

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vogelsang-Warsin Begründung

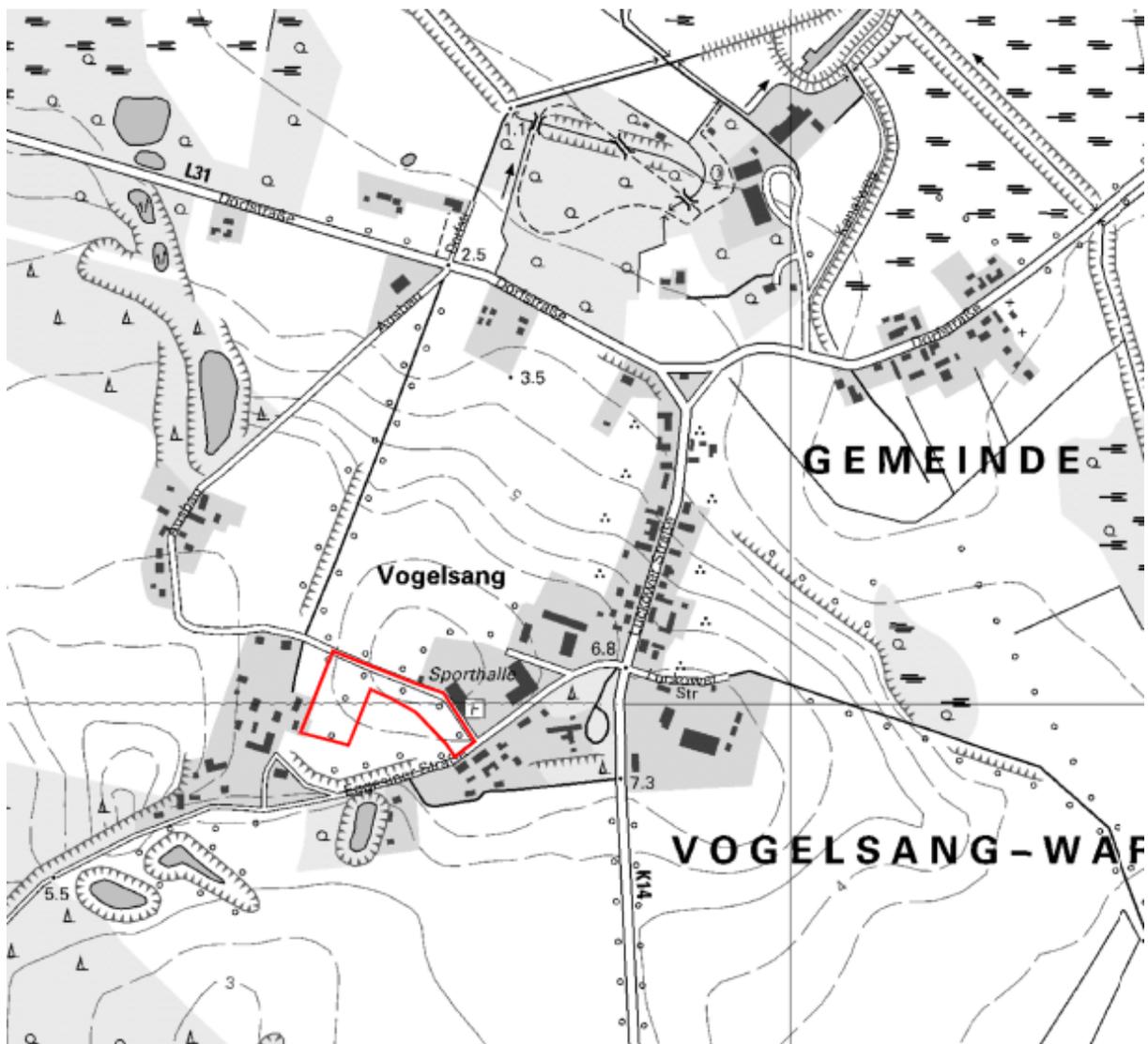


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung

**Auftraggeber:**

Gemeinde Vogelsang-Warsin  
Der Bürgermeister  
über Amt Am Stettiner Haff  
Stettiner Straße 1  
17367 Eggesin

**Planverfasser:**

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechts- und Verfahrensgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Wohnbauflächen</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
3.3.1	Bodendenkmal	7
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>8</b>
<b>1.1</b>	<b>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>9</b>
1.1.1	Projektbeschreibung	9
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	9
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	10
<b>1.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>10</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<b>13</b>
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	15
<b>2.2</b>	<b>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen</b>	<b>15</b>
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	15
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	16

2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	16
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....	16
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben .....	17
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel .....	17
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe .....	17
<b>2.3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>17</b>
<b>2.4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>18</b>
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>18</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....</b>	<b>18</b>
<b>3.2</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>18</b>
<b>3.3</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....</b>	<b>18</b>
<b>3.4</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>18</b>
<b>3.5</b>	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....</b>	<b>19</b>

## **I. Begründung**

### **1. Rahmenbedingungen**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Auf den Flächen des Plangeltungsbereiches befindet sich derzeit ein ehemaliger Sportplatz. Um der Nachfrage zur Errichtung von Einfamilienhäusern gerecht zu werden, sieht die Gemeinde Vogelsang-Warsin als Planungsziel vor im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereichen, jedoch im Außenbereich, Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Gemeinde kann derzeit dem Bedarf an Eigenheimstandorten nicht gerecht werden.

Die zu überplanende unbebaute Fläche grenzt im Süden, Westen und Norden an den Siedlungsbereich Vogelsangs an. Im Innenbereich von Vogelsang stehen der Gemeinde nicht genügend Flächen zur Verfügung.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornweges“ entsprechen nur im Westen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Sportplatz). Unter Berücksichtigung der Anforderungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan) ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zusätzlich wird der Geltungsbereich der wirksamen Ergänzungssatzung Ahornweg eingefügt, in deren Geltungsbereich bereits mehrere Eigenheime errichtet wurden.

#### **1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen**

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

#### **1.3 Verfahrensablauf**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vogelsang-Warsin wurde mit Ablauf des Jahres 18.07.2006 wirksam. Er wurde mit den wirksamen Änderungen mit dem Stand von 18.04.2023 neu bekanntgemacht.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet südlich des Ahornwegs“ ist erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 5/22 „Wohngebiet südlich des Ahornwegs“ nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vogelsang-Warsin entwickelt werden kann.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Vogelsang- Warsin hat in ihrer Sitzung am 30.07.2024 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr.08/2024 am 13.08.2024.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.08.2024 bis 30.09.2024 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Die Unterlagen wurden in der Zeit vom 28.08.2024 bis 30.09.2024 ins Internet auf der Seite des Amtes „Am Stettiner Haff“ eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 11.10.2024 gingen keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.08.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 11.10.2024 äußerten sich 17 Träger zur Flächennutzungsplanänderung; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden in die weitere Abwägung miteinbezogen. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 15.04.2025 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

## **2. Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Vogelsang-Warsin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungsraum Ueckermünde und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

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

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde für die Gemeinde Vogelsang-Warsin keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Teile der Gemeinde liegen in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Teile der Gemeinde gehören zum Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Die Gemeinde ist über das regionale und über das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen und die an das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

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

Der Bebauungsplan nimmt keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch.

## **3. Städtebauliche Planung**

### **3.1 Wohnbauflächen**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Dabei entspricht der Plangeltungsbereich nicht dem des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5/22. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist auf der westlichen Seite kleiner als der Bebauungsplan, da an dieser Grenze im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche ausgewiesen wurde. Außerdem werden die Wohnbauflächen, die sich aus der wirksamen Ergänzungssatzung Ahornweg, die bereits größtenteils bebaut sind, als Wohnbauflächen dargestellt.

### **3.2 Flächen für die Landwirtschaft**

Die Darstellung des ehemaligen Sportplatzes als Grünfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Bezug zur Realität nach Osten verschoben. Dies wird im Zusammenhang mit der 2. Änderung korrigiert und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was dem Bestand entspricht.

### **3.3 Hinweise**

#### **3.3.1 Bodendenkmal**

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

der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

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

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

## 4. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbilanz	Wirksamer Flächen-nutzungsplan	2. Änderung	Differenz
Wohnbaufläche		9.750 qm	+9.759 qm
Fläche für die Land-wirtschaft	-4.719 qm	1.461 qm	-3.258 qm
Grünflächen	-6.492 qm		-6.492 qm
Summe	11.211 qm	11.211 qm	

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

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

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

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

### 1.1.1 Projektbeschreibung

Der 1,1 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung soll gemäß Abbildungen 2 und 3 umgesetzt werden:



Abbildung 2: wirksamer Flächennutzungsplan

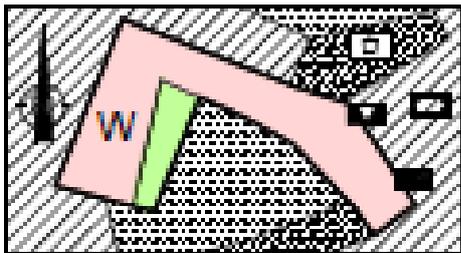


Abbildung 3: 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf 1 ha derzeit landwirtschaftlicher Nutzfläche und Grünfläche mit Nutzung Sportplatz, die Entwicklung von Wohnbauflächen ermöglicht werden.

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

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

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

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb;
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien;
- 3 Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich, damit Scheuchwirkung auf Fauna

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

- 1 Versiegelungen von unversiegelten Flächen
- 2 Beseitigung von Habitaten (Gehölze, Gebäude, Ruderalflur)
- 3 Veränderung von Silhouetten durch entstehende Wohnbebauung;

4      **Fallenwirkung aufliegender Arten durch Fensterfronten**

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

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

**1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Die Schutzgüter der Änderungsfläche werden entsprechend der Planungsebene "Flächennutzungsplan" betrachtet und bewertet. Dazu werden vorhandene Unterlagen genutzt.

Tabelle 1: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Fauna	Flora	Boden/Wasser	Luft/ Klima	Landschaftsbild	Kulturgüter	ggf. betroffene Schutzgebiete
UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	U0 = GB

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

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

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

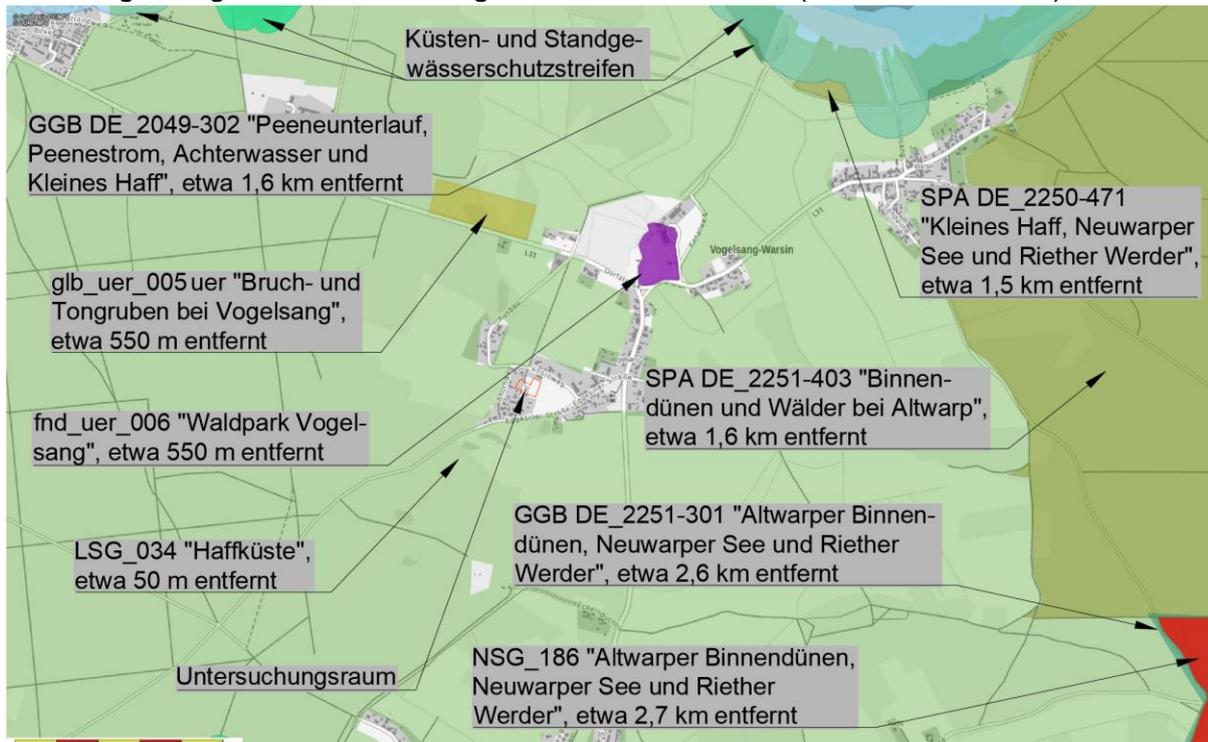
Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 wurde erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Eine FFH- Vorprüfung für das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ ist aufgrund der Distanz von 1,5 km nicht notwendig, da die Wirkungen des Vorhabens das Schutzgebiet nicht erreichen.

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

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) liegt das Vorhaben im Nahbereich bzw. im Verflechtungsbereich der Stadt Ueckermünde und innerhalb eines touristischen Entwicklungsraumes.

Abbildung 4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2022)



- Das Vorhaben liegt 50 m entfernt vom Landschaftsschutzgebiet 034 „Haffküste“
- Circa 550 m entfernt liegt das Flächennaturdenkmal uer 006 „Waldpark Vogelsang“
- 550 m nordwestlich erstreckt sich das geschützte Landschaftsbestandteil uer 005 „Bruch- und Tongruben bei Vogelsang“
- 1,5 km östlich befindet sich das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“
- 1,6 km nördlich liegt das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“
- Das SPA DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ liegt 1,6 km östlich
- 2,6 km südöstlich liegen das FFH-Gebiet DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ sowie das gleichnamige Naturschutzgebiet NSG 186
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks am Stettiner Haff.
- Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V). Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope befinden sich im 50 m bzw. 200 m Radius des Untersuchungsbereiches.
- Das Plangebiet beinhaltet gesetzlich geschützte Einzelbäume nach §§18/19 NatSchAG MV.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar

- 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
  - EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
  - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
  - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#)) m.W.v. 07.07.2023
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
  - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
  - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

## 2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

##### Mensch

Das circa 0,25 ha große Plangebiet, welches nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, liegt im Zentrum der Gemeinde Vogelsang-Warsin südlich des Ahornweges, etwa 10 km östlich von Ueckermünde. Den Untersuchungsraum umgeben nördlich, südlich und westlich Wohnbebauung. Östlich erstreckt sich eine Brachfläche, vormals Acker. Die Vorhabenfläche selbst ist ungenutzt. Der Westteil des Geländes unterliegt den Immissionen der Nutzung als Zufahrt. Aufgrund des Siedlungscharakters mit Bewegungs-, Lärm- und Lichteinflüssen seitens umliegender Wohnbebauung ist von einer Vorbelastung des Plangebietes und einem geringen Erholungswert auszugehen.

##### Flora

Derzeit besteht die Fläche, die im Flächennutzungsplan Sportplatz ausgewiesen ist, aus ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte und aus heimischem Siedlungsgehölz.

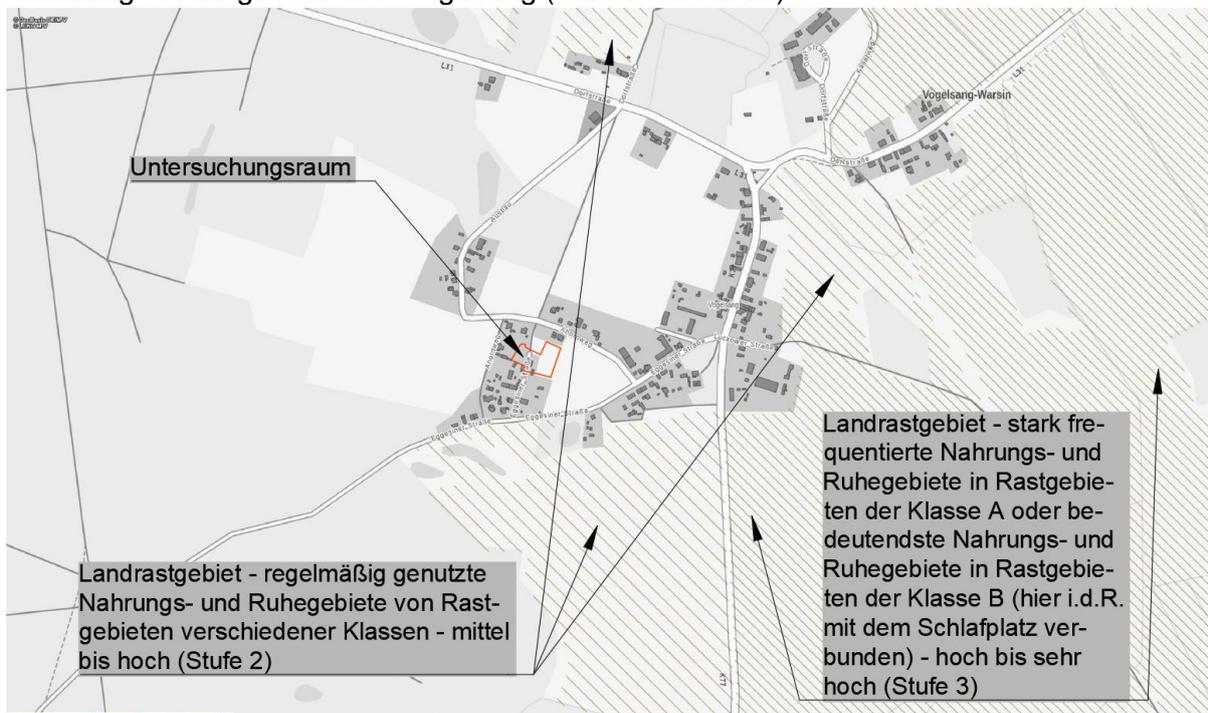
##### Fauna

###### Vögel

Der Untersuchungsraum mit Gehölzen und Staudenflächen ist nachgewiesener Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten. Im Rahmen des Bebauungsplans fanden Untersuchungen statt.

Das Vorhaben liegt gem. Abbildung 5 nicht in einem Rastgebiet, aber in Zone A mit einer hohen bis sehr hohen relativen Dichte des Vogelzugs über Land.

Abbildung 5: Rastgebiete der Umgebung (© LAIV – MV 2022)



###### Reptilien

Der Untersuchungsraum weist aufgrund der Bodenstruktur und der vorhandenen ruderalen Staudenfluren Habitatpotenzial für die Zauneidechse auf.

### **Boden**

Laut Landesinformationssammlung M-V (Linfos M-V) setzt sich der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes aus der Bodengesellschaft Niedermoor/Erdniedermoor-/ Mulmnieder-moor (Mulm), Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten, mit Grundwassereinfluss zusammen. Gemäß einer Bohrung des Landesbohrdatenspeichers besteht der Boden etwa 50 m südlich des Plangebietes bis etwa 60 cm Tiefe aus Lockergestein. Tiefer gelegen folgen verschiedene Schichten an Fein- und Mittelsanden. Gemäß Betrachtung der „Bodenfunktionsbereiche“ unter Linfos liegt eine hohe Schutzwürdigkeit vor. Es besteht keine potenzielle Nitratauswaschungsgefährdung. Die potenzielle Wassererosionsgefährdung ist als gering bis sehr gering einzuschätzen. Es liegt eine sehr geringe Winderosionsgefährdung vor. Aufgrund der früheren Nutzung ist von einer deutlichen Bodenverdichtung auszugehen.

### **Wasser**

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Im 200 m Umkreis sind mehrere permanente und temporäre Kleingewässer vorhanden. 600 m südlich verläuft ein Graben, welcher Bestandteil eines Gewässernetzes ist, welches mit dem 1,8 km nördlich gelegene Stettiner Haff verbunden ist. 2,3 km südlich befinden sich die Luckower Torfkühen als weitere Standgewässer. 2 km nördlich liegt der See bei Bellin.

Das Vorhaben liegt nicht einem Wasserschutzgebiet. Als Grundwasserleiter fungieren glaziofluviale Sande im Weichsel-Komplex. Es liegt keine bindige Deckschicht vor. Die Tiefenlage der Süß-/Salzwassergrenze beträgt -26 bis -50 m NN. Das Grundwasser steht weniger als 2 m unter der Flur an. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 208,3 mm/a. Es besteht ein potenziell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und guter Qualität.

### **Klima/Luft**

Die Vorhabenfläche liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten sowie durch relative Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Gehölze im Plangebiet und durch die Nähe zum Stettiner Haff geprägt. Die Gehölze üben Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage sowie der Einflüsse seitens der landwirtschaftlichen Bearbeitung angrenzender Äcker vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

### **Landschaftsbild/Kulturgüter**

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, in der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und in der Landschaftseinheit „Ueckerländer Heide“. Die Vorhabenfläche entstand vor 15.000 bis 18.000 Jahren während der Weichsel-Eiszeit. Als geologisches Substrat liegen fluviatile und limnische Sedimente mit Niedermoortorf vor. Die potenziell natürliche Vegetation bestünde als Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald. Das Plangebiet ist gemäß Linfos unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale-Landschaftsbildpotenzial“ in den Landschaftsbildraum „Acker-Wiesenlandschaft um Vogelsang-Luckow IV 8-14, mittlere bis hohe Bewertung“ einzuordnen. Die Vorhabenfläche liegt nicht innerhalb eines Kernbereiches landschaftlicher Freiräume. Das Gelände weist den Charakter einer Brachfläche auf und ist maßgeblich durch die Siedlungsnähe geprägt. Landschaftsbildprägend ist das Siedlungsgehölz. Entlang dieser Vegetationskante bestehen Sichtbeziehungen in Nord-Süd-Richtung. Innerhalb der Untersuchungsfläche sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

### **Natura - Gebiete**

Bei den nächstgelegenen Natura 2000 Gebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (Zielarten:

Bachneunauge, Bitterling, Finte, Flussneunauge, Lachs, Meerneunauge, Rapfen, Schlammpeitzger, Steinbeißer, Bauchige Windelschnecke, Schmale Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut, Biber, Fischotter, Großer Feuerfalter, Eremit, Menetries-Laufkäfer), das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ (Zielarten: Brandgans, Flussschwelbe, Gänsesäger, Kampfläufer, Kormoran, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrweihe, Rotschenkel, Schnatterente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Uferschnepfe, Zwergmöwe, Zwergsäger) und das SPA DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ (Brachpieper, Heidelerche, Neuntöter, Rotmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Wiedehopf, Ziegenmelker). Alle drei Schutzgebiete sind etwa 1,5 km vom Untersuchungsgebiet entfernt. Die Wirkungen des geplanten Wohngebietes erreichen die FFH-Gebiete aufgrund der Entfernung nicht.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

### **2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als ruderaler Staudenflur existieren. Das Gebäude im Süden würde mit der Zeit verfallen. Eine Ausbreitung der Brennnesselstauden sowie eine Verbuschung seitens des Siedlungsgehölzes wäre nicht auszuschließen.

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

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

#### **Fläche**

Eine circa 0,25 ha große, durch Bodenverdichtung vorbelastete, Fläche im siedlungsnahen Bereich von Vogelsang wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ahornweg, welcher nördlich und westlich verläuft. Als Zufahrten zu den Grundstücken ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

#### **Flora**

Gemäß der Planungsunterlagen des Bebauungsplans sind für die Wohnbebauung Versiegelungen von bis zu 45 % zulässig. Im Zuge des Vorhabens werden Ruderalfluren und Gehölzstrukturen beseitigt.

#### **Fauna**

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde auf der Ebenen der Bebauungsplanung erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

### **Boden/Wasser**

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungs-funktion wird nicht beeinträchtigt.

### **Biologische Vielfalt**

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gehen Staudenfluren und Gehölze verloren. Auf den geplanten Grundstücken sind Baumpflanzungen sowie die Anlage von Rabatten und Rasenflächen vorgesehen. Zwar handelt es sich um ein bereits anthropogen beeinflusstes, beunruhigtes Gelände, es ist jedoch, aufgrund des Verlustes der Staudenflur, insgesamt von einem kurzzeitigen Rückgang der Strukturvielfalt auszugehen, da von den Pflanzungen erst mit höherem Baumalter bei ausreichender Pflege ein ausreichendes Nahrungsangebot zu erwarten ist. Auch das Angebot potenziell geeigneter Fortpflanzungsstätten und Versteckmöglichkeiten wird sich erst später verbessern. Somit ist von einem geringen Rückgang der biologischen Vielfalt durch das Vorhaben auszugehen.

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

Die vorgesehene Entwicklung des bereits anthropogen vorbelasteten Plangebietes zur Wohnbebauung verursacht keine nennenswerte Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese werden sich an den Emissionen der umliegenden Wohngebäude orientieren.

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

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Im Zuge des Vorhabens werden die Bauflächen von Holz- und Schutttablagerungen geräumt und ein ehemals als Garage genutztes Gebäude abgerissen. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

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

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

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

Das Vorhaben liegt im Siedlungsrandbereich von Vogelsang. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

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

Das Plangebiet weist keine nennenswerte Bedeutung für das Klima auf. Somit stellt die Planung lediglich einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Ein Teil des Siedlungsgehölzes ist zur Erhaltung festgesetzt. Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen werden weiterhin erfüllt. Die Fällung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölze führt nicht zu einer Störung der Klimafunktion. Neupflanzungen sind auf den geplanten Grundstücken vorgesehen. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

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

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

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

Die Eingriffsregelung soll auf der nächsten Planungsebene abgearbeitet werden. Bisherige Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass von dem geplanten Vorhaben keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Mögliche zusätzliche Maßnahmen ergeben sich aus der in der nächsten Planungsebene durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen soll der Bebauungsplan treffen.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **3. Zusätzliche Angaben**

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

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

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

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

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

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Monitoringmaßnahmen können erst in den folgenden Planungsphasen festgelegt werden.

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

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch das Vorhaben zu erwarten sind. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

gesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

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

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

Vogelsang-Warsin, .....

Der Bürgermeister

Siegel