

TEIL II

Umweltbericht (Entwurf)

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung - unter Verwendung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB, zum

Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet am Berge, 2. BA“ der Gemeinde Lalendorf

Stand:

Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Beschreibung der Planung	2
2.1	Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes	2
2.2	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan	3
2.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
2.4	Methodik der Umweltprüfung	5
2.4.1	Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung	5
2.4.2	Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden	6
3.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	7
3.1	Standort des Vorhabens	7
3.2	Schutzgüter	8
3.2.1	Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	8
3.2.2	Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen	11
3.2.3	Grund- und Oberflächenwasser	11
3.2.4	Klima / Luft	12
3.2.5	Landschaftsbild	12
3.2.6	Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	13
3.2.7	Kultur- und Sachgüter	13
3.2.8	Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen	13
3.2.9	Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	14
3.3	Gebiete von besonderer Bedeutung	14
4.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
4.1	Wirkfaktoren	15
4.2	Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen	15
4.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	20
4.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23

5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	24
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
5.2	Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen, Eingriffstatbestände	25
5.3.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
5.3.1	Maßnahme des Artenschutzes	26
5.3.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	26
5.3.3	Gestaltungsmaßnahmen	28
5.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Bilanzierung	28
5.5	Planungsaussagen	28
6.	Zusätzliche Angaben	28
6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung.....	28
6.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	29
6.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen	29
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
Anlagen		31
	Fachgutachten:	
	• Erfassungsbericht (Anlage 1)	
	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) (Anlage 2)	
	• Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (in Bearbeitung)	
	• Schall-Immissionsprognose (in Bearbeitung)	

1. Einleitung

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB). Die Bauleitpläne sind dabei den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 BauGB).

Die Gemeinde Lalendorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 20.04.2000 wirksam. Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet am Berge, 2. BA“ der Gemeinde Lalendorf durchgeführten Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Zielstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 beabsichtigt die Gemeinde Lalendorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) zu schaffen, um damit die Ansiedlung von Einfamilienhäusern zu gewährleisten. Das für die Bebauung beanspruchte Ackerland mit angrenzender Siedlungsstruktur, erfährt eine den konzeptionellen Planungszielen der Ortschaft Lalendorf und den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Nachnutzung.

Die Gemeinde Lalendorf unterstreicht mit den Planungen ihre Bedeutung als Wohnstandort. Mit der Entwicklung des dörflichen Randbereiches wird eine kompakte, flächensparende bzw. Boden und den Außenbereich schonende Siedlungsstruktur angestrebt, die der Nachfrage nach Wohneigentum im Gemeindehauptort gerecht wird und damit das Angebot an Bauflächen zur Errichtung von privaten Eigenheimen erhöht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann die Gemeinde auf einer bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche ein Potential für 21 Wohneinheiten aktivieren.

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Das Plangebiet umfasst ein Gebiet der Gemarkung Lalendorf, Flur 1, Flurstücke 54/1, 54/15, 54/16, 54/17, 54/18, 54/19, 54/20, 54/21, 54/25, 54/26, 67/19, 68/16 und 68/18 sowie Teilflächen der Flurstücke 58/105 und 58/131. Es wird im Norden durch die Bahnlinie Güstrow - Teterow mit vorgelagerten Grün- und Gehölzflächen und einem Wohngebäude, im Osten durch Wohnbebauung und die Straße „Am Berge“, im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,42 ha, wovon 1,91 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Die Flurstücke, auf denen eine Bebauung zulässig ist, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lalendorf und zum geringen Teil in Privateigentum. Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes wird derzeit intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet.

Der Plangeltungsbereich wurde so gefasst, dass sowohl die zu bebauenden und die für die verkehrliche bzw. technische Erschließung erforderlichen Flächen als auch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten sind.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

In der folgenden Übersicht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Art der baulichen Nutzung	Standort (Lage und bisherige Nutzung)	Umfang / Fläche (ha)	
		gesamt	Max. zulässige Neuversiegelung
Allgemeines Wohngebiet	Eingegrenzt durch: – Bahnlinie im Norden, – im Osten durch das Plangebiet des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Lalendorf, – im Süden durch das Plangebiet des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Lalendorf, – im Westen durch Ackerfläche Bisher genutzt als: – Intensivacker	1,91 ha	(GRZ 0,4): 0,76 ha
Straßenverkehrsflächen Planstraßen A	Bisher genutzt als: – Intensivacker	0,25 ha	0,25 ha

2.2 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Biodiversität, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).
Entsprechend den Verursacherpflichten bei Eingriffen (§ 15 BNatSchG) hat der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu ersetzen. Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend vorzunehmen.
- Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sowie ihre Austauschbeziehungen, Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).
- Zur Aufrechterhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind die Wirkungsgefüge im Hinblick auf prägende biologische Funktionen zu schützen, wozu gehört: Böden gemäß ihrer Funktion zu erhalten, Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen zu bewahren, es ist für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt zu sorgen, es sind Luft und Klima zu schützen, die Funktionen von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten zu erhalten sowie der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben (§ 1 Abs. 3 BNatSchG).

- Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind Naturlandschaften, historisch gewachsene Kulturlandschaften, Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler und geeignete Flächen zum Zweck der Erholung insbesondere in siedlungsnahen Bereichen zu schützen (§ 1 Abs. 4 BNatSchG).
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [GGB-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie, zuletzt geändert durch Richtlinie 2025/1237/EU des EU-Parlaments u. d. Rates v. 17. Juni 2025 [L 1237 S. 1, 24.06.2025]),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG).
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG).
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz). Die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG).
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

2.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Grundlage der Planung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lalendorf ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes (gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Es wurde ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden in den Vordergrund gestellt (Reduzierung des Grades zusätzlicher Freiflächenneueversiegelung und der Freiraumbeeinträchtigung).

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Im Ergebnis der Analyse der Innenentwicklungspotentiale (sh. Abschnitt 3.3 der Begründung) wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Gemeinde keine Möglichkeiten für eine positive Einwohnerentwicklung, bestehen, da die Innenentwicklungspotentiale bereits ausgeschöpft wurden oder gegenwärtig und perspektivisch nicht aktivierbar sind. Ehemals vorhandene Baulücken sind mittlerweile bebaut oder befinden sich in Privateigentum ohne Entwicklungsabsichten.

Das Plangebiet hat sich bei der umfassenden Vorprüfung als Potentialfläche herausgestellt, wofür insbesondere die Lagegunst, die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten und die infrastrukturellen Voraussetzungen als Ergänzung bisheriger Wohnbebauung (im B-Plangebiet Nr. 2 der Gemeinde „Wohngebiet am Berge“, incl. 1. und 2. Änderung) im südwestlichen Teil Lalendorfs sowie die plankonforme Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan von ausschlaggebender Bedeutung waren.

Das Plangebiet weist eine hohe Eignung für das Erreichen der verfolgten städtebaulichen Ziele auf, alternative Standortmöglichkeiten bestehen nicht.

2.4 Methodik der Umweltprüfung

2.4.1 Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung sind die Wirkungen der planerisch vorbereiteten Eingriffsvorhaben auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB formulierten Einzelbelange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu beschreiben und zu bewerten. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen sind innerhalb ihres jeweiligen schutzgutspezifischen Wirkraumes zu beurteilen, wobei nach den unterschiedlichen Intensitäten und den Reichweiten der zu erwartenden Auswirkungen eine Differenzierung erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativen, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen informiert. Auch der Öffentlichkeit wird mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Entwurfsfassung Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessen verlangt werden kann.

Der Schwerpunkt der Untersuchungen liegt auf dem Plangebiet und den hier betroffenen Schutzgütern Mensch, Fläche und Boden, Wasser, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Landschaft, Klima/Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Als Wirkraum, in dem detaillierte Betrachtungen durchgeführt wurden, ist gegenwärtig unter Beachtung des Vorsorgeprinzips von dem Raum mit einem Korridor von ca. 30 m bis 50 m (bis zur Straße Am Berge im Osten und Süden, bis zum Bahndamm im Norden und bis zum nächstgelegenen geschützten Biotop im Westen = Untersuchungsraum - UR) um die Grenzen des Geltungsgebietes ausgegangen worden.

Erhebliche, eingriffsauslösende Beeinträchtigungen der Schutzgüter über diesen Rahmen hinaus sind bei bestimmungsgemäßer Bebauung und der zulässigen Nutzung zu allgemeinen Wohnzwecken nicht zu erwarten. Die Prüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit ist aufgrund der Abstandsgegebenheiten (Entfernung von mehr als 3 km, nördlich Lalendorf) nicht erforderlich.

2.4.2 Angewandte Untersuchungs- und Bewertungsmethoden

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und auf der Grundlage des § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes – NatSchAG M-V unter Verwendung der methodischen Vorgaben der Neufassung zu den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 2018; im Weiteren HzE) durchzuführen. Darüber hinaus werden die folgenden Bewertungsmaßstäbe beachtet:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB;
- die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Baupläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB;
- die Klimaschutzklausel nach § 1a Abs. 5 BauGB;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB;
- artenschutzrechtliche Belange im Sinne der §§ 44 und 45 des BNatSchG;
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung einschließlich der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 1a Abs. 4 BauGB.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die folgenden vorliegenden Daten und Informationen verwertet:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lalendorf,
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (KPU MV 2022) (LUNG M-V),
- Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock (GLRP MMR, 2008),

und die vorliegenden Fachgutachten, aus denen insbesondere die Ergebnisse der im Vorfeld durchgeführten Erhebungen zum Artenbestand übernommen wurden:

- ECO-CERT (2024, Anlage 1): Erfassungsbericht Biotop- und faunistische Kartierungen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet am Berge 2. BA“ der Gemeinde Lalendorf LK Rostock. Stand: November 2024. Karow.
- ECO-CERT (2026, Anlage 2): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lalendorf LK Rostock. Stand: Mai 2026. Karow.
- ECO-CERT (Anlage 3): Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die o.g. Fachbeiträge zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zum Artenschutz werden im Weiteren entsprechend der aktuellen Planung und unter Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeits- sowie Behörden- und TÖB-Beteiligung fortgeschrieben bzw. ergänzt und dem Umweltbericht als Anlagen beigefügt:

- Anlage 1 – Erfassungsbericht
- Anlage 2 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
- Anlage 3 – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Zur Analyse der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde als ein weiteres Fachgutachten erstellt:

- LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2025, Anlage 4): Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 5 „Wohngebiet am Berge 2. Bauabschnitt“ in Lalendorf

Beigefügt als:

Anlage 4 – Schall-Immissionsprognose

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

3.1 Standort des Vorhabens

Plangebiet

Das gegenwärtig unbebaute Plangebiet in südwestlicher Ortsrandlage von Lalendorf ist in seiner derzeitigen Ausprägung überwiegend ein intensiv genutzter Acker. Im Osten liegen einige Gartengrundstücke der angrenzenden Bebauung, die in den Geltungsbereich mit aufzunehmen sind, da sie außerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 liegen und ihre Nutzung nunmehr planungsrechtlich geregelt werden soll. Damit ist das Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet.

Im Nordosten befindet sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, das ggf. nach Eignungsprüfung und Vertiefung die Funktionen eines Regenrückhaltebeckens übernehmen kann, das gleichzeitig im Bedarfsfall zur Entnahme von Löschwasser (Löschwasserteich) dienlich ist. Es soll als Kleingewässer mit randlichem Gehölzsaum gestaltet werden. Zwei kleinere Siedlungsgehölze, die jedoch aus nichtheimischen Baumarten aufgebaut sind, liegen in Höhe der Gartengrundstücke am Ostrand des Plangebietes.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Versorgungsleitungen und/oder Anlagen von Versorgungsträgern. Die Erschließung erfolgt in Fortführung der südlichen Wohngebietsstraße. Im Nordosten wird der Anschluss an die östlich verlaufende Straße erfolgen. Für technische Erschließungseinrichtungen werden die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Versorgungstrassen/-leitungen genutzt, die im Nordostbereich des Plangebietes verlaufen. Die künftigen Bauflächen sind in Nähe öffentlicher Straßenverkehrsfläche angeordnet worden, wodurch der bauliche Erschließungsaufwand gering bleibt.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Das Vorkommen von archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern im Plangeltungsbereich ist nicht bekannt, jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt.

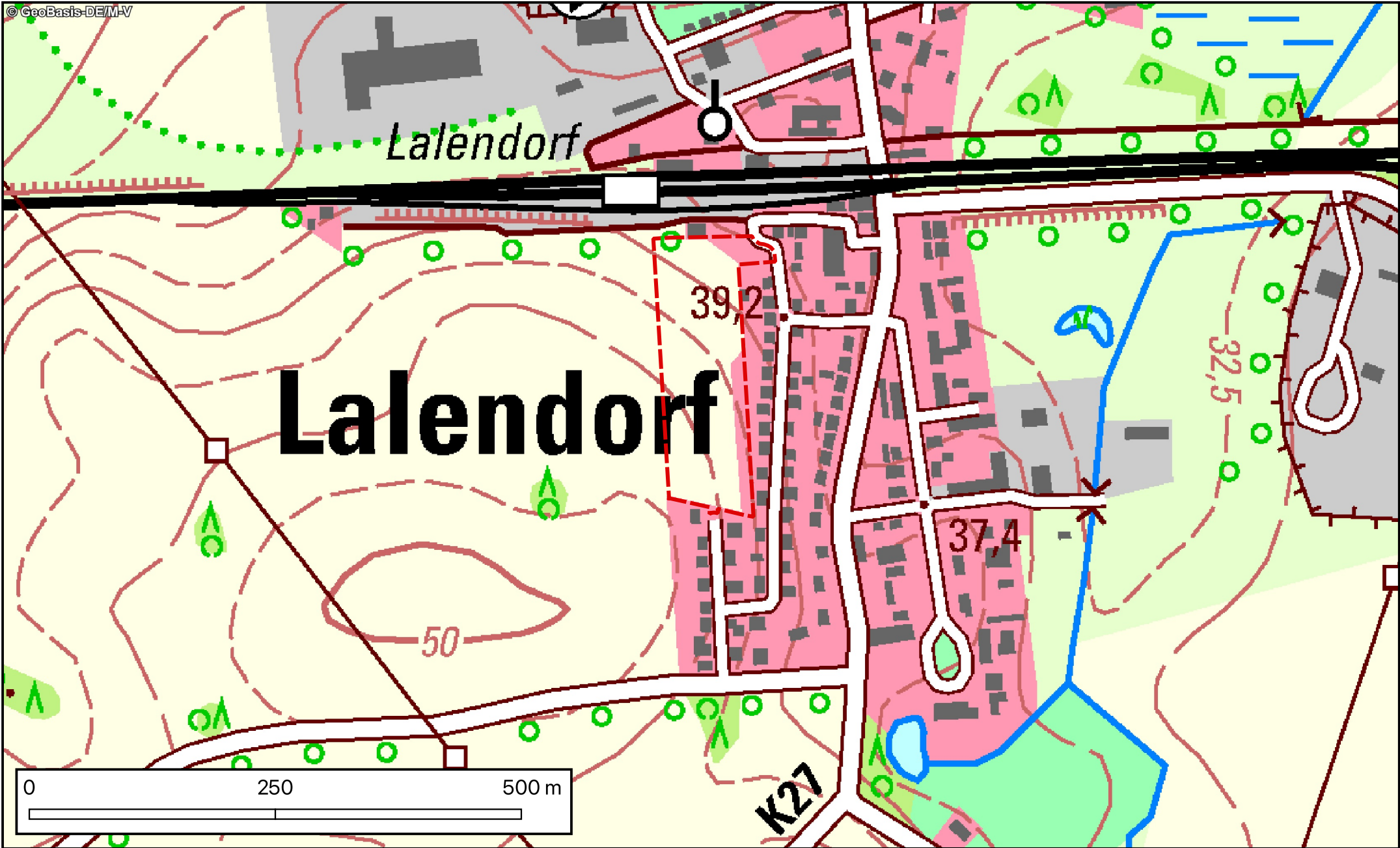
Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope mit einem Schutzstatus nach NatSchAG M-V vorhanden. Die detaillierte Beschreibung des Biotopbestandes im Plangebiet und in dessen unmittelbaren Umfeld erfolgt im Erfassungsbericht (ECO-CERT, 2024, Anlage 1) zur Bestandsaufnahme. Dieser ist als Anlage 1 dem Umweltbericht beigefügt. Die Ausgrenzung der Biotope erfolgte auf Grundlage der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FHH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern" (LUNG 2013).

Umgebung

Nördlich schließt unmittelbar an das Plangebiet die Bahnlinie Neustrelitz–Warnemünde mit vorgelagerten Grün- und Gehölzflächen sowie einem Wohngebäude an. Im Osten wird das Plangebiet durch Wohnbebauung und die Straße „Am Berge“ begrenzt. Südlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Schutzgebiete nationaler oder gemeinschaftlicher Bedeutung liegen nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens.

- nachfolgend enthalten:

Karte 1 – Übersichtskarte



Legende

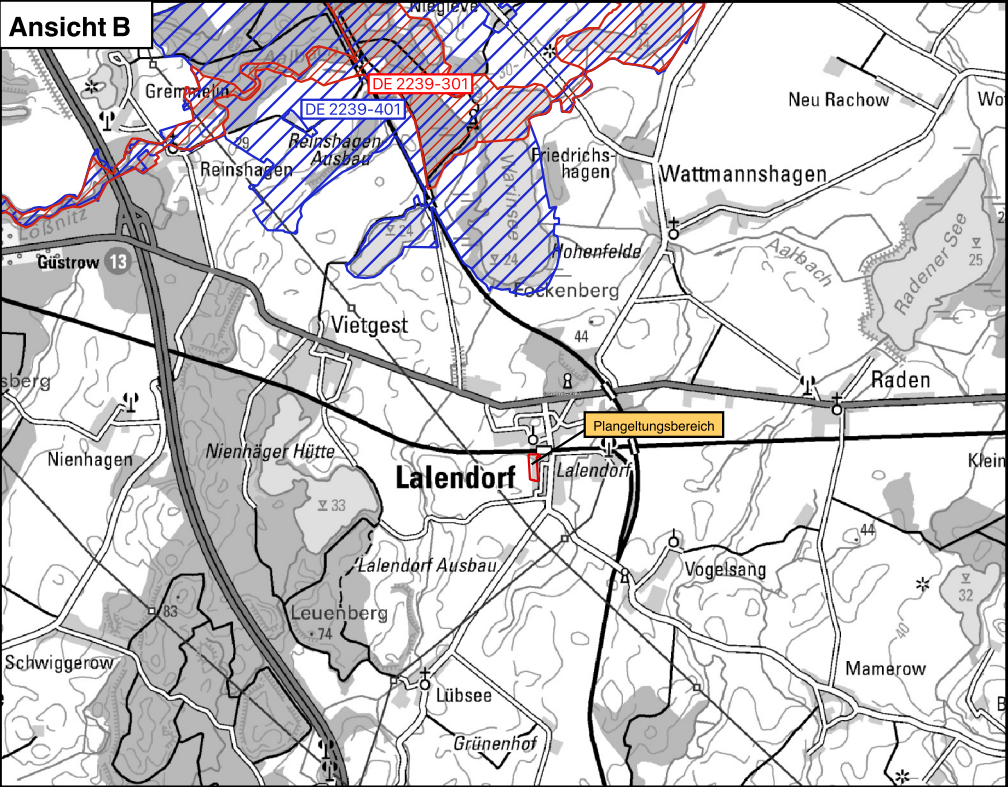
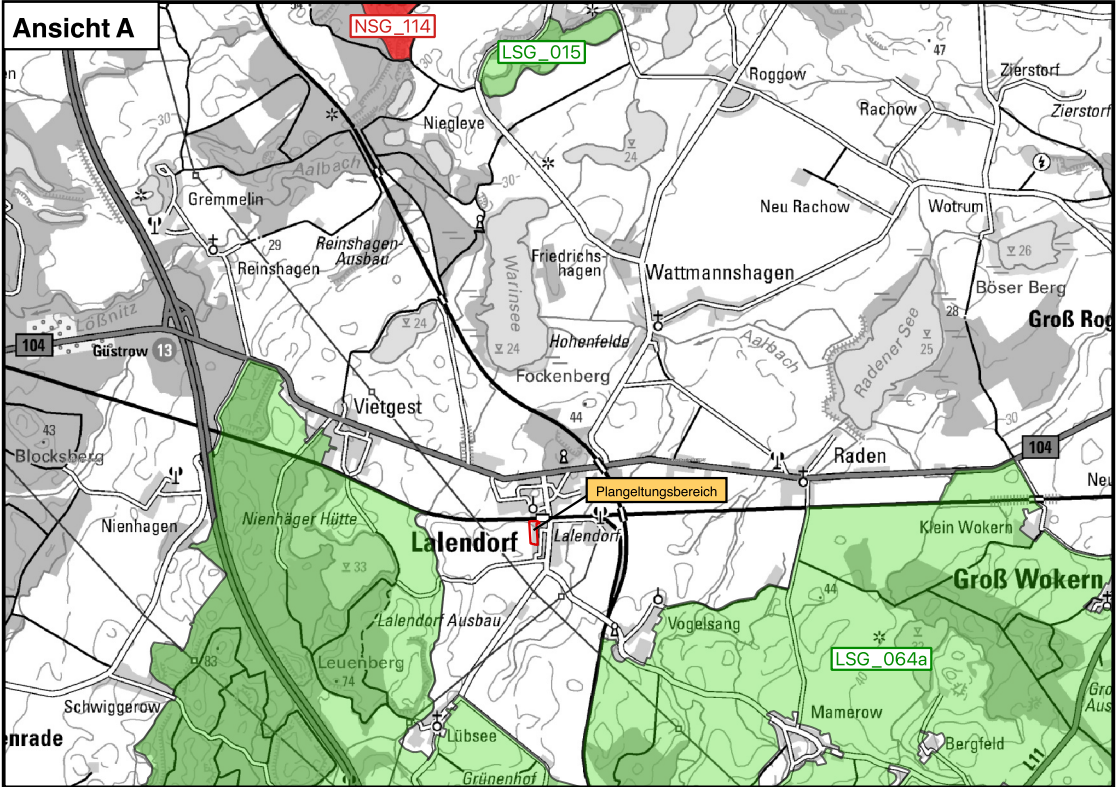
Plangeltungsbereich zum Bebauungsplan Nr.5 "Wohngebiet am Berge"

Nationale Schutzgebiete - Ansicht A

- Naturschutzgebiet (NSG)**
NSG_114 Schlichtes Moor (ca. 5,6 km entfernt)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)**
LSG_064a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See [Lkrs. Rostock] (ca. 1,2 km entfernt)
LSG_015 Schlieffenberger See (ca. 5,0 km entfernt)

Internationale Schutzgebiete - Ansicht B

- Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)**
DE 2239-301 Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern (ca. 3,0 km entfernt)
- Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)**
DE 2239-401 Nebel und Warinsee (ca. 1,7 km entfernt)



Planung **ECO-CERT**
Ingenieurgesellschaft

Kremp, Kuhlmann & Partner

Sachverständige im Umweltschutz
19395 Plau am See OT Karow Teerofen 3
Tel.: 038738 - 739800
Fax: 038738 - 73887
eMail: info@eco-cert.com

Vorhabenträger:
Gemeinde Lalendorf, über Amt Krakow am See
Markt 2
18292 Krakow am See

Vorhaben:
Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet am Berge" 2. BA der Gemeinde Lalendorf / LK Rostock

Darstellung: Übersichtskarte, Schutzgebiete
Bezeichnung: Umweltbericht

Aufgestellt: 25.03.2026	Maßstab: 1:5.000 / 1:90.000 / 1:80.000	Karte: 1	Zeichner: A. N. Günther	Bearbeiter: Dr. Th. Kuhlmann
----------------------------	---	-------------	----------------------------	---------------------------------

Änderung: Art der Darstellung:

3.2 Schutzgüter

3.2.1 Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume

Flora/Biotope

Die Bestandsbeschreibung für das Schutzgut Pflanzen stützt sich im Wesentlichen auf die Ergebnisse der von April bis August 2024 durchgeführten Biotopkartierung. Die Erfassung folgte einem flächendeckenden Ansatz im Untersuchungsraum (UR) mit mehrmaliger Begehung (sh. Erfassungsbericht – Anlage 1).

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen sind in Karte 2 - Biotoptypen- dargestellt und in Tabelle 1 aufgelistet. Die einzelnen Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Wertstufe entsprechend der methodischen Vorgaben der HzE (2018), Anlage 3 bewertet.

Im Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um Lehmacker (ACL). Die derzeitige Vegetation der künftigen Bauflächen (Verkehrsflächen und Wohnbebauung) ist von geringer ökologischer Bedeutung (Wertstufe 0 nach HZE).

In den Wirkbereichen mittelbarer Beeinträchtigungen (nach HzE: Wirkzone I – 50 m-Umfeld und Wirkzone II – 200 m-Umfeld) befindet sich neben dem Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX – Biotop 3) im Westen und der Baumhecke (BHB – Biotop 2) südlich der Bahnlinie ein temporär wasserführendes Kleingewässer mit Röhrich- und Gehölzsaum (USP, VSX- Biotop 10), südwestlich vom Plangebiet. Ansonsten sind keine weiteren geschützten Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 in den Wirkbereichen mittelbarer Beeinträchtigung vorhanden.

Tab. 1: Biotopbestand

Nr. in Karte 2	Biotoptyp	Code	§	FFH-LRT	Wertstufe
1	Lehmacker	ACL	-	-	0
2	Baumhecke	BHB	20	-	3
3	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	BFX	20	-	3
4	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	-	2
5	Bahn / Gleisanlage	OVE	-	-	0
6	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	PWX	-	-	2
7	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	PWY	-	-	0
8	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	PWY	-	-	0
9	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU			2
10	Temporäres Kleingewässer, Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	USP, VSX	20	-	3
11	Straße	OVL	-	-	0
12	Verstädtertes Dorfgebiet	ODV	-	-	0
13	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	ODF	-	-	0

FFH-LRT Lebensraumtyp nach FFH-RL - Richtlinie 92/43/EWG

§ geschütztes Biotop nach §§ 18, 19, 20 NatSchAG M-V

- nachfolgend enthalten:
Karte 2 – Biotoptypen



Legende

A. Biotoptypen

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

Feldgehölze mit Bäumen
BFX Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
Feldhecken
BHB Baumhecke

Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen

Staudensäume und Ruderalfluren
RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope

Äcker
ACL Lehmacker

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Siedlungsgehölze
PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PWY Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten

Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

Dorfgebiet / landwirtschaftliche Anlage
ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet
ODV Verstädtertes Dorfgebiet
Verkehrsfläche
OVL Straße
OVE Bahn / Gleisanlage

Geschützte Biotope
geschützte Biotope (unterstrichen)
BEX gem. § 20 NatSchAG M-V

Nummerierung

10

 Biotope mit Nummerierung (sh. Textteil)

B. Sonstige Planzeichen

Plangeltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet am Berge" (F = ca. 1,9 ha)

Grenze des Untersuchungsraumes (F = ca. 5,6 ha)

Planung

ECO-CERT

Ingenieurgesellschaft

Kremp, Kuhlmann & Partner
Sachverständige im Umweltschutz
19395 Plau am See OT Karow Teerofen 3
Tel.: 038738 - 739800
Fax: 038738 - 73887
eMail: info@eco-cert.com

Vorhabenträger:
Gemeinde Lalendorf, über Amt Krakow am See
Markt 2
18292 Krakow am See

Vorhaben:
Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet am Berge" 2. BA der Gemeinde Lalendorf / LK Rostock

Darstellung:
Biotoptypen

Bezeichnung:
Umweltbericht

Aufgestellt:
11.04.2024

Maßstab:
1 : 1.000

Karte:
Karte 2

Zeichner:
A. N. Günther

Bearbeiter:
Dr. Th. Kuhlmann

Änderung:

Art der Darstellung:

Fauna

Die Analyse der faunistischen Funktionen erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse der im Jahr 2024 durchgeführten Kartierungen zu den Tierartengruppen der Reptilien und Brutvögel.

In Koch & Hänsel (2024) wird hierzu ausgeführt:

„Im Frühjahr 2024 wurde die Kartierung des Untersuchungsgebiet Lalendorf B-Plan Nr.5 durchgeführt. Die Erfassung beschränkte sich auf den engeren Untersuchungsraum. Insgesamt wurden sieben Begehungen (03.04., 12.04., 17.04., 29.04., 05.05., 13.05.), jeweils in den frühen Morgenstunden durchgeführt. Eine Begehung fand am 18.05 in den Abendstunden statt.“ [...] „Bei den Reptilien wurden im Untersuchungsgebiet an geeigneten Strukturen und Habitaten nach sich sonnenden Exemplaren oder Tiere in Verstecken gesucht. Es kamen keine Reptilienbleche oder Fallen zum Einsatz. Die Kartierungen erfolgten am 17.07.24 und 18.07.24.“

„Brutvögel

Das Artenspektrum entspricht in etwa dem, welches nach der Ausstattung dieses Naturraumes zu erwarten war. Die intensiv genutzte Ackerfläche [Biotopnr. 1] mit dem kleinen Ackersoll [Biotopnr. 3,4] haben für das Brutgeschehen wenig Bedeutung, werden aber als Nahrungsgebiet einiger Arten, die auch außerhalb des Untersuchungsgebiets brüten, genutzt. Die anderen Flächen [Biotopnr. 2, 5, 6, 11, 12, 13] fangen einen Großteil der festgestellten Brutvogelarten auf. Hervorstechend dabei ist das mit Büschen und Bäumen bestandene Bahngelände (Biotopnr. 5).

Auch das Weidensoll [Biotopnr. 6] welches sich am Nordende der Straße „Am Berge“ befindet (nördlich Haus Nr. 7) ist als Nahrungs- und Brutraum einiger Arten von Bedeutung.

Während der Brutvogelerfassung wurden im Untersuchungsgebiet 27 Brutvogelarten (sh. nachfolgend Tab. 2) bzw. Arten mit begründetem Brutverdacht, von denen sich 7 in der Roten Liste von Deutschland bzw. Mecklenburg-Vorpommerns befinden, nachgewiesen. Weitere vierzehn Arten nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche bzw. überflogen es. Die Avifauna kann, bezogen auf die vorhandenen Strukturen, als für diesen Naturraum üblich bezeichnet werden. Besonders wertvoll aus avifaunistischer Sicht, sind die mit Bäumen und Büschen bestandenen Gebiete am Bahngelände und die Söller.“

„Reptilien

Im Untersuchungszeitraum wurden im Untersuchungsgebiet im Bereich des Bahndammes [...] zwei Exemplare der Waldeidechse (Lacerta vivipara) kartiert.“ (Quelle: Koch & Hänsel 2024).

Insgesamt handelt es sich bei dem betrachteten Raum um ein normal strukturiertes Gebiet im Siedlungsrandbereich von geringer (Bebauung, Straßen, Bahngleis; Acker, Grünanlagen der Siedlungsbereiche, nichtheimische Arten), über mittlerer (Ruderalvegetation, Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten) bis hoher (Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten, Kleingewässer und Baumhecke) Qualität.

- nachfolgend enthalten:
Tabelle 2 - Liste der im UR nachgewiesenen Brutvogelarten

Tab. 2: Liste der im UR nachgewiesenen Brutvogelarten (Quelle: Koch & Hänsel 2024)

Lfd. Nr.	Artname	RL D (2015)	RL MV (2014)
1	Amsel (<i>Turdus merula</i>)	-	-
2	Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	-	-
3	Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	-	-
4	Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>)	3	V
5	Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	-	-
6	Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	-	-
7	Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	3	3
8	Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	-	-
9	Gimpel (<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)	-	3
10	Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	-	-
11	Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	-	V
12	Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	-	-
13	Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	-	-
14	Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)	-	V
15	Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)	-	-
16	Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	-	-
17	Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	-	-
18	Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	-	-
19	Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	-	-
20	Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	V	V
21	Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	-	-
22	Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	-	-
23	Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	3	-
24	Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	-	-
25	Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)	-	-
26	Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	-	-
27	Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	-	-

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bestimmt sich im kommunalen Betrachtungsraum vor allem durch die Vielfalt der Lebensräume und der darin wildlebenden Pflanzen und Tiere. Insofern besteht ein unmittelbarer Zusammenhang zum Themenbereich Flora / Fauna mit den Arten und deren Lebensräumen. Die Beurteilung der biologischen Vielfalt erfolgt naturraumgebunden und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.

Aktuell sind die Verhältnisse in dem bereits durch anthropogene Vorbelastung geprägten Bereich des Plangebietes durch eine artennormale, mit geringer bis mittlerer Abundanz auftretende Wildpflanzen- und Wildtierfauna gekennzeichnet. Im Umfeld, insbesondere in der westlich anschließenden, offenen Landschaft mit einer Strukturierung durch Feldgehölze und Söllen, nimmt auch die Artenvielfalt zu.

3.2.2 Naturräumliche Einordnung, Boden und geologische Bildungen

Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns (KPU Mv 2022) befindet sich der UR in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ der Großlandschaft 31 „Oberes Peenegebiet“ und in der Landschaftseinheit 310 „Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz“.

Boden

Die Standorteigenschaften des betrachteten Raums sind wesentlich durch die eiszeitliche Prägung innerhalb der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung vorgegeben (vgl. KPU Mv 2022). Die Standorteigenschaften des betrachteten Raums sind wesentlich durch die eiszeitliche Prägung innerhalb der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung vorgegeben (vgl. KPU Mv 2022). Die Oberfläche ist wellig bis schwach kuppig, das Gelände fällt in östliche und nördliche Richtungen zur Ortslage und der Bahnlinie hin leicht ab. Das Geländeniveau im Bereich der zukünftigen Bauflächen liegt bei etwa 45,0 m ü. NHN.

Im betrachteten Raum sind sandige Lehme die dominanten Bodensubstrate.

Außerhalb der Siedlungsflächen, auf denen anthropogen veränderte Bodenverhältnisse vorherrschen, wird der Oberboden im Plangebiet von Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley(Staugley)/Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/Gley- Pseudogley (Amphigley)- Bodengesellschaften gebildet, die sich durch Verwitterung und Bearbeitung aus den feinanteilreichen sandigen bis tonigen Lehmsubstraten entwickelt haben. Die Böden der Grundmoräne mit verbreitet starken Stauwasser- und /oder mäßigem Grundwassereinfluss gehören zu den Standorttypen D6b und D5b. Im Maßstab Mecklenburg-Vorpommerns haben diese Böden mittleres bis hohes Ertragspotenzial (hier AZ 35 - >50). Diese Lehmböden sind durch eine hohe Austausch-, Puffer- und Feldkapazität sowie eine geringe Luftkapazität und niedrige Durchlässigkeitsbeiwerte gekennzeichnet. Aufgrund der Filtereigenschaften und dem Wasserrückhaltevermögens ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen relativ gering.

Naturnahe Biotop- und Nutzungstypen als Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, seltene Bodentypen, Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit oder Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden sind im Plangebiet und in dessen nahem Umfeld nicht vorhanden.

Vom Vorhaben sind somit lediglich Böden von allgemeiner Bedeutung betroffen.

3.2.3 Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet kommen keine natürlichen oder naturnahen Stand- sowie Fließgewässer vor. Der See „Tiefer Ziest“, als nächstgelegenes größeres Oberflächengewässer liegt in ca. 1,6 km Entfernung und damit außerhalb des vorhabenbedingten Wirkungsbereiches. Das permanente Kleingewässer südwestlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung liegt zwar im vorhabenverursachten Wirkungsbereich (gem. HZE), erhebliche quantitative und qualitative Veränderungen des Wasserhaushaltes sind hier nicht zu erwarten.

Im UR befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

Gemäß den Daten des Umweltkartenportals (KPU Mv 2022) ist im Plangebiet von einem Grundwasserflurabstand > 10 m auszugehen. Mit den feinanteilreichen Deckschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Geschütztheitsgrad C).

Auf den offenen, von Wald unbedeckten Flächen beträgt die jährliche mittlere Grundwasserneubildung 167,0 mm/a. Der Vorhabenstandort ist als Grundwasserressource nicht oder nur bedingt geeignet.

Es befinden sich keine naturnahen Oberflächengewässer und Gewässersysteme ohne oder nur mit extensiver Nutzung, keine Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit sowie auch keine Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit im eingriffsrelevant zu betrachtenden Wirkraum.

3.2.4 Klima / Luft

Das Planungsgebiet unterliegt dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima, in dem zum einen maritime als zum anderen auch kontinentalen Einflüsse erkennbar sind. Mit durchschnittlich 622 mm Jahresniederschlag (1981-2010) und einer Jahresmitteltemperatur von 8,5 °C gehört die Region um Lalendorf zu den niederschlagsbegünstigten Gebieten des Landkreises Rostock, die noch stärker einem ozeanischen Einfluss (Ostsee) unterliegen (höhere Windgeschwindigkeiten, stärkere Bewölkung, größere Luftfeuchtigkeit, höhere Niederschläge und geringere Sonnenscheindauer, geringe Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sowie Sommer und Winter) als der südliche mehr kontinental geprägte Teil. Deutlich wird der ozeanische Einfluss an der Häufigkeit der Winde aus westsüdwestlichen (WSW) bis westnordwestlichen (WNW) Richtungen. Ostwinde sind häufiger in den Monaten März bis Mai sowie im Oktober zu verzeichnen.

Das Plangebiet ist bisher fast ausschließlich unversiegelt. Zusammen mit dem am westlichen Plangebietsrand geplanten Heckenstreifen können die Freiflächen kleinklimatisch regulierende und lufthygienische Funktionen übernehmen. Wälder oder größere flächenhafte Gehölze als Frischluftentstehungselemente sind im UR jedoch nicht vorhanden.

Für die Ortschaft Lalendorf sind gegenwärtig keine Messwerte zur Luftqualität und Schadstoffbelastung verfügbar. Vorbelastungen des lokalen Mikroklimas gehen vor allem von den Schienen- und Straßenverkehrswegen aus, aufgrund der Erwärmung der Fahrbahnoberflächen und der durch den Verkehr verursachten Schadstoffemissionen.

Die Empfindlichkeit in Bezug auf Veränderungen der klimatischen Ausgleichsfunktion wurde bei den anstehenden anthropogen vorbelasteten Flächen insgesamt als gering eingestuft. Am Vorhabenstandort befinden sich keine großflächigen Gebiete mit luftverbessernder Wirkung bzw. mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen.

Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung, Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen werden vorhabenbedingt nicht tangiert.

Es sind somit keine klimatischen Funktionen von besonderer Bedeutung zu betrachten.

3.2.5 Landschaftsbild

Vielfalt und Eigenart des Landschaftsraumes, seine Naturnähe bzw. der Grad der kulturgeschichtlichen Überprägung sowie die Schönheit der Landschaft sind die Kriterien zur Beurteilung des Landschaftsbildwertes.

Das Planungsgebiet selbst weist gegenwärtig keine hervorgehobenen landschaftsbildgebundenen Funktionen bzw. eine besondere Bedeutung für die Naherholung auf.

Mit der bestehenden Bebauung und den Verkehrseinrichtungen (Bahn, Straßen) im Umfeld ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.

Gem. der Karte der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume (KPU MV 2022) befindet sich das gesamte Dorfgebiet, einschließlich der Plangebietsfläche innerhalb eines Bereiches ohne Bewertungsstufe. Ein überdurchschnittlicher Natürlichkeitsgrad am geplanten Eingriffsort ist nicht gegeben.

Gemäß der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (IWU 1995) befindet sich der gesamte UR innerhalb eines urbanen Raumes, dem nur eine sehr geringe Bedeutung zukommt.

Markante geländemorphologische Ausprägungen, naturhistorisch oder geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen, Oser), Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten, Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen sowie Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe sind im vorhabenkonkreten Wirkraum nicht zu betrachten.

3.2.6 Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Im Plangebiet in der Ortslage herrschen durch die günstige Erschließungssituation, die vergleichsweise geringe regionale Grundbelastung der Luft (lokale Belastung durch Immissionen) und die in Teilen des weiteren Plangebietsumfeldes vielgestaltige und erlebnisreiche Landschaft (wie z.B. im Norden das Nebel-tal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern) gute Voraussetzungen für das Wohnen und die örtliche Naherholung. Die Eignung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung wird durch die angrenzende Lage zur nördlich liegenden Bahnstrecke und die damit verbundenen störenden Einflüsse durch Lärmemissionen gemindert.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Denkmale sind gemäß DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlung oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Objekte des kulturellen Erbes und zu beachtende Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Das Vorkommen von archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern und Baudenkmälern im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

3.2.8 Vermeidung von Emissionen, Vorbelastungen

Eine generelle Vorbelastung der Landschaftspotentiale Boden, Klima, Wasser und Flora/Fauna ist durch anthropogene Beeinflussung gegeben. Maßgebliche Emittenten sind hierbei der Straßen- und Schienenverkehr sowie die großflächige, intensive Ackernutzung.

Weitere lokal bedeutsame Emissionsquellen, die sich auf die Lebensqualität besonders auswirken könnten, sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden.

Die Vorbelastung des Raumes über den Luftpfad ist aktuell aufgrund der vergleichsweise untergeordneten Industrie- und Gewerbedichte am Standort gering.

Während der Bauphase entstehen vorübergehend Lärm- und Staubbelastrungen durch den Baustellenverkehr. In der Betriebsphase ist mit wohngebietsüblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Diese sind mit den typischen dörflichen Emissionen der Umgebung (Landwirtschaft, Kleintierhaltung) vereinbar.

Hinsichtlich der nördlich verlaufenden Bahntrasse wurden die Schallemissionen des Schienenverkehrs sowie etwaige Schutzmaßnahmen im Planverfahren gutachterlich ermittelt.

Mit der zulässigen Bebauung im Plangebiet, von der selbst keine zusätzlichen Emissionen ausgehen (bei Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe nicht zu erwarten), kommt es zu keinen Überschreitungen von verordnungsdefinierten Grenz- und Schwellenwerten (hinsichtlich der Immissionen).

3.2.9 Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes

Die Betrachtung von Wirkungsgefügen im Naturhaushalt soll noch mehr als die schutzgutbezogene Betrachtung die Auswirkungen menschlicher Tätigkeit auf die Naturprozesse verdeutlichen.

Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.

In Anbetracht der relativ geringen Vorbelastungen und der Geringfügigkeit der von dem geplanten Wohngebiet ausgehenden Wirkungen ist keine wesentliche Veränderung des Wirkungsgefüges einzustellen.

3.3 Gebiete von besonderer Bedeutung

Die nächstgelegenen Schutzgebiete und deren Entfernungen zum Plangeltungsbereich sind in Karte 1 – Übersichtskarte aufgeführt.

NATURA 2000-Gebiete

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2239-401 „Nebel und Warinsee“ ist ca. 1,7 km entfernt. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehem. FFH-Gebiet) DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ liegt 3,0 km entfernt. Aufgrund der räumlichen Entfernung (Abstandsgegebenheiten) und der Vorhabensspezifik der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen können dort nachteilige Wirkungen von vornherein ausgeschlossen werden.

Nationale Schutzgebiete

Beeinträchtigungen in den nächstgelegenen Naturschutzgebieten (NSG_114 „Schlichtes Moor“ ca. 5,6 km entfernt) und Landschaftsschutzgebieten (LSG_064a „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ in ca. 1,2 km Entfernung) sind nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope und Geotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine geschützten Biotope (nach den §§ 19 und 20 NatSchAG M-V).

Geomorphologische Sonderformen mit Bedeutung als Zeuge erdgeschichtlicher Prozesse (z. B. Oser u.a.) kommen im Plangebiet nicht vor.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht zu betrachten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen, ebenso keine archäologisch bedeutenden Landschaften.

4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.1 Wirkfaktoren

Mit Realisierung des Planvorhabens sind als bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren zu berücksichtigen:

- die Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (Versiegelung, Teilversiegelung),
- Immissionen (Schall, sonstige),
- Störungspotential für Faunenvertreter (geschützte Arten),
- Unfallrisiken.

Daraus ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter folgende Belastungen, die hinsichtlich der Schwere ihrer möglichen Auswirkungen zu betrachten sind:

Mensch

- Lärmimmissionen, sonstige.

Boden

- Veränderung von Bodeneigenschaften durch Umlagern,
- Verlust und Versiegelung des gewachsenen Bodens.

Wasser

- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch zusätzliche Versiegelung und Verdichtung.

Luft/Klima

- keine.

Fauna/Flora

- Verlust von Lebensräumen,
- Beunruhigung durch Lärm (akustische Reize),
- Störungen durch Veränderung der Bodenbeschaffenheit,
- optische Reize (z. B. Licht, menschliche Aktivitäten, neue Baukörper).

Landschaftsbild

- Veränderungen des Landschaftsbild(-wert)es.

Kultur- und Sachgüter

- keine.

4.2 Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen

Infolge:

a) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Gegenstand der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem die Errichtung von Eigenheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig ist. Die derzeitige Ackerfläche erfährt durch mit Ausweisung neuer Wohnbauflächen und der damit verbundenen Abrundung des Siedlungscharakters eine entsprechende Nachnutzung. Dazu orientiert sich die geplante Wohnbebauung an den vorhandenen wohnbaulichen Strukturen im Umfeld. Das neue Wohngebiet wird sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Gesamtwohngebiet integriert.

Zur Anpassung an die Bestandsbebauung in der Umgebung sowie an das Orts- und Landschaftsbild und um überdimensionierte Gebäude zu verhindern, werden die Zahl der Vollgeschosse (auf 1), die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen (auf 11,0 m über dem Gelände), die Grundflächenzahl (GRZ auf 0,4) und die Größe der Baugrundstücke im Plangebiet begrenzt bzw. über planerische Festsetzungen der Baugrenzen geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive und zugleich umweltschonende bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

Zur landschaftsästhetischen Aufwertung des Plangebietes wird am westlichen Rand die Pflanzung eines Heckenstreifens festgesetzt. Diese Maßnahme (teilweise ohne Kompensationscharakter, sh. Abschnitt 5.3) gewährleistet die Fortsetzung der bestehenden Grünstruktur des angrenzenden Wohngebietes am neuen Gebietsrand.

Auch die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und zu den Dachformen und -neigungen tragen zur Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen bei und sind auf den Erhalt der städtebaulichen Gestalt und Baukultur ausgerichtet.

Dennoch führen die Neuversiegelungen sowie Verdichtungen und Bodenumlagerungen zu Einschränkungen von Funktionen der Schutzgüter, hier insbesondere der Leistungsfähigkeit des Bodens. Der Boden als potentieller Pflanzenstandort geht verloren.

Großflächige unzerschnittene Freiräume sind nicht betroffen, so dass mit der Standortwahl dieser Beeinträchtigungsfaktor bereits ausgeschlossen wurde.

b) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Fläche/Boden

Bei den von der Planung betroffenen Flächen, die einem zusätzlichen Flächenverbrauch durch Überbauung und/oder Neuversiegelung unterliegen, handelt es sich vordergründig um ein bereits vorbelastetes Gebiet am Siedlungsrand.

Versiegelungen verursachen eingriffsrelevante Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die jedoch kompensiert werden können. Wertvolle Böden sind nicht betroffen.

Wasser

Die Wasserversorgung des künftigen Wohngebietes kann über das vorhandene Trinkwassernetz der Gemeinde Lalendorf in ausreichender Qualität und Quantität abgedeckt werden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet erfolgt dezentral, da die Böden im Plangebiet nicht versickerungsfähig sind. Das auf den Wohngrundstücken und Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserkanalisation in ein Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet. Dieses wird im Bereich des Siedlungsgehölzes am nordöstlichen Ausläufer des Plangebietes positioniert. Dessen naturnahe Gestaltung wird per Festsetzung wie folgt bestimmt: *„Die festgesetzte Fläche dient der Rückhaltung und kontrollierten Ableitung von Niederschlagswasser im Sinne der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse.“*

Zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen naturnahen Strukturen ist das Regenrückhaltebecken landschaftsverträglich und ökologisch wirksam zu gestalten. Die vorhandene Vegetation und Biotopstrukturen sind möglichst zu erhalten und zu fördern.

Eine extensive Pflege ist vorzusehen, um Lebensräume für standorttypische Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Eingriffe in die Fläche sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.“

Die Dimensionierung des RRB sowie die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband (LAW Lalendorf - Lalendorfer Abwasser und Wasser) erfolgt im Zuge der konkreten Erschließungsplanung, wobei zu beachten ist, dass das Becken auch die Doppelfunktion eines Löschwasserteiches übernimmt.

Das Regenrückhaltebecken übernimmt eine zentrale Funktion in der Niederschlagswasserbehandlung. Es dient der hydraulischen Entlastung und der stofflichen Vorreinigung des Regenwassers vor der Einleitung in den Graben 09:05:12 und damit in den berichtspflichtigen Wasserkörper WANE-1600 (Löbnitz) sowie den Warinsee (1900900). Die Einleitung wird über einen Überlauf geregelt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die gemeindeeigene Kläranlage im Zuständigkeitsbereich des Eigenbetriebes der Gemeinde (LAW Lalendorf). Das Abwasser wird in einer vollbiologischen Abwasserreinigungsanlage nach dem SBR-Prinzip (Belebungsverfahren: Sequencing Batch Reactor) mit einer Phosphat-Fällung gereinigt. Das gereinigte Abwasser wird in das Gewässer II. Ordnung 05.12.06 eingeleitet.

Flora

Von den zusätzlichen Flächenneuversiegelungen werden keine hochwertigen Biotop überprägt. Höherwertige Biotop bzw. geschützte Biotop im Umfeld bleiben erhalten.

Geeignete Flächen für eingriffsrelevant erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind im räumlich im Zusammenhang stehenden Umfeld für die Gemeinde nicht verfügbar.

Fauna/ biologische Vielfalt/Artenschutz

Die Konfliktanalyse erfolgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB – Anlage 2). Im Ergebnis werden artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Es kann gegenwärtig eingeschätzt werden, dass bei Umsetzung dieser Maßnahmen keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 ausgelöst werden.

Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Das Planvorhaben dient nicht vordergründig der Erzeugung oder Nutzung von erneuerbarer Energie. Die Nutzung solarer Energie zur Versorgung der Wohngebäude mit Strom und/oder Wärme wird, wie auch die Nutzung von Erdwärme als Energiequelle, als wirksamer Beitrag zum Klimaschutz ausdrücklich empfohlen. Ziel ist es, die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden im Baugebiet treibhausgasneutral zu gestalten.

c) Emissionen/Immissionen

Schall

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind der Bauleitplanung die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) für die Wohnbaugebiete zugrunde zu legen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung sowie auch innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bei Ausschöpfung der Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes eingehalten werden kann. Es sind diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vom Büro LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2025) wurde eine Lärm-Immissionsprognose erstellt. Nachfolgend werden die zusammengefassten Ergebnisse des Gutachtens (sh. Anlage 4):

- LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2025): Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 5 „Wohngebiet am Berge 2. Bauabschnitt“ in Lalendorf, Rostock, Stand 04.08.2025

benannt.

*Folgende Aussagen können zu den Geräuschimmissionen **des Straßen- und Schienenverkehrs** getroffen werden:*

- *Der Gesamtbeurteilungspegel des Verkehrs wird für die Immissionsorte innerhalb des Plangebietes durch die Immissionen des Schienenverkehrs bestimmt. Außerhalb des Plangebietes werden die Gesamtbeurteilungspegel überwiegend durch den Straßenverkehr bestimmt.*

Verkehr Bestand

- *Für den Gesamtverkehr im Bestand werden außerhalb des Plangebietes (IO 5 bis IO 7) im **Tag**zeitraum Beurteilungspegel von 50 bis 53 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird um 2 bis 5 dB unterschritten.*
- *Im **Nacht**zeitraum werden für den Bestand Beurteilungspegel für den Gesamtverkehr zwischen 44 und 47 dB(A) berechnet. In der Straße Am Berge wird der Orientierungswert der DIN 18005 um 2 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird um 2 dB unterschritten.*

Verkehr Planung

- *Für den Gesamtverkehr in der Planung werden im Plangebiet (IO 1 bis IO 4) im **Tag**zeitraum Beurteilungspegel von 49 bis 59 dB(A) berechnet.*
- *Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird innerhalb des Plangebietes an der nördlichen Baugrenze (IO1) um 4 dB überschritten, im Westen, Osten und Süden des Plangebietes um 2 bis 6 dB unterschritten.*
- *Außerhalb des Plangebietes (IO 5 bis IO 7) werden am Tag Gesamtbeurteilungspegel von 51 bzw. 54 dB(A) berechnet. Durch den B-Plan Nr. 5 erhöht sich der Beurteilungspegel an den Immissionsorten tags außerhalb des B-Planes um 1 dB.*
- *Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird außerhalb des Plangebietes um 4 bzw. 1 dB unterschritten.*
- *Im **Nacht**zeitraum werden für den Gesamtverkehr im Plangebiet zwischen 45 und 56 dB(A) berechnet.*
- *Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) wird im Plangebiet an der nördlichen Baugrenze (IO 1) um 11 dB und an der östlichen sowie westlichen Baugrenze um 4 dB überschritten. Maßgeblich hierfür ist der Schienenverkehr.*
- *Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) wird an der östlichen und westlichen Baugrenze eingehalten und an der südlichen Baugrenze um 4 dB unterschritten. An der nördlichen Baugrenze wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um 7 dB überschritten.*
- *Außerhalb des Plangebietes werden in der Nacht Gesamtbeurteilungspegel zwischen 45 und 48 dB(A) berechnet. Durch den B-Plan Nr. 5 erhöht sich der Beurteilungspegel an den Immissionsorten außerhalb des B-Planes Nr. 5 nachts um 1 dB.*
- *Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) wird außerhalb des Plangebietes um 3 bzw. 1 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird um mindestens 1 dB unterschritten.*

Folgende Aussagen können zu den Geräuschimmissionen **des Gewerbes** getroffen werden:

- Maßgebend für die Immissionen des Gewerbes ist der B-Plan Nr. 1 mit den festgesetzten Emissionskontingenten.
- Am **Tag** werden innerhalb des B-Planes Beurteilungspegel zwischen 45 und 51 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird innerhalb des B-Planes um 4 bis 10 dB unterschritten.
- In der **Nacht** werden innerhalb des B-Planes Beurteilungspegel zwischen 38 und 44 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 40 dB(A) wird an der nördlichen Baugrenze um 4 dB und an den westlichen und östlichen Baugrenzen um 1 dB überschritten. An der südlichen Baugrenze wird der Orientierungswert der DIN 18005 um 7 dB unterschritten."

Es werden im Weiteren innerhalb des Plangebietes 3 Lärmpegelbereiche ausgewiesen, Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes für den Straßenverkehr und das Gewerbe benannt und Festsetzungsvorschläge unterbreitet. Diese wurden entsprechend als zeichnerische (Lärmpegelbereiche) und textliche Festsetzung (TF 6.1 bis 6.5 zum Immissionsschutz) in den Bebauungsplan Nr. 5 aufgenommen.

Sonstige

Mit erheblichen luftgetragenen Schadstoffbelastungen ist bei bestimmungsgemäßer Nutzung der im Plangebiet zulässigen Bebauung nicht zu rechnen.

d) Art und Menge der erzeugten Abfälle

Abfälle zur Beseitigung und zur Verwertung werden ordnungsgemäß behandelt. Die anfallenden Stoffe sind: Hausmüll, gewerbliche Abfälle

Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

e) Risiken (für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt)

Unfallrisiken insbesondere in Hinsicht auf die geplante Wohnnutzung sind äußerst gering.

Eine unmittelbare *Brandgefährdung* geht von den Wohngebäuden bzw. den zulässigen Gewerbebetrieben nicht aus.

Es erfolgt kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Die Errichtung von Tankstellen ist nicht Gegenstand der Planung.

Es ist davon auszugehen, dass bei Planumsetzung (bei ordnungsgemäßer Durchführung der Bauarbeiten und des Betriebs) keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt entstehen.

f) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind insbesondere bei der Analyse des Emissions-/Immissionsgeschehen Schall zu betrachten. Neben dem Straßen- und Schienenverkehr waren insbesondere die relevanten Emittenten in den Plangebieten der Bebauungspläne 1 und 2 von Bedeutung (sh. hierzu Schalltechnische Untersuchung - Anlage 4)

Die geplanten und zulässigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Am Berge 2. BA“ haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten ließen.

g) Auswirkungen auf das Klima

Relevante direkte Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

4.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Ausmaß der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

Für die von der Planung betroffenen Umweltbelange werden im Weiteren eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) vorgenommen.

Hinsichtlich des Ausmaßes der durch das Planvorhaben resultierenden Wirkungen ist gegenwärtig festzustellen, dass sich diese geographisch auf das Vorhabengebiet und dessen Nahbereich beschränken. Schutzobjekte, Schutzgebiete und Gebiete von besonderer Bedeutung werden nicht beeinträchtigt.

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) sind mit der zulässigen Neuversiegelung auf ca. 0,76 ha Fläche für Wohnbebauung und 0,25 ha Verkehrsflächen gegeben. Die Flächen im Plangebiet werden bis dato ackerbaulich genutzt und bleiben bis zur Nutzungsaufgabe unbebaut.

Die Bebauung mit Wohngebäuden bzw. mit in der Regel nicht störenden Gewerbeeinrichtung folgt den Grundsätzen der Bauleitplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, um damit unbebaute Flächen an anderer Stelle zu schonen. Es werden ausschließlich Böden überprägt, deren natürliche Bodenfunktionen durch die vorherige landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört sind.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sollen durch entsprechende Festsetzungen vermieden und minimiert werden. Mit den Festsetzungen wird eine landschaftsästhetische Aufwertung des Baugebietes angestrebt.

Beeinträchtigungen des Grundwassers (in Qualität und Quantität) sind nicht relevant. Baubedingte Verunreinigungen des Grundwassers werden durch Vorkehrungen bzw. Einhaltung der Bauvorschriften im Baubetrieb gemäß dem Stand der Technik vermieden.

Beeinträchtigende, dauerhafte Fernwirkungen sind nicht vorhanden.

Gesundheitsschädliche Lärmbelastungen werden bei Umsetzung festgesetzter aktiver und passiver Maßnahmen des Lärmschutzes vermieden.

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden bei Einhaltung artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Bewertung der Umweltauswirkungen

In Tabelle 4 - Vorhabenbestandteile und Wirkungen - sind wesentliche Wirkungen, die vom Planvorhaben hervorgerufen werden können, aufgeführt worden.

Eine schutzgutbezogene Übersicht über die Schwere der zu erwartenden Auswirkungen wird in Tabelle 5 - Beziehungen der Vorhaben zu den Schutzgütern - dargestellt. Die potentiellen Auswirkungen sind dabei anhand der beschriebenen Naturraumausstattung und der vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen beurteilt worden.

- Nachfolgend enthalten:

Tabelle 4 - Vorhabenbestandteile und Wirkungen

Tabelle 5 - Beziehungen des Vorhabens zu den Schutzgütern im Wirkbereich

Tab. 4: Vorhabenbestandteile und Wirkungen

Vorhabenbestandteile	Wirkungen – nicht gegeben X relevant												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Zulässige Nutzungen und Bebauungen im Plangebiet	-	X	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	-
Straße, Verkehr	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-

- 1 Segmentierung (landschaftlicher) Freiräume
- 2 Vegetationsveränderung oder -beseitigung
- 3 Zerschneidung von Biotopstrukturen
- 4 Zerschneidungseffekte (Faunen)
- 5 Beeinflussung des Grundwasserhaushaltes
- 6 Offenlegung von Grundwasser
- 7 Beseitigung von Oberflächengewässern
- 8 Veränderung der Gewässermorphologie
- 9 Veränderung von Wasserständen und Fließverhalten
- 10 Fernwirkungen durch Emissionen/Immissionen
- 11 Bodenabtrag/ Bodenverdichtung
- 12 Bodenversiegelung
- 13 Orts-/Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Tab. 5: Beziehungen des Vorhabens zu den Schutzgütern

unter Berücksichtigung kumulierender Wirkungen und der ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes

2. Standort des Vorhabens			1. Merkmale des Vorhabens	
			Allgemeines Wohngebiet	
			Bebauung, Dauerwohnen, Gewerbe	Verkehr
Nutzungskriterien	Siedlung		1	1
	Erholung		0	0
	landwirtschaftl. Nutzung		1	0
	forstwirtschaftl. Nutzung		0	0
	Fischereiwirtsch. Nutzung		0	0
	sonstige Nutzungen		0	0
	Verkehr		1	1
	Ver- und Entsorgung		1	1
	Kultur- u. Sachgüter		0	0
Qualitätskriterien	Fläche		1	1
	Boden		2	1
	Oberflächenwasser		0	0
	Grundwasser		0	0
	Klima		0	0
	Luft		0	0
	Pflanzen	Ökologische Vielfalt	1	1
	Tiere		1	1
	Landschaft/Landschaftsbild		1	0
Schutzkriterien	FFH-Gebiete		0	0
	EU-Vogelschutzgebiete		0	0
	NSG		0	0
	Nationalparke		0	0
	NP, BSR und LSG		0	0
	geschützte Biotop		1	0
	Wasserschutzgebiete		0	0
	Gebiete mit Qualitätsnormüberschreitung		0	0
	Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte		0	0
	Gebiete des Denkmalschutzes, archäol. bedeutsame Landschaften		0	0
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen				
0	keine Beziehung			
1	eine Beziehung besteht, erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind (unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) nicht zu erwarten			
2	eine Beziehung besteht, die trotz Vermeidung/Verminderung erheblich nachteilig sein kann, Auswirkung jedoch kompensierbar (reversibel)			
3	überschlägig umweltunverträgliche Beziehung, die einen vertiefenden Untersuchungsaufwand und/oder Verfahrens- oder Vorhabenalternativen (anderweitige Lösungsmöglichkeiten) erfordert			
4	umwelt un verträgliche Beziehung, die das Vorhaben (Projekt) von vornherein verbietet			

4.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der aus städtebaulicher Sicht unbefriedigende Zustand einer unregelmäßigen Siedlungskante an der Westseite der Ortschaft Lalendorf bestehen. Die aktuell als Acker genutzte Fläche ragt deutlich in die bestehende Wohnbebauung von Lalendorf hinein. Ohne die Planung würde das Ansinnen versäumt, die Siedlungsstruktur durch eine Arrondierung sinnvolle abzuschließen und die vorhandene Infrastruktur (Straßenanbindungen im Süden) effizient auszunutzen.

Mit Fortführung der derzeitigen Bewirtschaftung als Lehmacker bliebe die Fläche dauerhaft von ökologisch geringer Vielfalt geprägt. Ein Fortbestand der Bewirtschaftung verhindert die Ausbildung vielfältiger Lebensräume. Im Gegensatz dazu würde die geplante wohnbauliche Nutzung durch die Anlage von Gärten, Grünstreifen und Heckenstrukturen eine spürbare Aufwertung der Biodiversität und eine Aufwertung des lokalen Kleinklimas im Vergleich zum Status quo bewirken.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Allgemein

Die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind bereits bei der Standortwahl berücksichtigt worden:

- Standortwahl auf bereits anthropogen überprägten Flächen, ohne Beanspruchung eines landschaftlichen Freiraumes,
- Integration in bestehende Bebauung/Wohngebietslagen.

Technische Maßnahmen erfolgen insbesondere mit dem Ziel der Vermeidung von Flächenvollversiegelungen. Dazu sind im Sinne der Vorsorge vor erheblichen Umwelteinwirkungen folgende Maßnahmen von Belang:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Wahl angemessener Baumaße (Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zu den überbaubaren Grundstücksflächen),
- Hinweise zur Verwendung teilversiegelnder Materialien für Befestigung von Verkehrsflächen, Stellplätzen und befestigten Hofflächen,
- Positionierung der Bauflächen in räumlicher Nähe zu vorhandenen Erschließungseinrichtungen/Medien.

Schutzmaßnahmen dienen u.a. der Bewahrung von Vegetationsbeständen, Biotopflächen und der Oberbodensicherung/Wiederverwertung:

Um die Eingriffsfolgen zu minimieren, sind folgende Schutzmaßnahmen von Bedeutung:

- Erhalt der drei nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume am Westrand des Siedlungsgehölzes (Biotop 6; 2 Weiden, 1 Birke mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m), gleichartiger Ersatz bei Baumverlusten.
- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18915). Bei Erdarbeiten anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Die Boden- und Erdarbeiten sollen nach Möglichkeit am Ende des Sommers/ Herbstanfangs durchgeführt werden, weil dann die Böden i.d.R. die niedrigsten Wassergehalte haben und damit die Verdichtungsgefahr am geringsten ist.
- Unnötige Beschädigungen der Vegetation während der Bauphase werden bei Anwendung der Vorschriften über den Schutz von Vegetation (DIN 18920; RAS, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4) verhindert. Die Wurzelbereiche vorhandener Gehölzbestände sollen nicht mit schweren Maschinen befahren werden oder als Lagerflächen etc. genutzt werden, um Bodenverdichtungen oder mechanische Beschädigungen der Gehölze zu vermeiden.

Im Sinne des Insektenschutzes werden für Außenbeleuchtungsanlagen zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum 2.000 bis max. 3.000 Kelvin empfohlen.

Für Baumpflanzungen in Hausgärten wird die Anpflanzung von sog. Klimabäumen (Arten mit besonderer Resistenz gegenüber Hitze und Trockenheit) empfohlen.

Maßnahmen des Artenschutzes

Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB}) zur Verhinderung von Zugriffstatbeständen gem. § 44 BNatSchG werden im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (AFB – Anlage 2) festgesetzt. Nach derzeitigem Ermessen werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme V_{AFB1} - Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen bei Brutvögeln sind sämtliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten für den Plangeltungsbereich (Baufeldfreimachung, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtung, Anlage von Baustraßen, etc.), inkl. der ggf. erforderlichen Gehölzrodung auf den Zeitraum vom 30. September bis 1. März des Folgejahres beschränkt.

Die Fällung / Rodung von Gehölzen/Strauchwuchs (hier im Bereich des geplanten RRB/Feuerlöschteiches) kann nur innerhalb des vorgenannten zeitlichen Rahmens durchgeführt werden. Die sonstigen Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten, die vor dem 1. März begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Folgezeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche (7 Tage) sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten im relevanten Umfeld des Planstandortes (ein Korridor mit 30 m - 50 m Breite westlich der Grenze des Plangeltungsbereiches) vor dem wieder aufgenommenen Arbeiten gutachtlich zu prüfen.

Die Ergebnisse der gutachtlichen Prüfungen sind der zuständigen Behörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen wieder aufgenommen bzw. fortgeführt werden.

Maßnahme V_{AFB2} - Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen bei Fledermäusen ist nach einer Antragstellung auf Fällung von Bäumen / Rodung von Gehölz im Biotop 6 grundsätzlich eine gutachtliche Kontrolle an betroffenen Bäumen auf Besiedlung mit Fledermäusen durchzuführen. Mit der Durchführung der Besiedlungskontrolle ist eine fachlich kompetente Person oder Einrichtung (z. B. Gutachter-, Ingenieurbüro) zu beauftragen. Der Auftrag zur gutachtlichen Kontrolle ist so zu vergeben, dass sie rechtzeitig vor Ausführung der ggf. erforderlichen Baumfällung / Rodung von Gehölz durchgeführt werden kann und für die eventuell erforderlichen Maßnahmen (vorgezogener Ausgleich) ein ausreichender Zeitrahmen zur Verfügung steht.

5.2 Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen, Eingriffstatbestände

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht alle Eingriffsfolgen auszuschließen. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne eines Eingriffs nach der Naturschutzgesetzgebung müssen durch naturschutz- und landschaftspflegebezogene Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden.

Ausgeglichen sind nach § 15 BNatSchG Eingriffe deren beeinträchtigte Funktion(en) in gleichartiger Weise wiederhergestellt ist. Wird die Kompensation in dem betroffenen Naturraum in Art und Umfang gleichwertig vorgenommen, gilt der Eingriff als ersetzt.

Das veränderte Landschaftsbild gilt als ausgeglichen, wenn ein Zustand erreicht wird, der es in gleichartiger Weise ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet. Ersetzt werden können die Beeinträchtigungen im Zuge einer gleichwertigen Neugestaltung des betroffenen Landschaftsraumes.

Dies betrifft in erster Linie die Wiederherstellbarkeit bzw. die Wiederherstelldauer von betroffenen Biotoptypen. So ist die Zerstörung eines Biotoptyps mit einer kurzen Entwicklungsdauer ein ausgleich- bzw. ersetzbarer Eingriff.

Vor diesem Hintergrund werden die oben beschriebenen Eingriffe aufgrund der Überprägung von Flächen (vorwiegend Biotope der Wertstufe 0 - Intensivacker sowie der Wertstufe 2 - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, strauchiger Unterwuchs) mit einer geringen bzw. mittleren Entwicklungsdauer als kompensierbar eingestuft.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im jeweilig erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern, um ökologisch und ästhetisch voll funktionsfähige Flächennutzungen zu gewährleisten.

Die Eingriffsregelung im Sinne der §§ 14 und 15 BNatschG bzw. 12 NatSchAG M-V mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der für den Plangeltungsbereich durchgeführten Biotopkartierungen (sh. Erfassungsbericht - Anlage 1, sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung - Anlage 3).

Auch bei Realisierung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben unvermeidbare erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von Schutzgutfunktionen bestehen. Dazu zählen vorhabenbedingt die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Voll- und/oder Teilversiegelung, der Verlust von Biotopflächen, die auch Habitat geschützter Tierarten sind (sein können), insbesondere:

- Verlust bzw. Veränderung der belebten Bodenstruktur auf ca. 1,01 ha Fläche,
- Teilverlust eines Siedlungsgehölzes (Errichtung RRB), ca. 0,08 ha.

5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.3.1 Maßnahme des Artenschutzes

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, A_{CEF}) zur Verhinderung von Zugriffstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind entsprechend dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (AFB – Anlage 2) nicht erforderlich.

5.3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohngebiet am Berge, 2. BA“ erfolgt teilweise durch Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches. Zur vollumfänglichen Eingriffskompensation ist darüber hinaus die Inanspruchnahme von Ökopunkten vorgesehen, die als Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB erfolgt. Gemäß § 15 BNatschG i.V.m. der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V - Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern. GVOBl. M-V 2014, S. 290) kommt zur Kompensation von Eingriffen auch die Anrechnung von vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Frage, denen anerkannte Ökokonten zugrunde liegen.

Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches

Im Plangeltungsbereich werden festgesetzt:

Maßnahmenkomplex Pflanzungen (Zielbereich 6 Siedlungen gem. Anlage 6 zur HzE)

M1 - Baumpflanzungen als Einzelgehölze auf Grundstücken (Maßnahme 6.22 n. Anl. 6 HzE)

Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm oder 2 Obstbäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen. Die Artauswahl ist der Pflanzliste zu entnehmen.

M2 -Baumpflanzungen am Rand der Straßenverkehrsfläche (Maßnahme 6.22 n. Anl. 6 HzE)

An der Erschließungsstraße sind einseitig mindestens 8 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artauswahl ist der Pflanzliste zu entnehmen.

M3 -Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Anlage von freiwachsenden Hecken/Gebüsch (Maßnahme 6.31 n. Anl. 6 HzE)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume oder Obstbäume (je 12 - 14 cm StU) bzw. Baumheister 150/200 cm sollen alle 15 - 20 m gepflanzt werden. Die Sträucher (60 – 100 cm) sind in 2 Reihen bei einer Breite von insgesamt 3 m und in 3 Reihen bei einer Breite von insgesamt 5 m mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen.

Anm.: Als Kompensationsmaßnahme anrechenbar ist lediglich der ca. 130 m lange Heckenabschnitt von 5 m Breite (entsprechend der Mindestanforderung für die Anerkennung: 5m Breite n. HzE). Der ebenfalls ca. 130 m lange Abschnitt von 3 m Breite ist als Gestaltungsmaßnahme (ohne Kompensationscharakter) von Bedeutung.

Ökokonto (Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß der Eingriffswertermittlung (sh. Tab. 6 – Anlage 3) wurde für das vorliegende Vorhaben ein Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) von insgesamt 25.415 m² ermittelt.

Zur vollumfänglichen Kompensation des Eingriffes ist neben dem o.g. Maßnahmenkomplex (KFÄ = 1.375 m² FÄQ) die Inanspruchnahme von Ökopunkten vorgesehen:

Ökokonten

Kompensationsbedarf [m ² Flächenäquivalent] (FÄQ) gem. Tab. 6	Ökokonten
	Maßnahmenansätze
24.040	• Strukturbildende Maßnahmen mit Landschaftsbild aufwertender Wirkung, biotopverbessernde Maßnahmen in der Offen- und Agrarlandschaft • Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung des Ortsrandbildes • Waldökokonten

Das Vorhaben und die in Betracht zu ziehenden Ökokontomaßnahmen befinden sich in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

Eine Reservierungsvereinbarung mit dem Inhaber eines geeigneten Ökokontos wird derzeit vorbereitet.

5.3.3 Gestaltungsmaßnahmen

Es werden im Weiteren Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt, die keine Kompensationswirkung entfalten: Es sind vorgesehen, u.a. Festsetzungen und Empfehlungen:

- G1 - zur naturnahen Gestaltung und Entwicklung des Regenrückhaltebeckens (sh. TF 4),
- G2 - zur Anpflanzung einer Hecke, 3 m breit (i.V.m. M3),
- G3 - zur Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Plangebietes aus dem Bestand bzw. als Saum um das RRB (sh. Planzeichnung) mit Erhalt der dort nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

5.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation – Bilanzierung

Die Eingriffsbewertung erfolgt unter Zuhilfenahme der methodischen Vorgaben der Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE; LUNG 2018).

Die Bilanzierung auf der Grundlage der o.g. Methodik erfolgt in Tabelle 6 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Anlage 3).

5.5 Planungsaussagen

Die Grünordnung wird in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet am Berge, 2. BA“ im zeichnerischen Teil (Teil A) und Bestimmungen durch Text (Teil B) geregelt.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung

Die Erfassung des Biotopbestandes richtet sich nach der aktuellen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013, LUNG (2013).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Neufassung der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018).

Zur Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende, in den Anlagen beizufügende Fachgutachten verwendet:

Anlage 1 – Erfassungsbericht

Anlage 2 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Anlage 3 – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Anlage 4 – Schall-Immissionsprognose

6.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten, die auf fehlende Kenntnisse und Prüfmethoden beruhen, sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Umweltprüfung bisher nicht aufgetreten.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren, nachteiligen Umweltauswirkungen beschränken sich auf Bodenneuversiegelungen und den Verlust von Siedlungsgehölz sowie geringwertiger Ackerbiotopflächen. Hierfür notwendige Kompensationsmaßnahmen werden über die Grünordnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel und Gegenstand eines Monitorings ist es, die prognostizierten Umweltauswirkungen durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen, um ggf. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde gemäß dem vorgegebenen Inhalt der Anlage 1 zum BauGB zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgegeben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen sind zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Abwägung der bei den Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die umweltrelevanten Anregungen und Hinweise soweit erforderlich in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst und fortgeschrieben.

In der Planungsphase des Entwurfs ist festzustellen, dass durch die plangegegenständliche Baugebietsentwicklung keine Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, die die Schutzgüter Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen mit der biologischen Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter im erheblich nachteiligen Maße beeinträchtigen können.

Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet; sie sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete erheblich nachteilig betroffen.

Erheblich beeinträchtigende Fernwirkungen mit Belastungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Standort wird es nach Realisierung der Vorhaben im Plangebiet zu keiner Veränderung der Gestalt oder der Artenzusammensetzung innerhalb nächstgelegener geschützter bzw. schutzwürdiger Biotope sowie in Schutzgebieten kommen.

Für die im Wirkraum betrachteten relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorhabenbedingt nicht berührt. Für keine der überprüften Arten aus den relevanten Artgruppen werden bau-, anlage- oder betriebsbedingte Tötungs-, Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst. Das Eintreten von Verbotstatbeständen wird durch die festgesetzten artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht weiter zu prüfen, da nur der gewählte Plan geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen (ordnungsgemäße Herstellung und Entwicklung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einschließlich der Artenschutzmaßnahmen) bei der nachfolgenden Planung und Realisierung der Bauvorhaben zu überprüfen.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am

Ausgefertigt am

.....

Der Bürgermeister

(Unterschrift und Siegel)

Anlagen

Anlage 1 – Erfassungsbericht

Anlage 2 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Anlage 3 – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Anlage 4 – Schall-Immissionsprognose