Wasserstraße. Auf Höhe des Plangebietes handelt es sich um den *WRRL-Wasserkörper EMES-1200*, der auch gleichzeitig einen Gewässerentwicklungskorridor darstellt. Der Wasserkörper EMES-1200 hat eine Länge von 20,4 km und ist ein Fließgewässer 1. Ordnung. Im Maßnahmenkatalog werden vor allem Rückbaumaßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Durchgängigkeit, eine Einschränkung der Wasserentnahme für Fischerei und Landwirtschaft sowie die naturnahe Pflege der Uferböschungen aufgeführt.

### Planung

Das Niederschlagswasser soll auf den Wohngrundstücken frei versickern, aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist dies problemlos möglich. Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird aufgefangen und über Rigolen unterhalb des Straßenkörpers zur Versickerung gebracht. Auf diese Weise wird das Regenwasser im natürlichen Wasserkreislauf gehalten, wodurch keine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten ist.

Aufgrund der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist von der geplanten Bebauung und Nutzung kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf den Wasserkörper EMES-1200 sind somit ebenso nicht zu erwarten.

Es sind keine Überschneidungen der Maßnahmen für die genannten Wasserkörper (*MEL\_EO\_1\_16, EMES-120*) und dem geplanten Wohngebiet ersichtlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht von einer Beeinträchtigung bzw. Beeinflussung der vorgestellten Wasserkörper und der damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen ausgegangen.

Im Westen grenzt eine Hangfläche an das Plangebiet an. Im Nordosten befindet sich ebenfalls ein kleinerer Hang. Bei Starkregenereignissen ist hier mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auf die Baugrundstücke strömen könnte. Um dies vorsorglich zu vermeiden, wird im Zuge der Erschließungsplanung eine Mulde außerhalb des Geltungsbereiches geplant. Für die Dimensionierung der Mulde wurde anhand des 5-jährigen und 10-jährigen Bemessungsregens die Menge des voraussichtlich anfallenden Hangwassers berechnet. Auf dieser Grundlage erfolgte die Ermittlung der Muldengröße um das Hangwasser bei Starkregenereignissen entsprechend auffangen zu können. Auf diese Weise kann verhindert werden, dass wild abfließendes Hangwasser auf die Wohngrundstücke strömt. Nach dem Stand vom Juni 2023 wird eine geeignete Mulde, einschließlich Kies-Versickerungsrigole und Drainagerohr in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Umweltwirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## **3.5 Schutzwert Fläche**

### Bestand

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,6 ha, wovon ein Großteil ein gewerblich genutztes Gelände umfasst. Etwa 3.000 m<sup>2</sup> sind bereits im Bestand versiegelt. Hinzukommen mit Recyclingmaterial geschotterte und verdichtete Flächen.

Es liegen keine naturnahen Landschaftsbestandteile oder landschaftliche Freiräume im Geltungsbereich.

### Planung und Bewertung

Es wird ein durch gewerbliche Nutzung vorbelasteter Standort für die Planung beansprucht. Es werden keine naturnahen Flächen für die Erschließung und Bebauung einbezogen. Durch das Vorhaben wird somit kein zusätzlicher Flächenverbrauch verursacht. Es gibt keine Auswirkungen auf das Schutzwert Fläche.

## **3.6 Schutzwert Klima und Luft**

### Bestand

Entsprechend der Klimazonengliederung wird der mittlere und südliche Teil der Region Westmecklenburg dem Übergangsklima zugeordnet, mit atlantischen und kontinentalen Einflüssen. Der Raum Conrade gehört dabei mit 600 bis 650 mm / a zu den niederschlagsbegünstigten Gebieten und liegt im Einflussgebiet des maritim geprägten Binnenplanarklimas.

Da Conrade räumlich nah zwischen der Kreisstraße und der Autobahn A 14 liegt, ist der Verkehr als einer der Hauptemittenten von Luftschadstoffen zu nennen. Industriebetriebe befinden sich räumlich nicht in der Nähe. Es liegt eine Schweinemastanlage in südlicher Ortslage südlich der Autobahn A 14.

Durch die Lage am Störtlal und nahe gelegener Frischluftschneisen (Forst Raben Steinfeld und Buchholz) erscheint eine ausreichende Luftzirkulation, Luftherneuerung und mikroklimatische Abkühlung im Ortsteil gewährleistet.

### Planung und Bewertung

Durch die Bebauung kann es kleinteilig zu einer lokalen Erwärmung kommen, die jedoch durch die Begrünung der Grundstücksfreiflächen voraussichtlich ausgeglichen wird. Im Vergleich zum Bestand kann sich die mikroklimatische Situation sogar verbessern, wenn in den Gärten auch Gehölze angepflanzt werden. Vor allem der östliche Teil des Plangebietes, der im Bestand nahezu vollständig versiegelt und bebaut ist, wird einen geringeren Versiegungsgrad aufweisen.

Durch die künftige Wohnnutzung ist nicht mit einer Zunahme von Schadstoffen in der Luft zu rechnen. Es wirken vor allem Verkehrsimmisionen auf das künftige Wohngebiet. Mit einer Belästigung durch Immissionen aus der Schweinemastanlage ist aufgrund des räumlichen Abstandes und der Wirkungsbarriere Autobahn anlage nicht zu rechnen.

Es wird eine geringe Erheblichkeit abgeleitet.

### **3.7 Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach bisherigem Kenntnisstand sind Kultur- oder sonstige Sachgüter vom Vorhaben nicht betroffen.

### **3.8 Schutzbau Landschaftsbild**

#### Bestand:

Innerhalb des Geltungsbereiches oder daran angrenzend befinden sich keine Landschaftskulturelemente und auch keine ausgewiesenen Wanderwege. Einzig bestehende Wegeverbindung, die für ein Landschaftserleben genutzt werden kann, ist der Fußweg an der Consrader Straße.

Es sind auch keine wertgebenden ortsbildprägenden Elemente oder bedeutenden Naturlandschaften im Plangebiet oder daran angrenzend vorhanden.

Als bedeutsame Einzellandschaft und naturnahe Landschaft ist der nördlich liegende Kiefernwald zu nennen, der teilweise in das Plangebiet einbezogen wird.

Da der betroffene Teil-Landschaftsraum nur wenig wertbestimmende Merkmale aufweist, wird in Bezug auf die Vielfalt der Landschaft und des Ausdrucks des natürlichen und kulturellen Erbes eine geringe Bedeutung des Landschaftsbildes abgeleitet.

Im Hinblick auf die landschaftliche Alltagserfahrung der Bevölkerung hat das Plangebiet keine Bedeutung – auch weil der Wald die westliche Siedlungsgrenze der Wohngrundstücke der Consrader Straße eingrenzt. Der Wald ist nicht durch öffentliche (Spazier-)Wege erschlossen.

Wird das Plangebiet und die Ortslage in einen größeren landschaftsästhetischen Zusammenhang gefasst, wird dieser Bereich dem Landschaftsbildraum „Störtal zwischen Schwerin und Banzkow“ zugeordnet, der eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild hat (LUNG 1995).

#### Planung und Bewertung

Durch die Planung werden bereits durch Gewerbenutzung beanspruchte Flächen einer neuen Siedlungsnutzung zugeführt. Es ist keine mehrgeschossige Bebauung geplant. Im Vergleich zur derzeitigen Bebauung und Nutzung ist mit einer Aufwertung des Ortsbildes im Bereich des Plangebietes zu rechnen.

Der Wald als bedeutende Einzellandschaft ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Der Eingriff in das Schutzbau wird insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit bewertet.

### **3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzbau**

#### Bestand

Das Plangebiet ist durch die Nutzung im Bestand bereits vorbelastet, beispielsweise hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Bodenteilfunktionen, der Lebensraumfunktion und des Wasserhaushaltes. Zum Beispiel wird durch die vorhandene Versiegelung die Möglichkeit der Grundwasserneubildung nicht ausgeschöpft.

## Planung und Bewertung

Da die einzelnen Schutzgüter im Naturhaushalt als ein System bestehen und sich natürlicherweise gegenseitig beeinflussen, sind bei Eingriffen in das System auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.

Die Erschließung und Bebauung werden auf einem vorbelasteten Standort stattfinden, so dass auch hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Indirekte Auswirkungen, die darüber hinaus durch Wechselwirkungen der Schutzgüter zusätzlich entstehen, werden nicht erwartet. Diesbezüglich ist nur eine geringe Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **3.10 Art und Menge vorhandener Emissionen**

Gemäß § 50 BImSchG Satz 1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU („Seveso-III-Richtlinie“) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf unter anderem ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zu prüfen ist somit einerseits, ob vom Geltungsbereich Gefahren für Unfälle oder Katastrophen durch Betriebsbereiche ausgehen können und andererseits, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches künftig schutzwürdige Gebiete befinden werden, die durch Betriebsbereiche im Umfeld gefährdet sein könnten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Betriebsbereiche gemäß 12. BImSchV vorgesehen bzw. möglich.

Allgemeine Wohngebiete gehören gemäß § 50 Abs. 1 BImSchG zu den schutzbedürftigen Gebieten.

In der Umgebung sind mehrere gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen vorhanden, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind und deren Abfälle und Emissionen vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt überwacht werden. Dazu zählen (Plate 2020):

- die Agrargenossenschaft Plate e.G. mit:
  - o Biogasanlage, störfallrelevant (KAS18) (3,7 km Entfernung)
  - o BHKW
  - o Rinderanlagen in Plate und Peckatel (3,7 km und 1,8 km Entfernung)
  - o Güllelager

Der Abstand zwischen Betriebsbereich und Plangebiet wird als angemessen eingeschätzt. Gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ (KAS 18), Anlage 1 ergibt sich ein Schutzabstand von 900 m zur Biogasanlage (relevante Stoffe: Schwefelwasserstoff und Methan).

Weitere Betriebe, die nicht störfallrelevant, jedoch prüfrelevant hinsichtlich ihrer Emissionen und Wirkungen auf die geplante Nutzung sind:

- Polizeisportverein Schwerin e.V., Motodrom Plate
- Asphaltmischenanlage Conrade Asphaltmischwerke Mecklenburg GmbH & Co. KG
- Straßenmeisterei Conrade

- Otto Dörner Kies und Umwelt Mecklenburg GmbH & Co. KG mit Recyclinganlage, Kiessandbau und Deponie

Die genannten Anlagen wurden in der durchgeführten Geräuschimmissionsprognose (Dipl.-Ing. Peter Hasse, Schwerin, 08.12.2021) untersucht. Ergebnisse: Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der jeweiligen Anlagen der Firma Otto Dörner sowie des Motodroms. Beide Anlagen sind nicht im Nachtbetrieb. Alle übrigen Betriebsstätten unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte für die geplante Nutzung im Geltungsbereich um mehr als 20 dB(A).

Bei den Anlagen im Einwirkungsbereich des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte laut Gutachten unterschritten. Da sie im Einwirkungsbereich liegen werden sie bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche berücksichtigt.

Es sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

### **3.11 Abfallentsorgung**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung werden nach den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Teil 1 der Begründung beschrieben. Die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen ermöglicht die Müll-Abholung.

Gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist die Müll-Abholung durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt.

Es sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

### **3.12 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

In der Nachbarschaft sind keine weiteren Planungen vorgesehen. Es werden diesbezüglich keine erheblichen Umwelteinwirkungen erwartet.

### **3.13 Nutzung erneuerbarer Energien**

Es ist geplant, die Nutzung von fossiler Wärmeenergie zu verzichten. Es wird eine Wärmeversorgung der Wohngebäude über Wärmepumpen angestrebt.

### **3.14 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

<b>Schutzbau</b>	<b>Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen</b>
Mensch	Gering
Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	Gering bis mittel
Boden	Gering
Fläche	keine Betroffenheit
Luft und Klima	Gering
Wasser	Gering bis mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Betroffenheit
Landschaftsbild	Gering
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	Gering

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die festgestellten Umweltauswirkungen bilanziert und durch externe Kompensationsmaßnahmen multifunktional ausgeglichen.

## **4. Alternative Planungen**

### **4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen in ihrer derzeitigen Nutzung als Betriebsstandort bestehen bleiben oder als Gewerbebrache ungenutzt bleiben. Es ist vorstellbar, dass sich auf den Lagerflächen durch Sukzession Pioniergehölze ansiedeln und die Fläche verbuscht oder sich aufgrund der verdichteten und geschotterten Flächen eher eine Ruderalfur ausbreiten wird. Es würden sich, auch mit Wegbleiben der betriebsbedingten Auswirkungen, Habitatstrukturen für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten einstellen. Der straßenseitig versiegelte Bereich würde städtebaulich verkommen, was negative Auswirkungen auf das Ortsbild von Consrade hätte.

### **4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Andere potenzielle Bauflächen für eine Wohnbebauung stehen nicht zur Verfügung. Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan weist die Gemeinde im Geltungsbereich ein Wohngebiet aus. Es besteht die Möglichkeit eine durch Gewerbenutzung vorbelastete Fläche umzunutzen, was der Bebauung von bisher nicht bebauten Gebieten in der Regel vorzuziehen ist.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik**

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor. Er ist als Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) einzustufen.

Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Dabei wird die Vorbelastung des Naturhaushaltes anhand der Biotoptwerteinstufung berücksichtigt. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten werden unter zur Hilfenahme der "*Hinweise zur Eingriffsregelung*" (HzE) (Neufassung 2018) des LUNG erstellt.

### **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Eine Aufnahme der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) im Juni 2022.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10, die Durchschnittswerte darstellen, vergeben.

Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet erfasst:

Tabelle 2: Auflistung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen

<b>Biotopt- nummer</b>	<b>Biotoptyp M-V</b>	<b>Code M-V</b>	<b>Bioto- wert</b>	<b>Bioto- schutz</b>	<b>Fläche gesamt in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsfläche gesamt in m<sup>2</sup></b>
1.8.4	Sonstiger Kiefernwald frischer bis trockener Standorte	WKZ	2	/	892	0
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	GMA	3	/	382	382
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	RHK	3	/	137	137
10.1.5	Ruderale Pionierflur	RHP	3	/	236	236
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	PHX	1,5	/	1.230	1.230
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	PHZ	1,5	/	51	51
14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg	OVF	0	/	259	0
14.7.5	Straße	OVL	0	/	473	0
14.8.2	Gewerbegebiet versiegelt	OIG	0	/	2.458	2.458
14.8.2	Gewerbegebiet teilversiegelt	OIG	0,5	/	9.222	9.222
	Gebäude		0	/	732	732
<b>Summe</b>					<b>16.069</b>	<b>14.448</b>

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung bezieht sich auf die Aufnahmen im Sommer 2022 und ist Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. In der Zwischenzeit wurde die Fläche teilweise beräumt, da der Baubetrieb die Nutzung aufgegeben hat und eine neue Betriebsfläche bezogen hat. Der Baubetrieb, der den größten Teil des Plangebietes im Bestand einnimmt, wird von der Consrader Straße aus erschlossen. Der vordere bzw. östliche Bereich des Grundstückes ist mit Betonsteinpflaster und Betonplatten befestigt. Dort befinden sich Stellplatzflächen für Pkw und Baufahrzeuge sowie Container. Außerdem befindet sich hier das Hauptgebäude mit Fahrzeughalle, Werkstatt und Büroräumen. Weiter westlich schließt sich eine mit Recyclingmaterial befestigte Freifläche an, deren Zentrum am intensivsten durch Befahrung sowie Auf- und Abladung von Containern genutzt wird. Hier befinden sich auch zwei Nebengebäude.



Abb. 5: Zufahrt zum Betriebsgelände mit Hauptgebäude auf der rechten Seite (2021)

Der nördliche, westliche und südliche Teil des Grundstücks werden für die Zwischenlagerung von Steinen, Kies, Holz und anderer Baumaterialien genutzt. Hier ist der Boden ebenfalls mit Recyclingmaterial befestigt worden und teilweise schütter bewachsen mit ruderale Pionierarten (vorrangig Einjährige). Die betrieblich genutzten Flächen des Grundstücks werden dem Biototyp Gewerbegebiet (OIG) zugeordnet. Es wird differenziert zwischen dem vollversiegelten Grundstücksteil (Biotopwert = 0) und dem teilversiegelten Grundstücksteil (Biotopwert = 0,5).



Abb. 6: Lagerflächen im Norden des Betriebsgeländes (2022)



Abb. 7: Lagerflächen im Zentrum des Betriebsgeländes (2022)

Westlich schließt sich ein mit einer Glatthaferwiese (*Arrhenatherum elatius*), Kiefern und Weißdornsträuchern bewachsener Hang an. Nur randliche Teilflächen ragen in das Plangebiet hinein. Die Wiesenfläche wird dem Biotoptyp Artenarmes Frischgrünland (GMA) zugeordnet. An der Kante, die den Übergang zwischen Betriebsgrundstück und Hang bildet, hat sich eine Ruderale Pionierflur (RHP) ausgebreitet. Angetroffene Arten sind Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Blauer Natternkopf (*Echium vulgare*), Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Kleinblütige Königsckerze (*Verbascum tapsus*), Gemeines Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*), Vergissmeinnicht (*Myosotis spec.*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*) und vereinzelt auch Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*).

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine ca. 4 m hohe Aufschüttung auf der sich als Gebüsch Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Kratz-Beere (*Rubus caesius*) und Echte Brombeere (*Rubus fruticosus*) sowie Kanadische Goldrute ausgebreitet haben (Biotoptyp: Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten – PHX).

Westlich des Hauptgebäudes wächst an der Pkw-Stellplatzanlage eine Siedlungshecke aus Weidenarten, Hartriegel, Birke und im geringen Anteil auch Spiersträuchern. Insgesamt überwiegen die heimischen Gehölzarten (Biotoptyp: Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten – PHZ).

Im Norden wird ein Waldstück in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um einen reinen und mittelalten Wald-Kiefernbestand auf einer Geländekuppe. Es erfolgt die Zuordnung zum Biotoptyp Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ). Waldseitig ist das Betriebsgelände eingezäunt. Zwischen Wald und Zaun wächst saumartig Ruderaler Kriechrasen (RHK).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bäume vorhanden. An der westlichen Grenze des Plangebietes stehen zwei Waldkiefern mit Stammumfängen von 90 cm und Kronendurchmesser von 6,0 m. Die Krone der südlichen Kiefer ragt in das Plangebiet hinein.



Abb. 8: Übergang zwischen Lagerflächen und Hang bewachsen mit Ruderale Pionierflur (RHP) (2022)



Abb. 9: Siedlungsgebüsch (PHX) auf der Aufschüttung im Süden (2022)

## 5.3 Eingriffsbilanzierung

### 5.3.1 Lagefaktor

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Durch das Betriebsgelände, die Kreisstraße und angrenzender Wohngrundstücke liegt das gesamte Plangebiet im Wirkbereich vorhandener Störquellen. Daher wird in der Eingriffsbilanz der Lagefaktor 0,75 berücksichtigt.

### 5.3.2 Eingriff durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus den im Plangebiet liegenden Flächen des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptypen die vollständig versiegelt sind (OIG voll versiegelt, OVL, OVF und Gebäude) werden nicht berücksichtigt.

Tabelle 3: Bilanzierung von Biotopverlust und Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup> (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Artenarmes Frischgrünland	382	3	0,75	860
Ruderaler Kriechrasen	137	3	0,75	308
Ruderale Pionierflur	236	3	0,75	531
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1.230	1,5	0,75	1.384
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	51	1,5	0,75	57
Gewerbegebiet teilversiegelt	9.222	0,5	0,75	3.458
Summe der Fläche:	11.258		Summe Eingriff:	6.598

Für den am westlichen Plangebietsrand vorhandenen Baumbestand ist keine Beeinträchtigung zu erwarten, da er weit außerhalb der Baugrenzen liegt.

### 5.3.3 Eingriff durch Versiegelung

Im Bebauungsplan wurde für alle Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Mit einer möglichen Überschreitung von 50 % zugunsten von Nebenanlagen werden für die Eingriffsbilanzierung somit 60 % der Eingriffsflächen als voll versiegelt zugrunde gelegt.

Die Straßenverkehrsflächen werden als voll versiegelte Flächen in Ansatz gebracht.

Für Vollversiegelung wird ein Faktor von 0,5 zugrunde gelegt. Ausgehend von den Festsetzungen wird für die Parkplätze und den nördlichen Fußweg eine Teilversiegelung in Ansatz gebracht (Faktor 0,2).

Tabelle 4: Bilanzierung der Versiegelung

Nutzungsart	Formel Flächenverbrauch	Flächen- verbrauch in $m^2$	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächen- äquivalent für Vollversiegelung [ $m^2$ EFÄ]
Allgemeines Wohngebiet	$10.687 \text{ m}^2 \times 0,6$	6.412	0,5	3.206
Planstraße		1.581	0,5	791
Weg+Parkplätze, teilversiegelt		266	0,2	53
	Summe versiegelte Fläche:	7.993	Summe:	4.050

### 5.3.4 Mittelbare Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigung)

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. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen. Bei Wohngebieten ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tabelle 5: Wirkzonen und Wirkbereiche (HzE, S. 5 und Anlage 5)

Wirkzone	Wirkbereich	Wirkfaktor
Wirkzone 1	50 m	0,5
Wirkzone 2	200 m	0,15

Im Wirkbereich des künftigen Wohngebietes befinden sich keine besonders wertgebenden oder geschützten Biotope. Eine Bilanzierung mittelbarer Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich.

## 5.4 Multifunktionaler Gesamteingriff

Nachfolgend werden die ermittelten Eingriffswerte zusammenfassend aufgeführt.

Tabelle 6: Multifunktionaler Gesamteingriff

Multifunktionaler Gesamteingriff	Eingriffsflächen-äquivalent in m <sup>2</sup>
Biotopbeseitigung bzw.-veränderung	6.598
Versiegelung	4.050
Mittelbare Beeinträchtigung	0
<b>Summe EFÄ m<sup>2</sup></b>	<b>10.648</b>

Es ergibt sich überschlägig ein Gesamteingriff von **10.648 m<sup>2</sup>** Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ).

## 5.5 Ausgleichsbilanzierung

Als Ausgleich für die bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft ist es geplant, eine externe Kompensationsmaßnahme in der Gemeinde Tramm mit Lage in der Landschaftszone 5 *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte* zu realisieren.

Innerhalb des Flurstücks 67, Flur 1 in der Gemarkung Göhren bei Crivitz soll eine Ackerfläche in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese umgewandelt werden. Die Größe der Fläche beträgt 2.735 m<sup>2</sup>. Die Entfernung zum Eingriffsbereich beträgt rund 8 km.

Nachfolgend sind die Voraussetzungen und Anforderungen der Maßnahme aufgeführt.

Tabelle 7: Maßnahme 2.31 *Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen* gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018)

Beschreibung	Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese
Anforderungen für Anerkennung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt</li> <li>- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten</li> <li>- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat</li> <li>- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September</li> <li>- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM</li> <li>- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)</li> <li>- Mindestbreite 10 m</li> <li>- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle</li> </ul>
Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes</li> <li>- Bei vermehrten Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der Unteren Naturschutzbehörde frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden</li> </ul>
Vorgaben zur Unterhaltungspflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes</li> <li>- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre</li> <li>- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken</li> </ul>
Mindestflächengröße	2.000 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche für Aufwertung	Maßnahmenfläche
Kompensationswert	3,0 (+1 bei einer Mahd nach dem 1. September)

Die Ackerfläche hat nach Bodenschätzung eine Ackerwertzahl von 17 und ist somit für diese Maßnahme geeignet, da kein herausragend wertvoller Ackerboden umgewandelt wird.

Für die Pflege der Mähwiese soll eine Mahd frühestens zum 1. Juli eines Jahres erfolgen somit ergibt sich ein Kompensationswert von 3.

Die Maßnahmenfläche liegt innerhalb eines Kernbereiches landschaftlichen Freiräume der Wertstufe 4, was die höchste Werteinstufung für unzerschnittene und von verdichteten Siedlungsräumen weit entfernten Landschaftsräumen darstellt.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung darf deshalb ein Lagezuschlag von 10% auf den Kompensationswert der Maßnahme (=1,3) berücksichtigt werden.

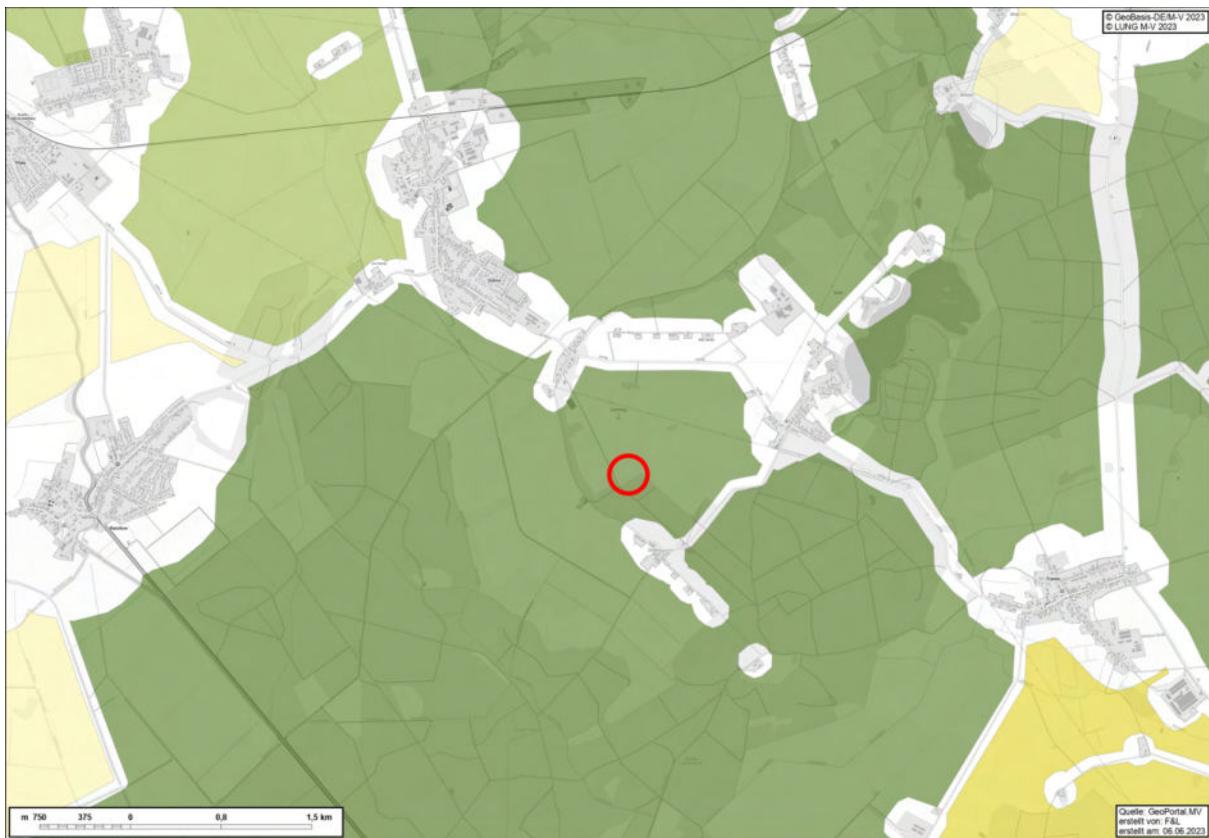


Abb. 10: Lage der Maßnahmenfläche (roter Kreis) innerhalb eines Kernbereiches landschaftlicher Freiräume Stufe 4 (dunkelgrün)

Tabelle 8: Ausgleichsbilanzierung

Maßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompen-sationswert	Leistungs-faktor	Kompensations-flächenäquivalent in m <sup>2</sup>
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen (Lage im landschaftlichen Freiraum Stufe 4)	2.735	3	1,3	<u>10.667</u>

Um die voraussichtliche Störung des Brutreviers des Neuntöters im Umfeld des Plangebietes auszugleichen, ist die Anpflanzung von Strauchgruppen im Norden der Maßnahmenfläche geplant.

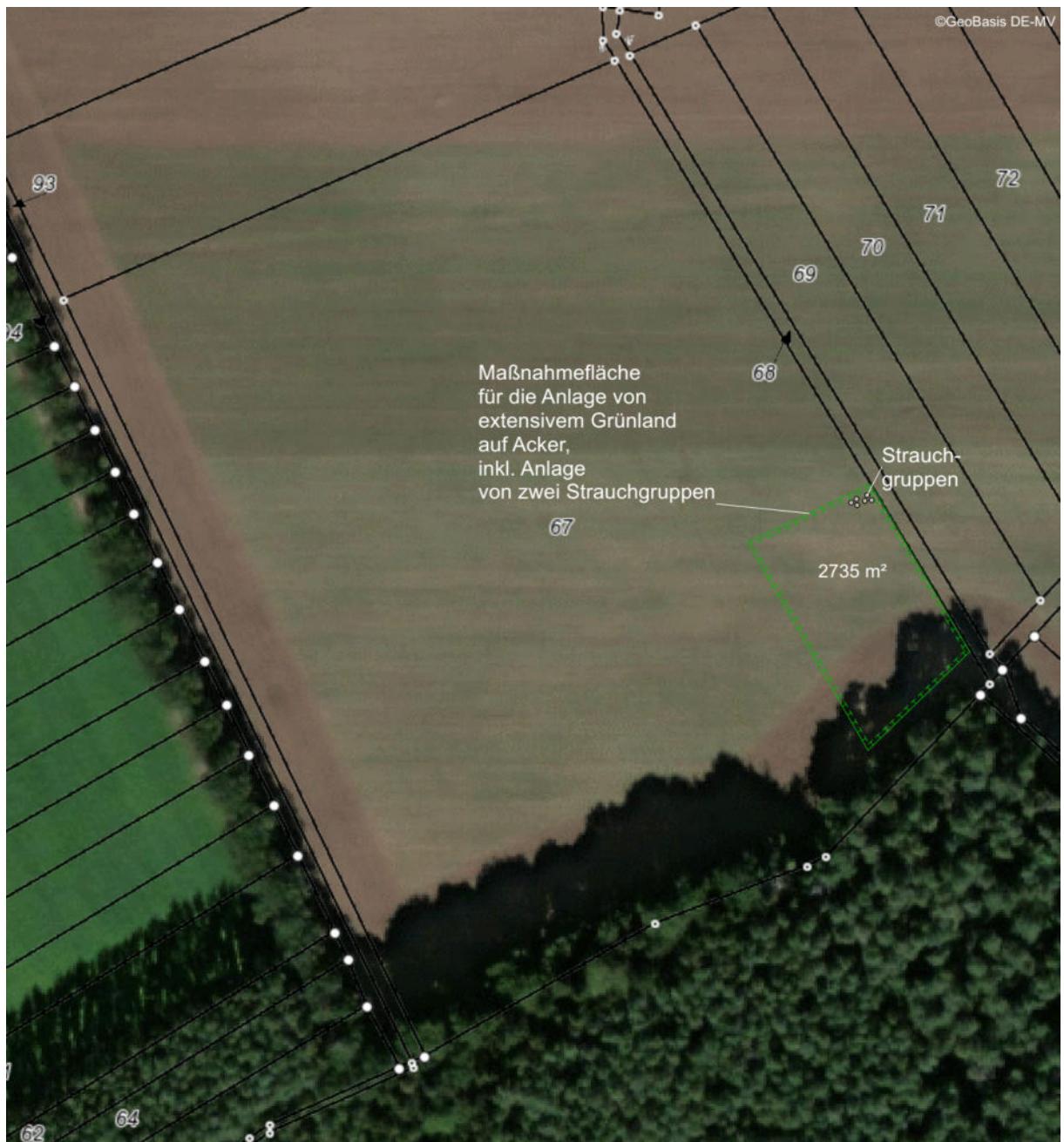


Abb. 11: Lage und Anordnung der Ausgleichsfläche: Da der allgemeine Ausgleich in Natur und Landschaft mit einer vorgezogenen Artenschutzmaßnahme verknüpft wird (Acef 4, siehe Kap. 3.2.4), sind auch die Anforderungen für den Artenschutz zu beachten. Die Maßnahmenfläche wurde weit außerhalb von Störquellen angeordnet, wie der Landweg westlich des Flurstücks. Die Strauchgruppe, die als Ansitz und Niststätte der betroffenen Vogelarten dient, muss weit außerhalb der Waldkante angeordnet werden, da die Sträucher ansonsten nicht ihre Funktion erfüllen (Schutz vor Prädatoren).

## **6. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen**

Nr. der Festsetzung	Begründung
6.1	Die Anpflanzung der <i>Hecke</i> unterstützt eine landschaftsgerechte Eingrünung des Wohngebietes sowie eine naturnahe Abschirmung des Wohngebietes zur Artenschutz-Maßnahmefläche, die westlich an das Plangebiet angrenzt.
6.2	Da sich die Grünfläche <i>Hausgärten</i> innerhalb des Waldschutzabstandes befindet, ist hier auf eine Unterbindung der Waldausbreitung zu achten, weshalb Baum- und Großstrauchpflanzungen nur sehr eingeschränkt möglich sind.
6.3	wie 6.2
6.4	Die Anlage von Stellplätzen und Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise kommt als Minderungsmaßnahme dem Schutzwert Boden zugute. Dadurch können Teifunktionen des Bodens (z.B. Filter- und Speicherfunktion für Wasser) auf diesen Flächen zumindest teilweise erhalten werden.
6.5	Die Festsetzung stellt eine Vermeidungsmaßnahme für das Schutzwert Boden dar.
6.6	Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme (V3) und einer vorgezogenen Artenschutzmaßnahme (Acef2) für das Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.
6.7	Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme (V3) und einer vorgezogenen Artenschutzmaßnahme (Acef3) für das Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

## **7. Hinweise zur Zusammenstellung der Angaben**

### Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden als Datenquellen Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, der Lage- und Höhenplan (Vermessungsbüro Gudat, Schwerin), die genannten Gutachten sowie gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Kap. 9) verwendet.

Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzwerte abgeschätzt und eine Biotoptypenbeschreibung vorgenommen.

Weitere Schwierigkeiten oder relevanten Kenntnislücken sind nicht aufgetreten oder bekannt.

### Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Anwendung von umweltbezogenen Vorschriften wird turnusgemäß von der jeweilig zuständigen Verwaltung überwacht.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 wird in der Gemeinde Plate, Ortsteil Consrade die in der Flächennutzungsplanung bereits vorbereitete Schaffung eines neuen Wohngebietes weiterverfolgt. Es wird eine gewerblich genutzte Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Damit wird dem Programmsatz des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Möglichkeiten der Nachverdichtung innerhalb bebauter Ortslagen für die Siedlungsentwicklung zu nutzen, Rechnung getragen. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Entwicklungsziele benannt. Die Planung folgt den Wohngebietsausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Umweltauswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ und das Landschaftsschutzgebiet 138c wurden ebenso abgeschätzt: Aufgrund der Entfernung, bestehender Wirkungsbarrieren und der Art und Größe des Vorhabens sind keinerlei Umweltauswirkungen zu erwarten, die von dem Vorhaben ausgehen und das jeweilige Schutzgebiet beeinträchtigen könnten.

Die Biotopkartierung hat ergeben, dass von den vorbereiteten Eingriffen der Planung überwiegend bereits durch gewerbliche Nutzung stark vorbelastete Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung betroffen sind. Mittelbar sind von der Planung keinerlei besonders wertgebende und geschützte Biotope betroffen. Ebenso sind keine Bäume von dem Vorhaben betroffen. Die Nähe zu einem Waldgebiet erfordert die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes. Dies wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Schutzgüter im Plangebiet sind durch die Bestandsnutzung bereits vorbelastet, so dass die Eingriffswirkung durch das Vorhaben überwiegend gering ausfällt. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde anhand der faunistischen Kartierungen festgestellt, dass das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung Lebensraum der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse und verschiedener Vogelarten, insbesondere Gehölz-, Offenland- und Gebäudebrüter ist. Außerdem eignet sich das vorhandene Hauptgebäude potenziell als Fledermausquartier. Durch entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen kann das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG unterbunden werden. Durch die Anlage von Gärten und die Anpflanzung von Gehölzen werden zudem langfristig strukturreiche Teillebensräume geschaffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach dem Modell M-V (Hinweise zur Eingriffsregelung) bilanziert. Als Ausgleich wird eine rund 3000 m<sup>2</sup> große Ackerfläche in eine Mähwiese mit einer naturschutzgerechten Pflege umgewandelt. Auf diese Weise kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten infolge des Planvorhabens nach bisherigem Kenntnisstand nicht auf.

## **9. Literatur und Quellen**

**Baumschutzkompensationserlass M-V:** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

**GALK 2020:** Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e. V.; Straßenbaumliste; Arbeitskreis Stadtbäume, [www.galk.de](http://www.galk.de); Abfrage vom 13.02.2020

**GRLP MM/R:** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, Stand April 2007

Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

**KAS 18:** Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung, November 2010

**LAGA M 20:** Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen; Technische Regeln; Mitteilung 20 (M20)

**LUNG 1995:** Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg- Vorpommern, Güstrow 1995

**LUNG 2013:** Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

**LUNG 2015:** Konzeptionelles Bodenfunktionsbewertungsverfahren M-V, Dokumentation, Güstrow Oktober 2015

**LUNG 2018:** Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

**Peter et al. 2009:** Peter, Matthias; Kunzmann, Günther: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009

**Plate 2020:** Gemeinde Plate: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht

**Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien

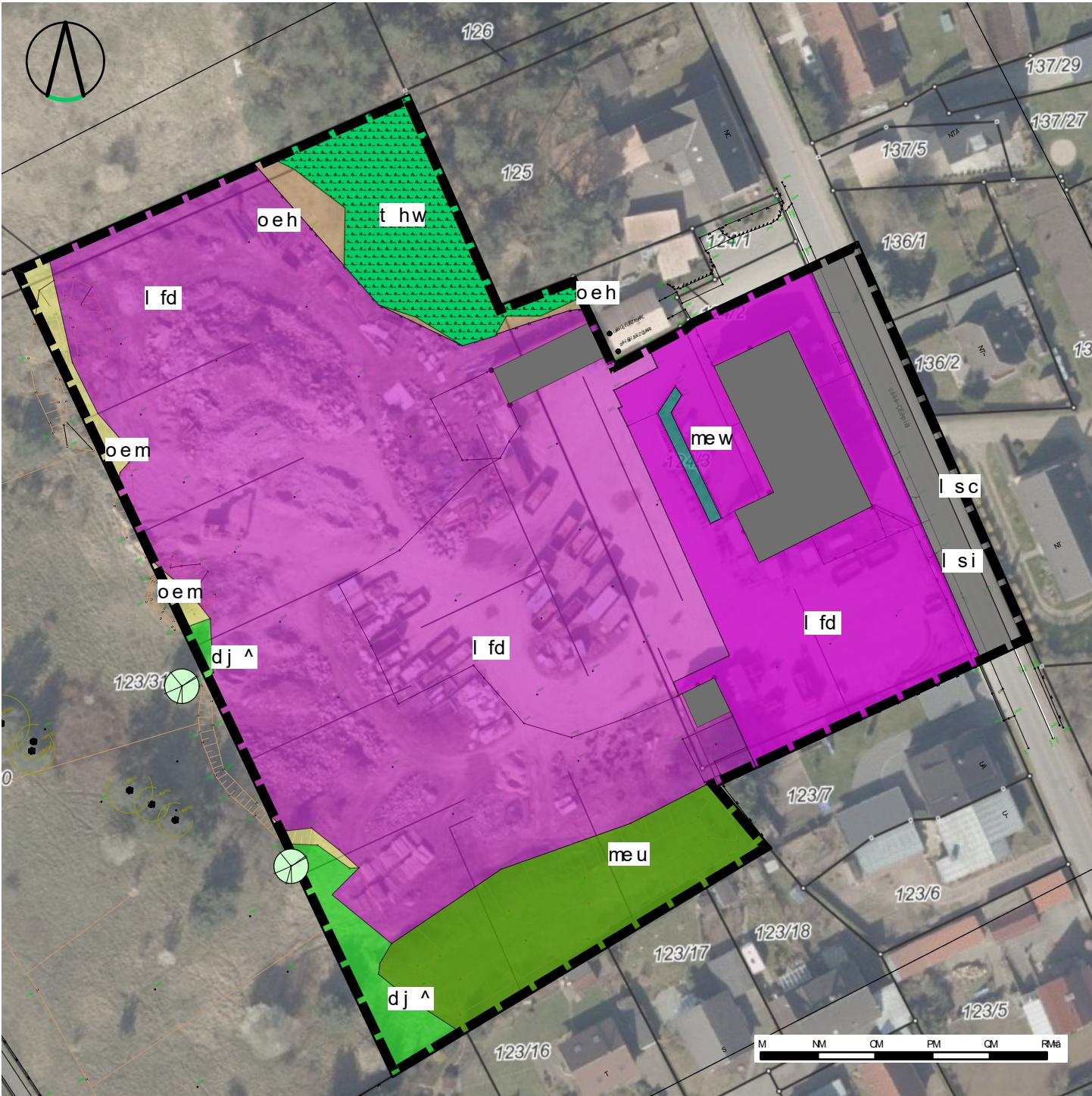
**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL), zuletzt geändert am 13. Mai. 2013.

**Schroer 2019:** Schroer, S.; Huggins, B.; Böttcher, M. & HÖLKER, F.; Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. Schriftenreihe des BfN - He; 543, 2019

**StALU 2015:** Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“ vom Oktober 2015, Karten und Texte

**VO LKP 2008:** Verordnung Landrat des Landkreises Parchim vom 6. April 2005. Zweite Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Seenlandschaft - Landkreis Parchim“ vom 20. Oktober 2008

## ANLAGE 1 – BESTANDSPLAN DER BIOTOPTYPEN



Bebauungsplan Nr. 24 "Consrader Straße II"  
der Gemeinde Plate

Eeí~á Céé~á=CÉÉ= áícéíóéÉá  
j ~ éí~Á-NANMM

cCÉ áícéá~á É

- WKZ Sonstiger Kiefernwald frischer bis trockener Standorte
- GMA Artenarmes Frischgrünland
- RHK Ruderaler Kiechräsen
- RHP Rudrale Pionierflur
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
- OFV Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVL Straße
- OIG Gewerbegebiet versiegelt/teilversiegelt
- Gebäude
- Einzelbaum (Waldkiefer, *Pinus sylvestris*)

Plangrundlagen: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Gudat, Schwerin;  
Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2022; Bebauungsplan Vorentwurf Büro Stadt- und Regionalplanung, Wismar

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Franziska Lohmann  
Datum: 29.06.2022