

**Stadt Mirow**

**Bebauungsplan Nr. 01/2018  
„Neufeld“**

**Begründung**

Auftraggeber:

Stadt Mirow  
Der Bürgermeister  
über Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
Rudolf-Breitscheid-Str. 24  
17252 Mirow

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

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

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung  
Kerstin Manthey-Kunhart  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 4225110

---

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |          |
|---|----------|
| <b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>  | <b>6</b> |
| 1. Rechtsgrundlage.....   | 6        |
| 2. Einführung .....   | 6        |
| 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes .....  | 6        |
| 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....                               | 7        |
| 2.3 Planverfahren .....   | 7        |
| 3. Ausgangssituation .....  | 8        |
| 3.1 Räumliche Einbindung .....  | 8        |
| 3.2 Bebauung und Nutzung .....  | 8        |
| 3.3 Erschließung.....   | 10       |
| 3.4 Natur und Umwelt.....   | 10       |
| 3.5 Eigentumsverhältnisse.....  | 10       |
| 4. Planungsbindungen .....  | 10       |
| 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....   | 10       |
| 4.2 Landes- und Regionalplanung .....   | 10       |
| 4.2 Flächennutzungsplan.....  | 13       |
| 5. Plankonzept.....   | 13       |
| 5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....   | 13       |
| 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                       | 13       |
| 6. Planinhalt.....  | 13       |
| 6.1 Nutzung der Baugrundstücke.....   | 13       |
| 6.1.1 Art der Nutzung .....   | 13       |
| 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....  | 14       |
| 6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen .....                   | 14       |
| 6.2 Verkehrliche Erschließung .....   | 14       |
| 6.3 Flächen für die Landwirtschaft .....  | 15       |
| 6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von<br>Eingriffsfolgen..... | 15       |
| 6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....  | 15       |
| 6.4.2 Kompensationsmaßnahmen .....  | 15       |
| 6.5 Wegerechte .....  | 16       |
| 6.6 Nachrichtliche Übernahme.....   | 16       |
| 6.7 Hinweise .....  | 16       |
| 6.7.1 Bodendenkmalpflegerische Belange.....   | 16       |
| 6.7.2 Geschützte Bäume .....  | 16       |

---

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 6.7.3      | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte .....  | 16        |
| 6.7.4      | Untere Wasserbehörde.....  | 17        |
| 6.7.5      | Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde .....  | 17        |
| 6.7.6      | Untere Verkehrsbehörde.....  | 18        |
| 6.7.7      | E.DIS Netz GmbH.....   | 18        |
| 6.7.8      | Deutsche Telekom Technik GmbH .....  | 18        |
| 7.         | Auswirkungen der Planung .....   | 19        |
| 7.1        | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....  | 19        |
| 7.2        | Verkehr.....   | 19        |
| 7.3        | Ver- und Entsorgung.....   | 19        |
| 7.4        | Natur und Umwelt.....  | 20        |
| 7.5        | Bodenordnende Maßnahmen .....  | 20        |
| 7.6        | Kosten und Finanzierung.....   | 20        |
| 8.         | Flächenbilanz .....  | 20        |
| <b>II.</b> | <b>UMWELTBERICHT.....</b>  | <b>20</b> |
| 1.         | Einleitung.....  | 20        |
| 1.1        | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes.....   | 21        |
| 1.1.1      | Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden .....   | 21        |
| 1.1.2      | Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....   | 23        |
| 1.1.3      | Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....   | 23        |
| 1.2        | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....   | 24        |
| 2.         | Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....   | 26        |
| 2.1        | Bestandsaufnahme (Basisszenario).....  | 26        |
| 2.1.1      | Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....  | 26        |
| 2.1.2      | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....   | 30        |
| 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.....           | 30        |
| 2.2.1      | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....   | 30        |
| 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..... | 31        |

---

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 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 ....          | 31 |
| 2.2.4 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....   | 31 |
| 2.2.5 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....   | 31 |
| 2.2.6 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....                      | 32 |
| 2.2.7 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....   | 32 |
| 2.3   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....  | 32 |
| 2.4   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....   | 38 |
| 3.    | Zusätzliche Angaben .....   | 38 |
| 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 ..... | 38 |
| 3.2   | Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....  | 38 |
| 3.3   | Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....   | 39 |
| 3.4   | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....  | 39 |
| 3.5   | Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....  | 39 |

Anlage 1 Bestandskarte

Anlage 2 Konfliktkarte

---

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

## 2. EINFÜHRUNG

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Wohnplatz Neufeld liegt nordöstlich der Stadt Mirow. Das ca. 1,1 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 62, 64, 65, 66, 67 und 69/1 (alle teilweise) der Flur 4 Gemarkung Roggentin. Der Planbereich liegt östlich der Kreisstraße MSE24. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlichen Flächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- |            |   |
|------------|---|
| Im Norden: | durch Aroniapflanzung, Nutzgarten und Gehölze (Flurstück 68),                                 |
| im Osten:  | durch Ackerflächen, Wiesen, Gehölze und einen Stall (Flurstücke 62, 64, 65, 66, 67 und 69/1), |
| im Süden:  | durch eine Baumreihe (Flurstücke 61 und 63) und   |
| im Westen: | durch die Kreisstraße MSE24 (Flurstück 69/2).   |

---

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 18.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/2018 „Neufeld“ gefasst.

Der Wohnplatz Neufeld befindet sich planungsrechtlich gesehen im Außenbereich. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 35 BauGB, der Bebauungsmöglichkeiten stark einschränkt, wegen der Befürchtung der Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um maßvolle Bebauungen und Entwicklungen in Neufeld zu zulassen.

Für die Planung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger, den Bewohnern von Neufeld, und der Stadt Mirow als Planträger der Bauleitplanung abgeschlossen.

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren aufzustellen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 18.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Neufeld“ aufzustellen.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 05.09.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 14.10.2019 mitgeteilt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die gemeindliche Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.09.2019 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 13.12.2023 äußerten sich 11 Träger zum Bebauungsplan; von einer Nachbargemeinde wurden Bedenken zum Bebauungsplan geäußert.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes konnte vom 08.10.2019 bis zum 08.11.2019 im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte eingesehen werden. Die Ankündigung erfolgte im „Kleinseenlotse“ Nr. 09/2019 am 28.09.2019. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die Unterlagen des Vorentwurfs im Internet unter [www.amt-mecklenburgische-seenplatte.de/bekanntmachungen/f-und-b-plaene](http://www.amt-mecklenburgische-seenplatte.de/bekanntmachungen/f-und-b-plaene) einsehbar.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde bezüglich der Art der baulichen Nutzung geändert. Anstelle des Dorfgebietes wird dörfliches Wohnen festgesetzt. Es wurden Lösungen für die Löschwasserproblematik gesucht.

## Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde von der Stadtvertretung der Stadt Mirow am ..... als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

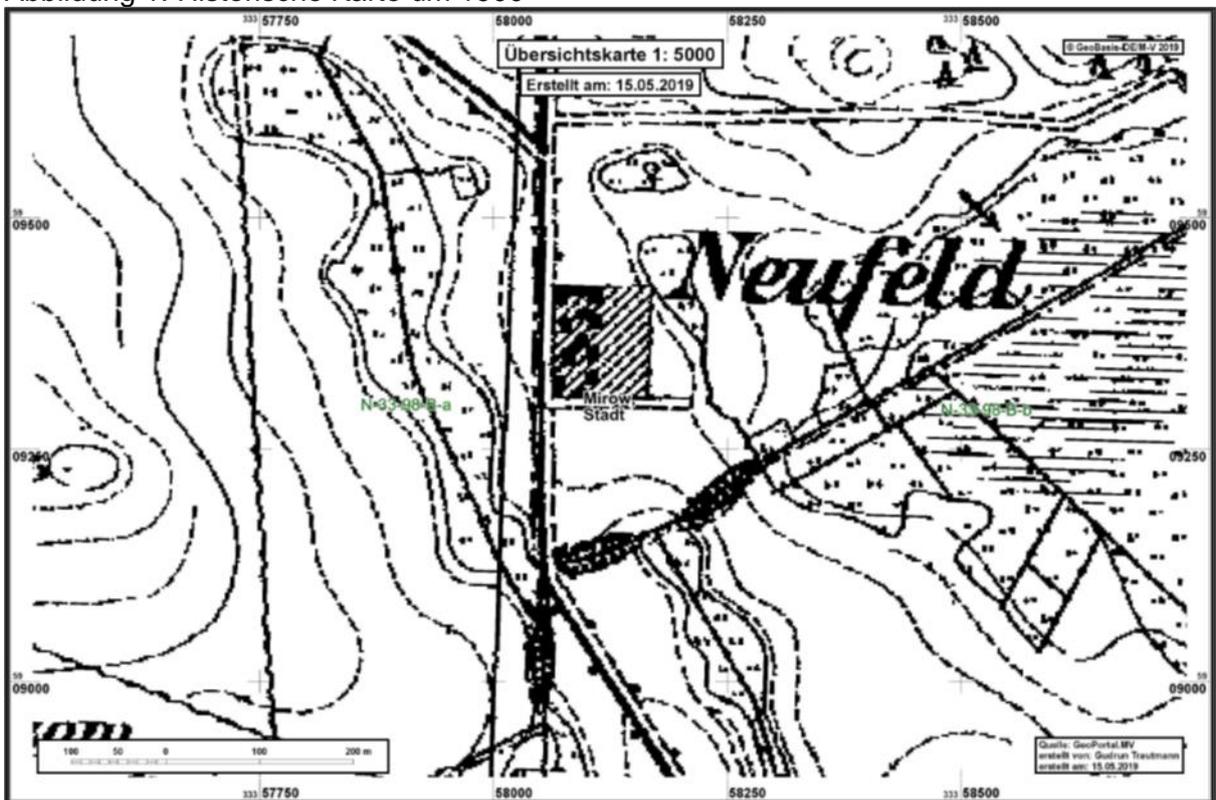
## 3. AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2018 „Neufeld“ liegt nordöstlich der Stadt Mirow. Das Plangebiet befindet sich östlich der Kreisstraße MSE24. Der Standort liegt im Außenbereich.

Die historische Karte um 1900 zeigt Neufeld als kleine Siedlung von 4 Gehöften. Diese Struktur ist bis heute erhalten geblieben.

Abbildung 1: Historische Karte um 1900



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 15.05.2019

### 3.2 Bebauung und Nutzung

Bei Neufeld 1 sind das Wohnhaus und die Stallscheune der ursprünglichen Bebauung noch vorhanden. Später kam im Westen ein Stallgebäude dazu. Der Hof wird heute als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle genutzt. Auf dem Hof werden derzeit Hühner und Gänse gehalten. Zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören auch eine Imkerei; hier wurde im letzten Jahr auf Biowirtschaft umgestellt; sowie Aroniaplantagen. Die Sträucher werden in diesem Jahr erstmalig tragen. Die Landwirtschaft soll weiter ausgebaut werden (u. a.

Schweinehaltung) mit der Zielstellung, dass ein Vollerwerbsbetrieb entsteht. Zwischen den beiden Wirtschaftsgebäuden wurde ein Carport für die Technik und Maschinen des Hofes errichtet. Vorgesehen ist die Errichtung eines Hofladens nördlich des Wohnhauses. Bei Neufeld 2 sind die Gebäude des Dreiseithofes noch vorhanden. Das Wohnhaus steht an der Straße. Die Scheune, das hintere Gebäude, wurde vor einigen Jahren saniert. Hier ist eine Umnutzung in Wohngebäude geplant. Im nördlichen ehemaligen Stall des Hofes werden keine Tiere mehr gehalten. Dort möchte der Eigentümer ein Büro für seine freiberufliche Tätigkeit errichten. Südlich der Scheune ist ein kleines Nebengebäude vorhanden. In den letzten Jahren wurde ein Carport angelehnt an das Wohnhaus und den ehemaligen Stall errichtet, in dem Boote untergestellt sind. Für den gleichen Zweck plant der Eigentümer einen größeren Carport östlich der Scheune, der derzeit nicht genehmigt werden kann. Die ursprüngliche Bebauung bei Neufeld 2a wurde abgebrochen und die Fläche lag viele Jahre brach. Mit Baugenehmigung wurde hier ein Wohnhaus mit Carport errichtet. Zwischenzeitlich entstanden auf dem Grundstück außerdem eine Laube, ein Stall für Schafe bzw. Pferde und ein Hühnerstall. Bei Neufeld 3 handelt es sich um einen ursprünglichen Vierseithof. Auch hier liegt das Wohnhaus an der Straße. Das ehemalige Stallgebäude im Norden wird heute als Werkstatt genutzt. Auf der Ostseite steht die Scheune und auf der Südseite ein Nebengebäude, welches nicht massiv gebaut ist. Weiter östlich wurde hier ein altes Gebäude umgenutzt und erweitert und dient heute zum Freizeitwohnen.

Abbildung 2: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 15.04.2019

---

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt östlich die Kreisstraße MSE24 und wird durch diese erschlossen. In der Straße liegen Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH, an die die Grundstücke angeschlossen sind.

Die Grundstücke sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist nicht gesichert.

Die Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Netz GmbH liegt im Bereich der Straße. Die Grundstücke sind angeschlossen.

### 3.4 Natur und Umwelt

Das Plangebiet ist eine durch dörfliches Wohnen geprägt.

Der Planbereich beinhaltet keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

Entlang der Straße stehen noch vereinzelt Alleebäume (4 Ahorne) und eine mächtige Ulme. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Baumreihe aus Birken mit etwa 15 cm Stammdurchmesser. Im Nordosten steht eine Fichtengruppe. Im gesamten Planbereich gibt es eine Vielzahl von Bäumen.

Der natürliche Baugrund des Plangebietes besteht aus sickerwasserbestimmten Sanden.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Planbereichs liegen im Privatbesitz.

## 4. PLANUNGSBINDUNGEN

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Neufeld“ liegt im Außenbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mirow wurde der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Die Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden z. B. zu wohnzwecken oder die Errichtung von Nebenanlagen im Bereich hinter der ursprünglichen Bebauung ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

### 4.2 Landes- und Regionalplanung

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

Der Stadt Mirow wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum. Die Gemeinde liegt insgesamt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Teile von ihr, auch Neufeld, in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Es besteht Anschluss an das großräumige und überregionale Straßennetz und Wasserstraßen. Im Gemeindegebiet gibt es Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege; dies betrifft Neufeld nicht. Das Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung betrifft Neufeld nicht.

---

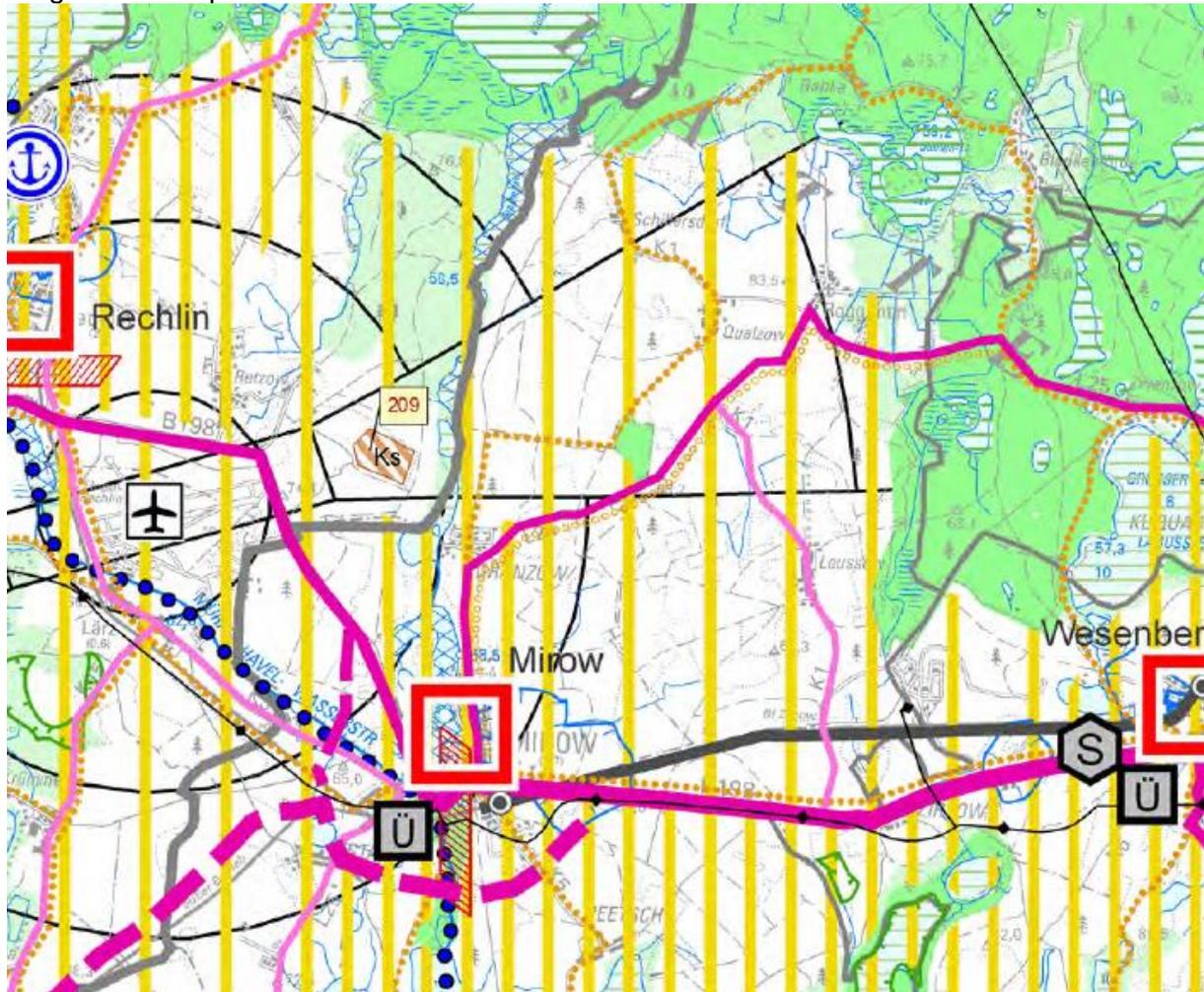
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 heißt es unter 3.3.1 Ländliche Räume:

- „(2) *Ländliche Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie ...*  
— *ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren ...*
- 4.1 *Siedlungsentwicklung...*
- (6) *Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (Z) ...*
- Unter Zersiedlung fallen:*
- *die ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung,*
  - *eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie*
  - *das Zusammenwachsen von Siedlungen. ...*
- 4.5 *Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei ...*
- (3) *In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft<sup>101</sup> soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigegeben werden.*

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Stadt Mirow wurde als Grundzentrum eingeordnet. In der Gemeinde gibt es Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege; diese betreffen Neufeld nicht. Teile der Gemeinde sind Tourismusschwerpunktraum andere Tourismusedwicklungsraum. Neufeld liegt im Tourismusedwicklungsraum. In der Gemeinde gibt es Vorbehaltsgebiete Fischerei und Trinkwasser, die Neufeld nicht betreffen. Mirow ist über das großräumige, das überregionale, das regionale und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen. Neufeld liegt am bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz (Kreisstraße). Ergänzt wird die Erschließung der Gemeinde durch das regional bedeutsamen Radroutennetz und das regionale Schienennetz sowie wichtige Schifffahrtswege. Neufeld liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lärz.

Abbildung 3: Kartenausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte



Quelle: [http://www.rpv-vorpommern.de/fileadmin/dateien/dokumente/pdf/RREP\\_MS\\_2011/RREP\\_MS\\_2011\\_Karte.pdf](http://www.rpv-vorpommern.de/fileadmin/dateien/dokumente/pdf/RREP_MS_2011/RREP_MS_2011_Karte.pdf), Abruf am 08.06.2019

Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte heißt es unter 3.1 Differenzierung der räumlichen Entwicklung:

„3.1.1 Ländliche Räume

(1) *Ländliche Räume sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. ...*

3.1.3 Tourismusräume ...

(3) *In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. ...*

4.1 Siedlungsstruktur

(1) *Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden.“*

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.10.2019 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

---

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggentin ist seitdem 06.08.2007 wirksam. In ihm wurde Neufeld als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## 5. PLANKONZEPT

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Neufeld gehört mit seinen vier Siedlungsstellen seit mehr als 100 Jahren zu Siedlungsstruktur erst von Roggentin und nach Eingemeindung von Mirow.

Die vier Siedlungen liegen auf einer Straßenseite und haben durch ihre dichte Reihung ein gewisses städtebauliches Gewicht, welches jedoch weit unter dem für einen Innenbereich erforderlichen Maß liegt.

Ziel ist es den Siedlungsbereich zu erhalten, aber nicht zu vergrößern.

Dörfliche Nutzungsstrukturen befinden sich heute überwiegend im „Rückzug“. Insofern kommt der Sicherung noch intakter und lokal ablesbarer Dorfgebietsprägung besonderes Gewicht zu. Für die Sicherung und Entwicklung der lokal vorhandenen dorftypischen Betriebe auch mit Tierhaltung ist dies wichtig.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist die Festsetzung eines Dorfgebietes. Für Neufeld wird die Sicherung und Entwicklung des prägenden Dorfgebietes mit den zugehörigen landwirtschaftlichen Hofstellen und Tierhaltungen, Wohnnutzungen und Handwerks- und Gewerbebetrieben angestrebt.

### 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Dorfgebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren erforderlich.

## 6. PLANINHALT

### 6.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 6.1.1 Art der Nutzung

Zur hinreichenden Berücksichtigung der bestehenden und zukünftigen Anforderungen der im Gebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe sowie zum Schutz der in Neufeld vorhandenen Gewerbe und Handwerksbetriebe und des Wohnens wird ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Hiermit sind Wohngebäude und landwirtschaftliche Nutzungen ebenso möglich wie Gewerbe.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur lässt sich das dörfliche Wohngebiet in zwei Bereiche gliedern. Im Westen befindet sich der Kernbereich der Bebauung MDW1. Hier werden bis auf Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen alle gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen. Das heißt, es sind sowohl Wohngebäude als auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe, nicht gewerbliche Ställe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

---

Dadurch wird eine Nach- bzw. Umnutzung oder auch eine zusätzliche Nutzung der Betriebe in Form von z. B. Hofläden, Hofcafés und Pensionen ermöglicht und der Erhalt der Bausubstanz unterstützt. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Gemeinbedarfsnutzungen sollen sich im Grundzentrum, der Stadt Mirow, konzentrieren. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie sich wegen ihrer funktionalen und gestalterischen Struktur, nicht in den Siedlungsbereich einpassen.

Im östlichen Bereich befinden sich Ställe und Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebes und private Ställe. Die bestehenden Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. Im MDW2 sind Wohngebäude, Wohnungen und Wohngebäude von Wirtschaftsstellen von Nebenerwerbsbetrieben sowie Kleinsiedlungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Unzulässig sind hier auch Wohnungen und Wohngebäude von Wirtschaftsstelle und Tankstellen. Hier soll einer weiteren Verdichtung in diesem Randbereich entgegengewirkt werden.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Im MDW1 wird eine GRZ von 0,25 bis 0,5 festgesetzt. Dabei wird die vorhandene Überbauung beachtet. Die Festsetzung bleibt deutlich unterhalb Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für dörfliche Wohngebiete (0,6).

Im MDW2 wird eine GRZ von 0,1 bis 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet und der charakteristische hohe Freiflächenanteil erhalten.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen ist nicht zulässig. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt sind, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Als Höhenmaß wird ein Vollgeschoss entsprechend dem Bestand festgesetzt.

### **6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen**

Im Bebauungsplan wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Im Bereich der geschützten Bäume an der Straße springt die Baugrenze zurück, um ein Mindestmaß an Schutz für den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume zu bieten.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung von Neufeld erfolgt über die Kreisstraße MSE24, welche von der Bundesstraße B198 über Leussow nach Neufeld und zur L 25 führt.

---

## 6.3 Flächen für die Landwirtschaft

Im Osten des Plangebietes wurden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

## 6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Eingriff durch Bebauung ist zu kompensieren.

### 6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

Die geschützten Bäume an der Kreisstraße und der Fichtenbestand im Nordosten sind zu erhalten. Sie dienen der Einbindung der Siedlung in die Landschaft.

- V1 Sind Abrisse, Fällungen oder die Beseitigung von Nistkästen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Bei beabsichtigter Fällung der Birke in Neufeld 1, der 60 cm und 80 cm starken Hainbuchen oder der Walnuss in Neufeld 2 sowie beabsichtigter Beseitigung von Nistkästen sind diese im Vorfeld auf Vorkommen höhlenbewohnender Tierarten untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten des östlichen Stalls, des westlichen Stalls, des Drempels des Wohnhauses in Neufeld 1, der Drempel des Wohnhauses, des Nebengebäudes, des Stalls und des östlichen Wohnhauses in Neufeld 2, des Stalls, des Hühnerstalls, der Laube, des Carports in Neufeld 2 a, Werkstatt, der Scheune, des Bootslagers, des Holzlagers in Neufeld 3 sind diese im Vorfeld auf Vorkommen von Fledermäusen untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

### 6.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. In den Flächen mit Pflanzgebot sind Feldgehölze zu pflanzen.

- M1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sind Feldgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Pflanzen können verwendet werden: Heister der Arten Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), Hundsrose (*Rosa canina*).

---

## 6.5 Wegerechte

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des Dorfgebietes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

## 6.6 Nachrichtliche Übernahme

Am Südgiebel des Gebäudes Neufeld 3 befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Nivellementpunkt 3. Ordnung ist durch Vermessungsmarken gekennzeichnet.

*„Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:*

*— Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.“<sup>1</sup>*

## 6.7 Hinweise

### 6.7.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### 6.7.2 Geschützte Bäume

Im Plangeltungsbereich gibt es vier nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Die Bäume stehen auf der Grenze zur Kreisstraße. Außerdem stehen im Plangeltungsbereich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (eine Ulme und eine Hainbuche).

### 6.7.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 23.10.2019 hin:

---

<sup>1</sup> Stellungnahmen des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

---

*„Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“*

#### **6.7.4 Untere Wasserbehörde**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme am 13.12.2019 hin:

*„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben.*

*Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) durch die Grundstückseigentümer zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). ...*

*Sollte eine Ölheizung vorgesehen oder vorhanden sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.*

*Bei Einbau einer Wärmepumpe:*

*Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigeformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich.)*

*Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.*

*Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.“*

#### **6.7.5 Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme am 13.12.2019 hin, *„dass im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte nach § 25 Abfallwirtschaftsgesetz die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zur Umladestation Neustrelitz der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle von diesen angenommen werden) zu erfolgen hat. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert.*

---

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

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.*

*Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.“*

### **6.7.6 Untere Verkehrsbehörde**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme am 13.12.2019 hin, „dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

*Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.*

*Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.*

*Für notwendige Verkehrsraumeinschränkungen ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.“*

### **6.7.7 E.DIS Netz GmbH**

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme auf 0,4-kV-Kabel im Plangeltungsbereich hin. Dies sind die Hausanschlusskabel der Grundstücke.

*„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.*

*Wir bitten Sie unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.*

*Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich.“*

### **6.7.8 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 02.10. 2019 auf Telekommunikationslinien im Plangeltungsbereich hin. Dies sind die Hausanschlüsse der Grundstücke.

*„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.“*

---

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bestehenden Nutzungen können weiter ausgeübt werden.

### 7.2 Verkehr

An der vorhandenen Erschließung der Fläche werden keine Veränderungen vorgenommen.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

An der vorhandenen Ver- und Entsorgung werden keine Veränderungen vorgenommen.

#### Trinkwasser

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

#### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Bebauung werden 48 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Da der Versuch einen Löschwasserbrunnen zu bohren erfolglos war, wird auf dem Flurstück 68 unmittelbar nördlich angrenzend an den Plangeltungsbereich eine Zisterne errichtet. Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

#### Abwasser

Das Gebiet ist nicht an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen. *„Für die Schmutzwasserentwässerung ist eine ordnungsgemäße, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende dezentrale Lösung zu wählen und zu betreiben.“<sup>2</sup>*

#### Stromversorgung

Es sind Stromversorgungsleitungen vorhanden.

#### Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist schadlos gegen Anwohner vor Ort zu versickern.

#### Telekommunikationslinien

*„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“<sup>3</sup>*

#### Abfallentsorgung

Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft.

---

<sup>2</sup> Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Strelitz vom 14.10.2019

<sup>3</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 02.10.2019

---

## 7.4 Natur und Umwelt

Die Eingriffe sind zu kompensieren. Die geplanten CEF-, Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen. Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

## 7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

## 7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag.

# 8. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

| <b>Nutzung</b>                 | <b>Flächengröße</b>         | <b>Anteil an Gesamtfläche</b> |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Dörfliche Wohngebiete          | 9.943 m <sup>2</sup>        | 87,7 %                        |
| Flächen für die Landwirtschaft | 1.391 m <sup>2</sup>        | 12,3 %                        |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>11.334 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>                  |

# II. UMWELTBERICHT

## 1. EINLEITUNG

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

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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

### 1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das ca. 1,13 ha große Plangebiet liegt zwischen Neustrelitz und Mirow, etwa 5,3 km nordöstlich von Mirow östlich der Kreisstraße MSE24 und umfasst vorhandene Bebauung einschließlich zugehöriger Gärten. Es handelt sich um einen Außenbereichsstandort. Der B-Plan soll die vorhandenen Bebauungen und Funktionen ordnen und weitere zulässige Nutzungen planen.

Ein Streifen im Osten des Plangebietes wird Fläche für die Landwirtschaft und Anpflanzfestsetzung. Der übrige Bereich wird als Dorfgebiet festgesetzt. Der überwiegend dem Wohnen dienende Bereich, entlang der Kreisstraße, soll zukünftig im Wesentlichen dem Wohnen und dem Gewerbe zu Verfügung stehen und erhält höhere GRZ. Der östliche der Landschaft zugewandte Teil des Dorfgebietes, welcher mit Ställen und ähnlichen landwirtschaftlichen Funktionen versehen ist, ist zur weiteren Entwicklung dieser Funktionen mit einer niedrigeren GRZ vorgesehen. Die gesamte Bebauung im Dorfgebiet darf nicht höher als eingeschossig werden. Eine Überschreitung der Versiegelungen laut Grundflächenzahlen um 50% für Nebenanlagen wurde ausgeschlossen, so dass 25 bis 50%ige Versiegelungen im MD 1 und 10 bis 30%ige Versiegelung im MD2 möglich sein werden. Abriss von Gebäuden und Fällungen sind mittelfristig nicht geplant. Geschützte Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Abb.4: Konfliktbetrachtung (Quelle: Planzeichnung)

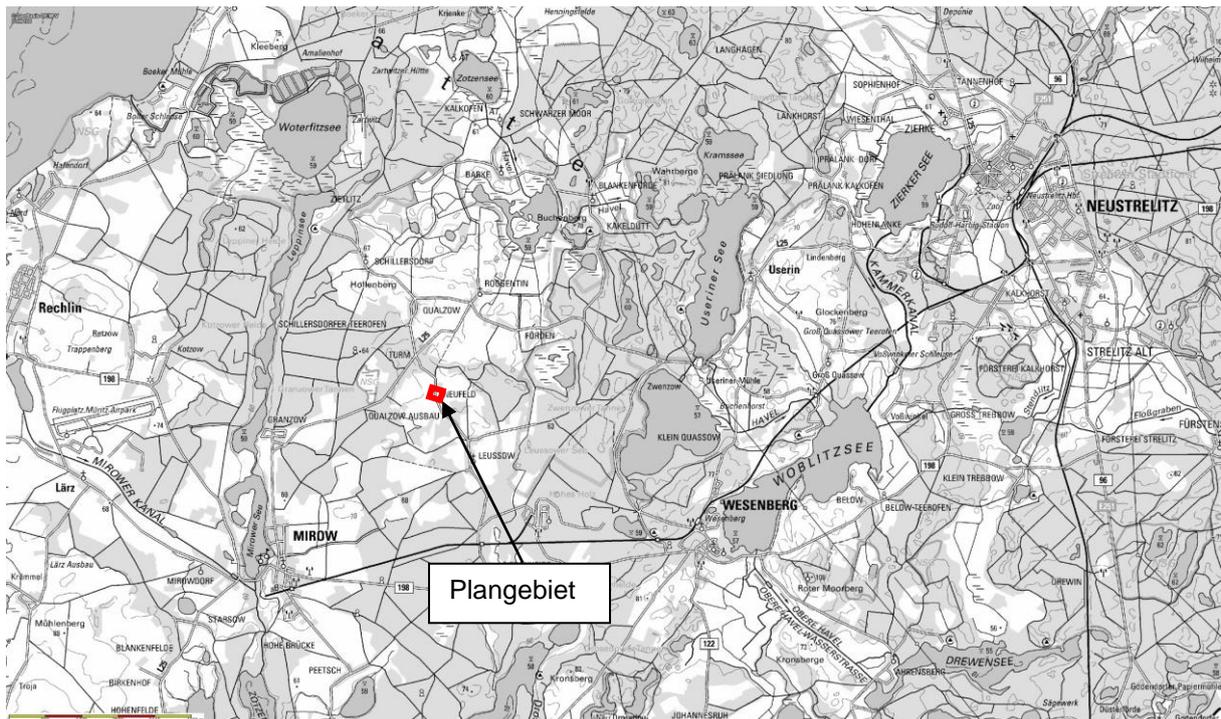


Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

| Geplante Nutzung                | Flächen m <sup>2</sup> | Flächen m <sup>2</sup> | Anteil an der Gesamtfläche in % |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Dorfgebiet MD1 Versiegelung     | 6.746,00               |                        | 59,51                           |
| davon                           |                        |                        |                                 |
| Bauflächen versiegelt 25%       |                        | 563,50                 |                                 |
| Bauflächen versiegelt 50%       |                        | 669,00                 |                                 |
| Bauflächen versiegelt 30%       |                        | 390,60                 |                                 |
| Bauflächen versiegelt 40%       |                        | 740,80                 |                                 |
| Bauflächen unversiegelt 75%     |                        | 1.690,50               |                                 |
| Bauflächen unversiegelt 50%     |                        | 669,00                 |                                 |
| Bauflächen unversiegelt 70%     |                        | 911,40                 |                                 |
| Bauflächen unversiegelt 60%     |                        | 1.111,20               |                                 |
| Dorfgebiet MD2 Versiegelung 20% | 3.198,00               |                        | 28,21                           |
| davon                           |                        |                        |                                 |
| Bauflächen versiegelt 20%       |                        | 262,20                 |                                 |
| Bauflächen versiegelt 10%       |                        | 75,20                  |                                 |
| Bauflächen versiegelt 30%       |                        | 211,80                 |                                 |
| Bauflächen versiegelt 10%       |                        | 42,90                  |                                 |
| Bauflächen unversiegelt 80%     |                        | 1.048,80               |                                 |
| Bauflächen unversiegelt 90%     |                        | 676,80                 |                                 |
| Bauflächen unversiegelt 70%     |                        | 494,20                 |                                 |
| Bauflächen unversiegelt 90%     |                        | 386,10                 |                                 |
| Flächen für die Landwirtschaft  | 1.391,00               |                        | 12,27                           |
|                                 | 11.335,00              |                        | 100,00                          |

Abb.5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2019)



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

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

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

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

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

- 1 Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Nahrungshabitate.

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

- 1 durch Wohnen und Kleingewerbe verursachte Immissionen.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst, bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume, Landschaftsbildräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren:

1. das Baugebiet  
- die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche

2. die Wirkzonen I und II
  - den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens möglicherweise mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird; unterschieden nach Intensitätsstufe I und II, wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst.
3. den sonstigen Wirkraum
  - den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen - insbesondere betriebsbedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Es wurden die in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. Aus der Stellungnahme vom 13.12.2019 geht hervor, dass die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten im Zuge der o.g. Planung geprüft wurden. „Dabei wurde festgestellt, dass insbesondere bei geplanten Gebäudeabrissen oder Fällungen von Bäumen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können. Die in den textlichen Festlegungen unter Ziffer 2 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 sind geeignet evtl. artenschutzrechtliche Betroffenheiten zu vermeiden. Diese Festlegungen sind strikt einzuhalten.“ (Zuständiger Mitarbeiter der uNB bei der Abstimmung von erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist Herr Simon Tel.: 0395/57087-3235)  
Der unten aufgeführte Artenschutzfachbeitrag ist somit nicht erforderlich.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

| Mensch  | Land-<br>schafts-<br>bild         | Wasser                           | Boden                            | Klima/<br>Luft                   | Fauna   | Flora                           | Kultur-<br>und Sach-<br>güter    |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| UG = GB +<br>nächstgele-<br>gene Bebau-<br>ung und Nut-<br>zungen | UG= GB und<br>Radius von<br>500 m | UG = GB                          | UG = GB                          | UG = GB                          | UG = GB   | UG = GB                         | UG = GB                          |
| Nutzung vorh.<br>Unterlagen,                                      | Nutzung vorh.<br>Unterlagen       | Nutzung<br>vorh. Unter-<br>lagen | Nutzung<br>vorh. Unter-<br>lagen | Nutzung<br>vorh. Unter-<br>lagen | Artenschutzfachbei-<br>trag auf Grundlage ei-<br>ner Relevanzprüfung<br>streng geschützter Ar-<br>ten sowie Potenzial-<br>analyse der Arten-<br>gruppen Avifauna,<br>Fledermäuse, Amphi-<br>bien, Reptilien Nut-<br>zung vorh. Unterlagen | Biotop-<br>typen-er-<br>fassung | Nutzung<br>vorh. Unter-<br>lagen |

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. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ist keine Artenschutzfachbeitrag erforderlich.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegt das Vorhaben in einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur, der gleichzeitig Vorschlagsfläche für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege zur Freiraumsicherung ist. Dies betrifft Freiräume mit einer Mindestgröße von 500 ha und einer Funktionsbewertung mindestens der Bewertungsstufe hoch.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

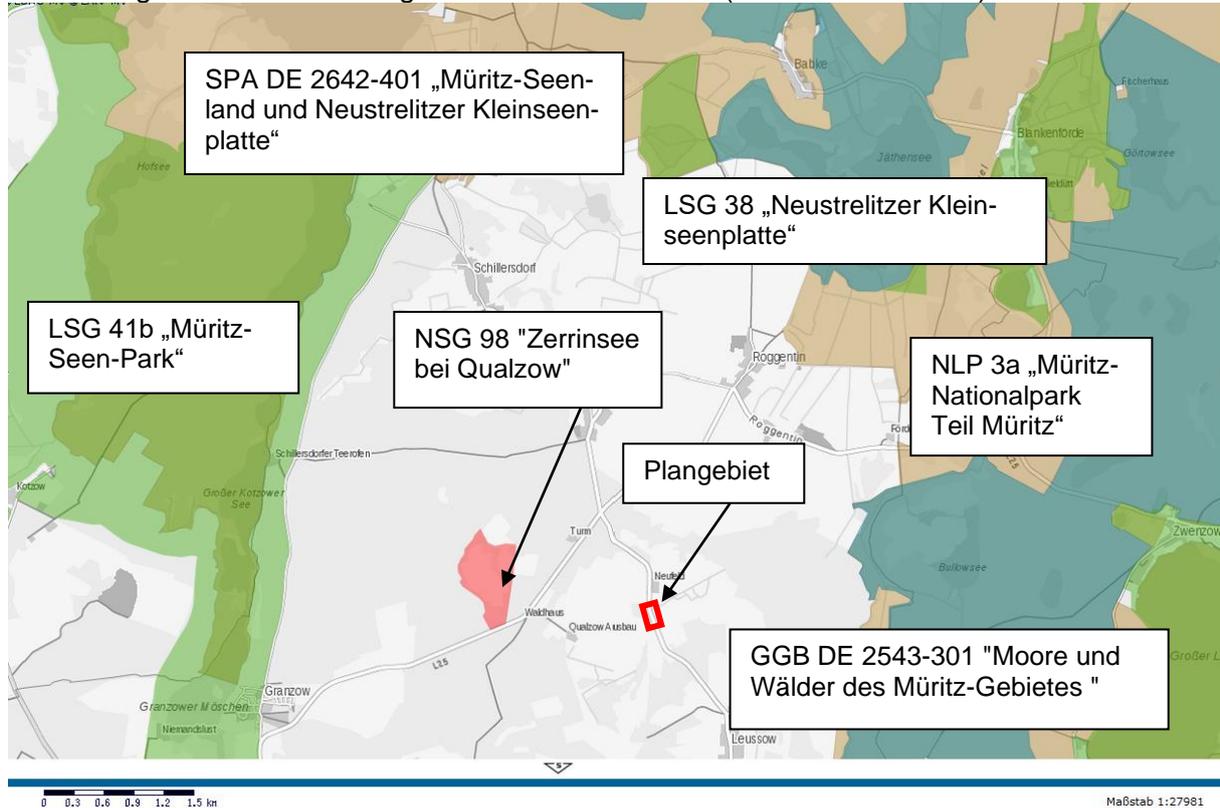
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (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), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- 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 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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), das

zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

→ Das Plangebiet beinhaltet und tangiert keine Schutzgebiete.

Abb.6: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2019)



## 2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

##### Mensch

Das ca. 1,13 ha große Plangebiet liegt östlich der Kreisstraße MSE24 und umfasst vorhandene Bebauung einschließlich zugehöriger Gärten. Die nächsten Ortschaften liegen mit Qualzow und Leussow 1,6 km nördlich bzw. 1,3 km südlich des Wohnplatzes Neufeld. Details zur bisherigen Nutzung und Entwicklung der Bebauung auf den Grundstücken sind dem Punkt 3.2 „Bebauung und Nutzung“ der Begründung zu entnehmen. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der Kreisstraße und der Wohn- und Kleingewerbsnutzung. Das Plangebiet hat als eingefriedetes bebauter Gelände keine Bedeutung für die Erholung. Es besteht kein Hochwasserrisiko.

## Flora

Auf dem Gelände befinden sich eine Vielzahl von Bäumen. Je nach Bewirtschaftung sind deren Arten und Alter unterschiedlich. In Neufeld Nr. 1 steht im Bereich der Einfahrt eine mächtige geschützte relativ vitale Ulme mit einem Stammdurchmesser von ca. 3,5 m. Im Vorgartenbereich und südlich des Wohnhauses erfolgten kürzlich viele Neupflanzungen von Sträuchern. Nördlich des westlichen Stalles wachsen je eine Birke, eine Weide und eine Ulme mit Stammdurchmessern von 20 bis 40 cm. Eine weitere große Birke befindet sich südlich des östlichen Stalles. Östlich dieses Stalles wurde kürzlich ein Obstgarten angelegt. Um Einiges älter ist ein Fichtenwäldchen nördlich davon.

In Neufeld 2 stehen vier Hainbuchen mit Stammdurchmessern von 80, 60, 30 und 20 cm, ein dreistämmiger Ahorn mit insgesamt etwa 50 cm Stammdurchmesser, ein Ahorn mit 40 cm und ein Ahorn mit 20 cm Stammdurchmesser, eine geschützte Walnuss 40 cm, eine Fichte 40 cm und eine Eberesche 20 cm stark.

Vor dem Wohnhaus Neufeld 2 a an der Kreisstraße wachsen 4 geschützte dickstämmige Ahorn. Diese wurden stark zurückgeschnitten. Die übrigen Gehölze des Grundstückes sind junge Obstbäume und Sträucher.

An der südlichen Grundstücksgrenze von Neufeld 3 verläuft eine Baumreihe aus Birken mit etwa 15 cm Stammdurchmesser. Westlich des Freizeitwohngebäudes steht eine 50 cm starke Weide. Die übrigen Bäume des Grundstückes sind etwa 20 bis 30 Jahre alte Obstgehölze.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 24.04.19 folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

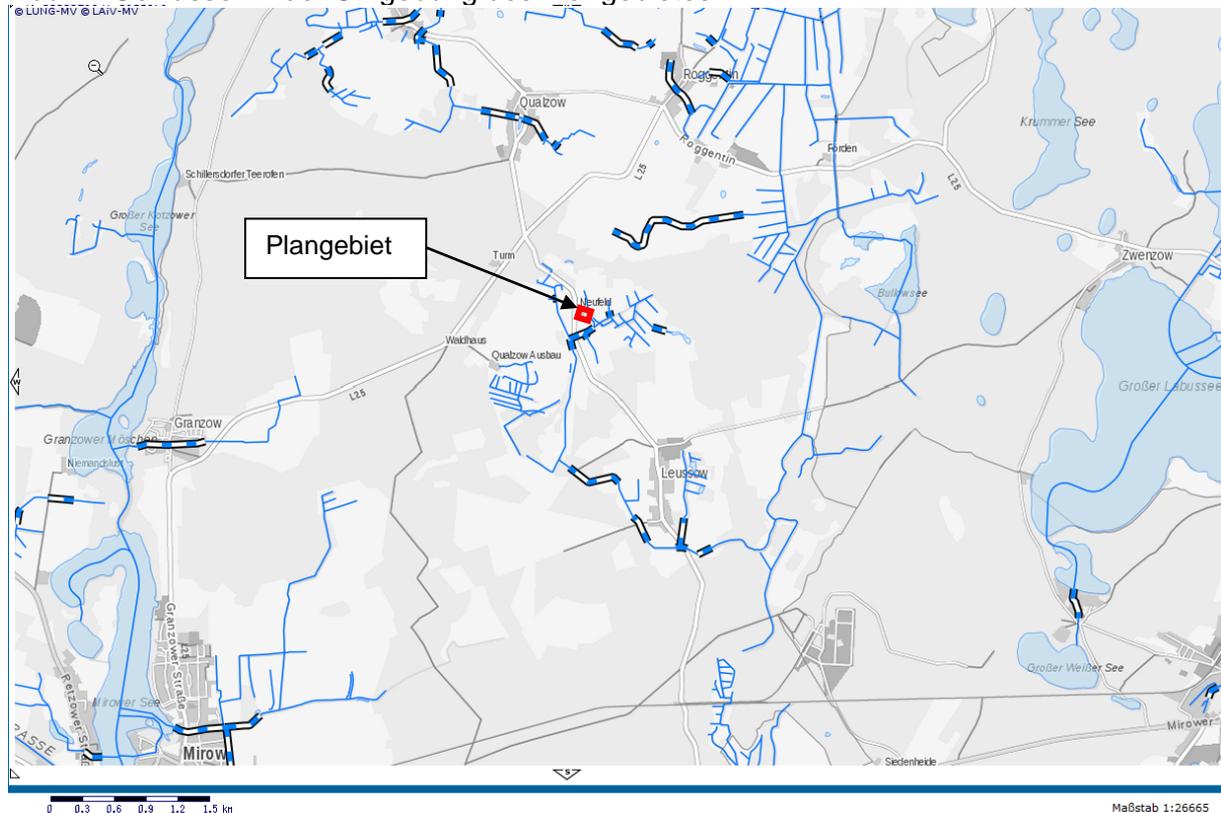
| Code | Bezeichnung                   | Fläche in m <sup>2</sup> | Anteil an der Gesamtfläche in % |
|------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| PGN  | Nutzgarten                    | 7.970,00                 | 70,31                           |
| OVP  | versiegelte Freiflächen       | 94,00                    | 0,83                            |
| ODF  | Ländlich geprägtes Dorfgebiet | 1.880,00                 | 16,59                           |
| ACS  | Sandacker                     | 1.391,00                 | 12,27                           |
|      |                               | 11.335,00                | 100,00                          |

## Fauna

Die Lebensraumfunktion des Plangebietes wurde auf Grundlage der Biotoptypenkartierung vom 24.04.19, der Angaben zu Boden-, Wasser- und Grundwasserverhältnissen und auf Grundlage vorhandener Verbreitungskarten abgeschätzt. Es erfolgten keine Artenaufnahmen. Alle Flächen des Plangebietes werden intensiv gärtnerisch oder zur Kleintierhaltung genutzt. Trotz des anstehenden sandigen Substrates ist das Plangebiet daher als Lebensraum für Reptilien eher ungeeignet, da entsprechende Strukturen und Offenstellen fehlen. Über die tangierenden Gräben, Saumstrukturen und die Wiesen könnten Amphibien aus den nächstgelegenen 800 m bzw. 1,7 km entfernten potenziellen Laichgewässern in das Plangebiet wandern und diesen als Überwinterungsraum nutzen. Am Rand der intensiv genutzten Gartenflächen ist mit Amphibien in Landlebensräumen zu rechnen. Die Gehölze des Plangebietes bieten baum- und gebüschbewohnenden Vogelarten Bruthabitate. Für Bodenbrüter ist das Plangebiet nicht geeignet. Höhlenbäume sind in Neufeld 1 die Ulme an der Straße und die Birke im Osten sowie in Neufeld 2 die 80 cm starke Hainbuche. Diese sind potenzielle Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und den Eremiten. Weitere Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten in Neufeld 1 der östliche Stall mit umlaufender Holzverschalung, der westliche Stall, welcher Mauerwerksöffnungen aufweist, der Drempel des sanierten Wohnhauses, in Neufeld 2 Spalten und Rindenablösungen an den 60 und die 80 cm starken Hainbuchen sowie der Walnuss, der Drempel des Wohnhauses, die Verschalung des Nebengebäudes, der Stall und das östliche Wohnhaus welche durch Maueröffnungen und Spalten zugänglich sind, in Neufeld 2 a Spaltenquartiere an Stall, Hühnerstall, Laube, Carport aus Holzbauweise in Neufeld 3 Werkstatt, Scheune, Bootslager, Holzlager in

Holzbaueise bzw. mit Einflugmöglichkeiten. In Neufeld 1 befinden sich zudem mehrere Nistkästen auf dem Gelände. Der Fischotter kann das Plangebiet auf der Suche nach Nahrung und neuen Revieren entlang des nördlich verlaufenden Grabens tangieren. Als Lebensraum für die Arten der Gruppen Weichtiere, Fische, Libellen, Falter ist das Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen ungeeignet.

Abb. 7: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes



Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2643-3 wurden 2014 ein besetzter Weißstorchhorst, 2015 ein besetzter Seeadlerhorst, 2015 zwei besetzte Fischadlerhorste, zwischen 2011 und 2013 drei Brut- und Revierpaare des Rotmilans und zwischen 2008 und 2016 achtzehn besetzte Brutplätze vom Kranich verzeichnet. Die aufgeführten Greif- und Großvogelarten halten gegenüber dem Menschen mehr oder weniger ausgeprägte Fluchtdistanzen ein. Die unmittelbare Nachbarschaft von Bebauung führt zum ständigen Aufenthalt von Menschen und Haustieren auf der gesamten Fläche auch während der Brutsaison. Es folgt ein Meidungsverhalten der aufgeführten Arten, was eine Funktion der Fläche als Brut-bzw. Nahrungshabitat für diese ausschließen lässt.

Der Untersuchungsraum liegt fernab von Rastgebieten und in Zone B (2 Klassen), das heißt im Bereich mittlerer bis hoher relativer Dichte, des Vogelzuges über dem Land M-V.

#### Boden

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus sickerwasserbestimmten Sanden. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung durch Fremdstoffeinträge, Versiegelungen und Geländemodellierungen vorbelastet.

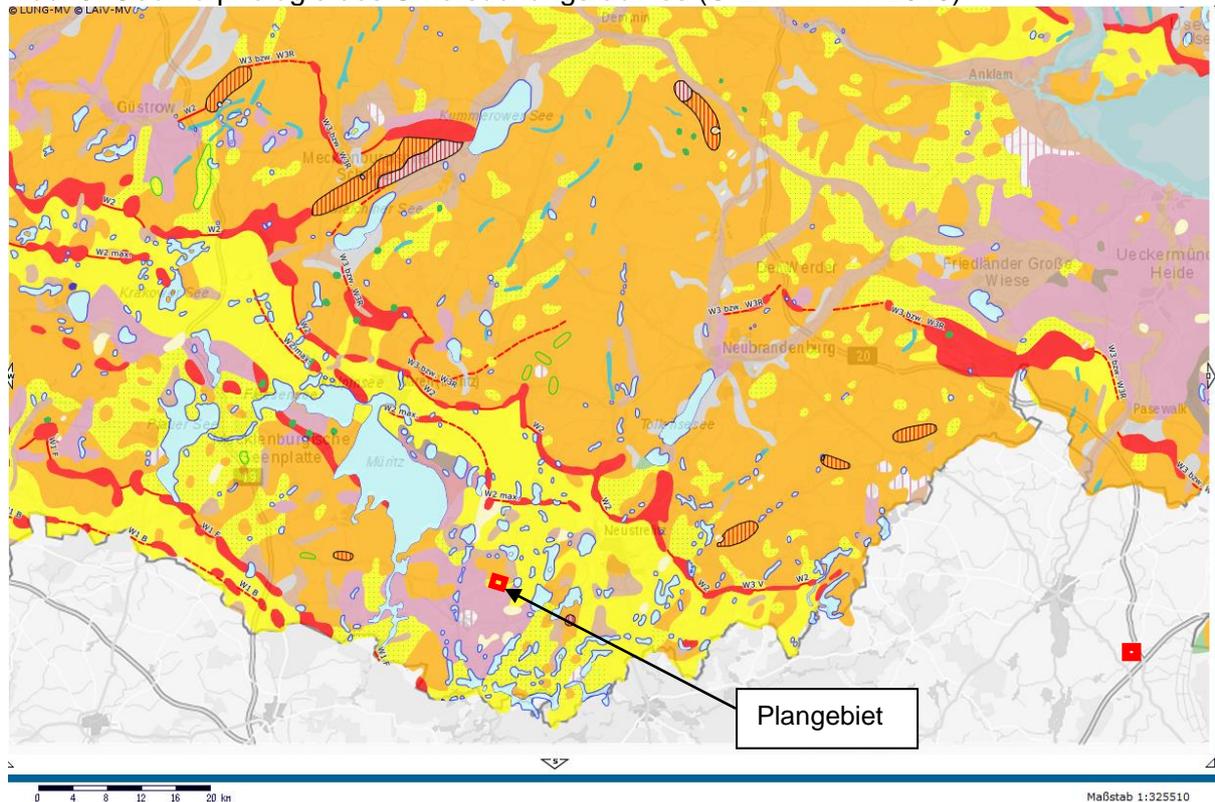
#### Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Etwa 800 m östlich und etwa 1,7 km südöstlich des Plangebietes bei Leussow befinden sich Kleingewässer. Das östlich gelegene Kleingewässer ist durch Gräben mit dem östlichen Rand des Plangebietes vernetzt. Das Grundwasser steht bei mehr als 2 m bis 5 m unter Flur an und ist aufgrund des sandigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt.

### Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Siedlungslage geprägt. Die Gehölze üben Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Kaltluftproduktions- und Frischluftabflussfunktionen sind nicht vorhanden. Die Luftreinheit ist aufgrund der südlich verlaufenden Kreisstraße vermutlich leicht eingeschränkt.

Abb. 8: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2019)



### Landschaftsbild/Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“ und der Landschaftseinheit „Neustrelitzer Kleinseenland“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Sand der Hochfläche der nördlich der Frankfurter Eisrandlage vorgelagerten Grundmoräne. LINFOS lighth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum VI 5 - 9 „Ackerlandschaft bei Leussow“ die Bewertung „mittel bis hoch“ zu. Die Geländehöhen bewegen sich bei etwa 65 m über Pegel. Das zu etwa 20% mit landschaftstypischer Bebauung bestandene ebene Gelände ist optisch mit der Kreisstraße MSE 24 verbunden, enthält einigen Gehölzbestand, der nicht landschaftsprägend ist und fügt sich in den Naturraum ein. Es bestehen Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Fläche. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Zum Vorkommen von Kulturgütern liegen keine Informationen vor.

### Natura-Gebiete

Die nächstgelegenen Natura-Gebiete befinden sich ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt (Abb.5). Die geringen Auswirkungen der Planung können die Natura – Gebiete nicht erreichen. FFH-Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

---

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Intensivgrünland 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. Die vorhandenen und geplanten Bebauungen prägen das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, die Habitatfunktion und die Bodenfunktion.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als Bebauung mit Nutzgärten bestehen bleiben. Das Gelände würde weiterhin intensiv bewirtschaftet. Zusätzliche Versiegelungen würden nicht erfolgen.

## **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

In einem bewohnten und genutzten Außenbereichsstandort werden bestehende Nutzungen geordnet und zukünftig zulässige Funktionen geplant, um weitere Bebauungen zu regeln.

#### Flora

Auf den 4 Grundstücken werden in Größenordnungen von je ca. 150 m<sup>2</sup> bis ca. 300 m<sup>2</sup> zusätzliche Überbauung von Nutzgarten zugelassen. Insgesamt umfasst die zulässige zusätzliche Überbauung 982 m<sup>2</sup>. Dieser Eingriff wird durch Neupflanzungen kompensiert. Die Ulme an der Straße, die 4 Ahorn an der Straße und die Walnuss in Neufeld 2 werden zur Erhaltung festgesetzt. Bisher sind keine Abrisse, Umbauten oder Fällungen vorgesehen.

#### Fauna

Durch die mögliche zusätzliche Überbauung von Nutzgarten entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Durch die mögliche Beseitigung nicht zur Erhaltung festgesetzter Bäume können Bruthabitate beseitigt werden. Diese werden durch Neupflanzungen ersetzt. Fällungen von nicht zur Erhaltung festgesetzten Höhlenbäumen und Bäumen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse, der Birke in Neufeld 1, der 60 cm und 80 cm starken Hainbuchen und der Walnuss in Neufeld 2 sowie die eventuelle Beseitigung von Nistkästen in Neufeld 1 führen zur Beseitigung potenzieller Lebensstätten von höhlenbewohnenden Arten. Durch Bauzeitenregelungen sowie Untersuchungen dieser Bäume und Nistkästen vor Beseitigung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Beseitigungen oder Umbauten des östlichen Stalls, des westlichen Stalls, des Drempels des Wohnhauses in Neufeld 1, der Drempel des Wohnhauses, des Nebengebäudes, des Stalls und des östlichen Wohnhauses in Neufeld 2, des Stalls, des Hühnerstalls, der Laube, des Carports in Neufeld 2 a, der Werkstatt, der Scheune, des Bootslagers, des Holzlagers in Neufeld 3 können zu Verlusten von Quartieren oder zu Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen führen. Durch Bauzeitenregelungen und Untersuchungen dieser Gebäude vor Beseitigung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

#### Boden/Wasser

Auf den 4 Grundstücken werden in Größenordnungen von je ca. 150 m<sup>2</sup> bis ca. 300 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelungen zugelassen. Insgesamt umfasst die zulässige zusätzliche Versiegelung 982 m<sup>2</sup>. Dieser Eingriff wird durch Neupflanzungen kompensiert.

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bleibt unverändert, da die zulässige zusätzliche Bebauung intensiv bewirtschaftetes Gartenland betrifft und sehr kleinflächig ist.

### **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**

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die geplante lockere Bebauung nur geringe Immissionen erzeugt.

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

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

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

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind verschwindend geringe zusätzliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt werden dadurch nicht erzeugt. Informationen zum kulturellen Erbe liegen nicht vor.

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

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung von Neufeld. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen sind sehr gering und entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende 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**

Die Beseitigung von Gehölzen ist kurz- bis mittelfristig nicht geplant. Dagegen sind Pflanzungen vorgesehen. Klimafunktionen werden nicht gestört. Auch wenn alle Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt werden, führt die damit verbundene kleinflächige Aufwärmung nicht zur Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

### **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 der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben 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 den geplanten Funktionen.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Sind Abrisse, Fällungen oder die Beseitigung von Nistkästen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Bei beabsichtigter Fällung der Birke in Neufeld 1, der 60 cm und 80 cm starken Hainbuchen oder der Walnuss in Neufeld 2 sowie beabsichtigter Beseitigung von Nistkästen sind diese im Vorfeld auf Vorkommen höhlenbewohnender Tierarten untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten des östlichen Stalls, des westlichen Stalls, des DREMPELS des Wohnhauses in Neufeld 1, der DREMPEL des Wohnhauses, des Nebengebäudes, des Stalls und des östlichen Wohnhauses in Neufeld 2, des Stalls, des Hühnerstalls, der Laube, des Carports in Neufeld 2 a, Werkstatt, der Scheune, des Bootslagers, des Holzlagers in Neufeld 3 sind diese im Vorfeld auf Vorkommen von Fledermäusen untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten

---

sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Nutzgarten und Boden. Diese Eingriffe sind durch die unten aufgeführte Maßnahme zu kompensieren:

Kompensationsmaßnahmen

M1 Entsprechend Konfliktplan sind Feldgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Pflanzen können verwendet werden: Heister der Arten Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 1,13 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Vorhabenfläche | beeinträchtigte Biotope |
|----------------|-------------------------|

|            |      |
|------------|------|
| Wirkzone I | 50 m |
|------------|------|

|             |       |
|-------------|-------|
| Wirkzone II | 200 m |
|-------------|-------|

Die Planung von maximal 982 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bebauung auf bereits bebauten Grundstücken erzeugt keine die vorhandenen Immissionen überschreitende Wirkungen. Geschützte Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in oben genannten Wirkzonen vorhanden, werden von den Wirkungen des Vorhabens jedoch nicht erreicht.

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

A 3 Lagefaktor

Die Vorhaben liegen inmitten Bebauung und befinden sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Die Vorhaben befinden sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Wertstufe: | laut Anlage 3 HzE |
|------------|-------------------|

|  |                   |
|--|-------------------|
| Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: | laut Pkt. 2.1 HzE |
|--|-------------------|

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Beeinträchtigungen

Hierbei handelt es sich um Flächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die zukünftigen unversiegelten Bauflächen auf derzeitiger Nutzgartenfläche, die Anpflanzflächen auf Acker, die Flächen für die Landwirtschaft auf Acker und die derzeit versiegelten Flächen.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

| <b>Biotoptyp</b> | <b>Planung</b>          | <b>Fläche (m²)</b> |
|------------------|-------------------------|--------------------|
| PGN              | Bauflächen unversiegelt | 6.988,00           |
| OVP              | kein ökologischer Wert  | 94,00              |
| ODF              | kein ökologischer Wert  | 1.880,00           |
| ACS              | Bestand/Maßnahmenfläche | 1.391,00           |
|                  |                         | 10.353,00          |

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die versiegelten Bauflächen auf Nutzgarten pro Grundstück zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

| <b>Bestand</b> | <b>Umwandlung zu</b>  | <b>Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps</b> | <b>Wertstufe lt. Anlage 3 HzE</b> | <b>Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)</b> | <b>Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)</b> | <b>Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]</b> |
|----------------|-----------------------|---|-----------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| PGN Nr. 1      | Bauflächen versiegelt | 309,70  | 0,00                              | 1   | 0,75                                 | 232,28  |
| PGN Nr. 2      | Bauflächen versiegelt | 246,20  | 0,00                              | 1   | 0,75                                 | 184,65  |
| PGN Nr. 2a     | Bauflächen versiegelt | 275,40  | 0,00                              | 1   | 0,75                                 | 206,55  |
| PGN Nr. 3      | Bauflächen versiegelt | 150,70  | 0,00                              | 1   | 0,75                                 | 113,03  |
|                |                       | 982,00  |                                   |   |                                      | 736,50  |

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

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Im 200 Umkreis des Vorhabens befinden sich mehrere Feldgehölze, eine Hecke und zwei temporäre Kleingewässer, die im Auftrag des LUNG M-V im Jahr 2006 als geschützte Biotope ohne Bogen kartiert wurden.“

Abb. 9: Geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes (© LAIV – MV 2019)



Fünf der Biotope befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße in über 100 m Entfernung zum Vorhaben. Drei der Biotope, davon zwei temporäre Kleingewässer liegen in unter 50 m Entfernung nordöstlich des Vorhabens. Die temporären Kleingewässer waren zum Zeitpunkt der Aufnahme nicht wasserführend. Das Feldgehölz besteht vorwiegend aus Birken. Die Wirkungen des Vorhabens sind so gering, dass die umliegenden Biotope nicht erreicht werden. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

**B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Es kommen die Versiegelungen durch die versiegelten Bauflächen auf Nutzgarten pro Grundstück zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

| <b>Bestand</b> | <b>Umwandlung zu</b>  | <b>Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung<br/>0,2/ 0,5</b> | <b>Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m<sup>2</sup> EFÄ]</b> |
|----------------|-----------------------|---|--|--|
| PGN Nr. 1      | Bauflächen versiegelt | 309,70  | 0,5  | 154,85   |
| PGN Nr. 2      | Bauflächen versiegelt | 246,20  | 0,5  | 123,10   |
| PGN Nr. 2a     | Bauflächen versiegelt | 275,40  | 0,5  | 137,70   |
| PGN Nr. 3      | Bauflächen versiegelt | 150,70  | 0,5  | 75,35  |
|                |                       | 982,00  |  | 491,00   |

**B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

**B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten**  
Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

**B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen**

Durch das Vorhaben werden keine in Roter Liste M- V und Deutschlands aufgeführte Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

**B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

**B 3.1 Boden**

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

**B 3.2 Wasser**

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

**B 3.3 Klima**

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

**B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

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

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

| Eingriffsflächen-äquivalent für Biotop-beseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HZE) | + | Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HZE) | + | Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HZE) | + | Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ] |
|---|---|---|---|---|---|--|
| 232,28  |   |   |   | 154,85  |   | 387,13   |
| 184,65  |   |   |   | 123,10  |   | 307,75   |
| 206,55  |   |   |   | 137,70  |   | 344,25   |
| 113,03  |   |   |   | 75,35   |   | 188,38   |
| 736,50  |   |   |   | 491,00  |   | 1.227,50   |

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

keine

C 2 Kompensationsmaßnahme

Es kommen Pflanzungen von Feldgehölzen zum Ansatz.

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

| Planung               | Fläche der Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> ] | Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung) | Zusatzbewertung | Entsiegelungszuschlag | Lagezuschlag | Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag) | Leistungsfaktor | Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ] |
|-----------------------|--|---|-----------------|-----------------------|--------------|---|-----------------|---|
| Feldgehölz für Nr. 1  | 310,00   | 2,50  | 0,00            | 0,00                  | 0,00         | 2,50  | 0,50            | 387,50  |
| Feldgehölz für Nr. 2  | 250,00   | 2,50  | 0,00            | 0,00                  | 0,00         | 2,50  | 0,50            | 312,50  |
| Feldgehölz für Nr. 2a | 280,00   | 2,50  | 0,00            | 0,00                  | 0,00         | 2,50  | 0,50            | 350,00  |
| Feldgehölz für Nr. 3  | 155,00   | 2,50  | 0,00            | 0,00                  | 0,00         | 2,50  | 0,50            | 193,75  |
|                       |  |   |                 |                       |              |   |                 | 1.243,75  |

C 2 Bilanzierung

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) **1.228 m<sup>2</sup>**  
 Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) **1.244 m<sup>2</sup>**

## D Bemerkungen/Erläuterungen

Der Eingriff ist ausgeglichen

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund 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 unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

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

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

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

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

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und

---

photodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

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

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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

### **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

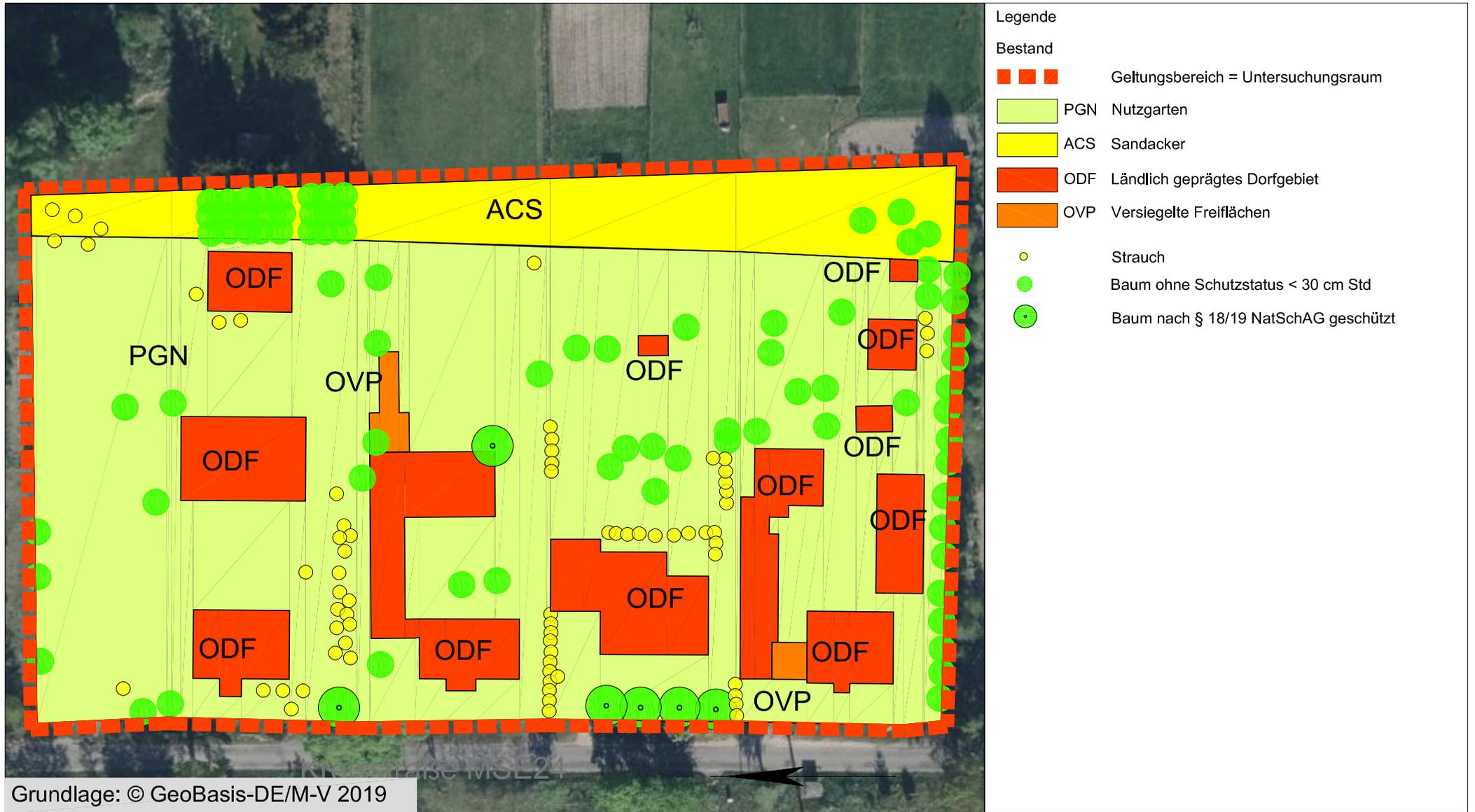
Mirow, .....

Der Bürgermeister

Siegel

# Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr. 01/2018 "Neufeld" für den Wohnplatz Neufeld

## Bestandsplan - Biotoptypen



# Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr. 01/2018 "Neufeld" für den Wohnplatz Neufeld

## Konfliktplan - Biotoptypen

