

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Bebauungsplan Nr. 30 „Gutshof Wittenhagen“



11. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

April 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	4
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	5
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	7
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	8
2.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschlichen Gesundheit	8
2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
2.2.3 Schutzgut Fläche	12
2.2.4 Schutzgut Boden	12
2.2.5 Schutzgut Wasser	13
2.2.6 Schutzgut Landschaft	13
2.2.7 Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz	13
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	13
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	14
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	14
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	14
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	16
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	17
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz	18
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	18
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	18
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	19
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	19
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	22
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	22
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	22
3.3 Erforderliche Sondergutachten	23
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	24
5. ANHANG	

1. Einleitung

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den am südwestlichen Ortsrand von Wittenhagen bestehende Gebäudekomplex des Gutshofes Wittenhagen der Gut Conow GmbH & Co. KG einschließlich Gutshaus, Kunsthalle und Heuherberge auf einer Gesamtfläche von etwa 1,9 ha.

Im Sinne einer sanften Erschließung touristischer Ressourcen im Gemeindegebiet sollen hier ergänzend zum bestehenden Angebot die Voraussetzungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung des Standortes für touristische Zwecke. Ferienwohnungen, Gastronomie und Wellnesseinrichtungen bis hin zu einem Theater können so geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept ist darauf ausgerichtet, dass der bauliche Bestand um zwei neue Baukörper gegenüber der vorhandenen Kunsthalle und des Pferdestalles ergänzt wird. Mit der Anordnung der Gebäude an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Neugestaltung der von den vorhandenen und geplanten Baukörpern eingefassten Freifläche soll sichergestellt werden, dass die Sichtachse auf das denkmalgeschützte Ensemble des Gutes auch zukünftig erhalten bleibt.

Weitere Investitionsabsichten zielen darauf ab, dass die raumordnerische Funktion der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft als Grundzentrum durch die Schaffung von bis zu 25 neuen Wohneinheiten bedarfsgerecht gestärkt wird. Hierzu bieten bestehende und geplante Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches hinreichendes Potenzial.

Im Umfeld eines der schönsten Naturparks Deutschlands sollen die Themen Wohnen, Arbeiten, Erleben und Genießen mit einem ausgewogenen Verhältnis von Aktivitäten und Entschleunigung in Einklang gebracht werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO den baulichen Bestand zu sichern und das Gutshaus sowie das Gutshausumfeld einer flexiblen Nutzung sowohl für das Wohnen als auch den Tourismus zuzuführen.

Die vorhandenen Wirtschaftsgebäude sollen als Raumkante auch zukünftig die westliche Grenze des eigentlichen Gutshofes bilden.

Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen werden durch die Baugrenzen eng und bedarfsorientiert eingefasst. Damit wird ausgehend von der Haupteinschließung des Gutshauses eine traufseitige Anordnung der Gebäude erzwungen.

Pferdestall und Kunstgalerie an der Westseite des Gutshofes sollen über die Mittelachse gespiegelt und dort als Neubau in ähnlicher Kubatur entstehen.

In Anlehnung an den baulichen Bestand sollen Höhenbeschränkungen von 9,5 m bzw. 11,0 m als Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe ungewollte Fehlentwicklungen des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

Ausgehend vom Hullerbuscher Weg soll die Zufahrt zum Gutshaus als Mittelachse aufgenommen werden. Ein Rondell vor dem Gutshaus ermöglicht zukünftig die Verteilung des Individualverkehrs.

Die zwischen Gebäuden und Verkehrsflächen verbleibenden Freiflächen werden anspruchsvoll und hochwertig gestaltet.

Der Zansenweg wird jedoch im Bereich des Gutshofes die Funktion als öffentlicher Weg verlieren, denn eine Überfahrt für motorisierte Fahrzeuge ist mit der zukünftigen Entwicklung des Standortes nicht vereinbar. Ersatzweise soll für den Anliegerverkehr in Richtung Zansen westlich eine Umfahrung mit einer Länge von 324 m geschaffen werden. Hier sind die ersten 50 m bereits mit Betonplatten befestigt. Die Weiterführung erfolgt in ungebundener Bauweise entlang der Ackerkante. Wegebegleitend ist eine ca. acht Meter breite Feldhecke als Ausgleichsmaßnahme geplant.

Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches durch die Beschränkung der Grundflächenzahl bis zu 970 m² an Neuversiegelungen möglich. Außerhalb des Geltungsbereiches werden für den notwendigen Wegebau weitere 934 m³ Ackerfläche in Anspruch genommen.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vgl. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren.

Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

Auf Grund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist nach den Grundsätzen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Abs. 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

Weitere überörtliche Planungen:

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** vom 15.06.2011

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 10.05.2019 stehen Erfordernisse der Raumordnung den mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele nicht entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das historisch belegte Gut Wittenhagen.

Das Herrenhaus wurde um 1800 als massiver klassizistischer Putzbau errichtet. Das Haus ist zweigeschossig, wurde über einem Sockelgeschoss errichtet und verfügt über einen dreiachsigen, zweistöckigen Mittelrisalit und ein Mansardendach.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gutshaus als Wohnraum für Flüchtlinge genutzt. Es beherbergte zu der Zeit auch die Gemeindeverwaltung. Ab 1947 sah man für das Haus eine Nutzung als Volksschule mit Lehrerwohnung vor.

Heute wird die Gutsanlage durch die Gut Conow GmbH & Co. KG bewirtschaftet. Neben dem Gutshaus bestehen im westlichen Teil des Planungsraumes in den rechtwinklig zum Gutshaus angeordneten Wirtschaftsgebäuden eine Kunsthalle sowie eine Heuherberge.

Darüber hinaus ist eine Stellplatzanlage für bis zu 80 Pkw vorhanden. Die Freiflächen nördlich des Gutshauses sind durch einen hohen Vorversiegelungsgrad gekennzeichnet.

Ein wertgebender Gehölzbestand ist vor allem im östlichen Teil des Planungsraumes zu berücksichtigen, der weiterführend in eine parkähnliche Struktur übergeht. Hier ist der Versiegelungsgrad deutlich geringer.

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Vorhabens.

Trinkwasserfassungen oder **Wasserschutzgebiete** werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Im Geltungsbereich befinden sich **keine Altlastverdachtsflächen**, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Verdichtung des baulichen Bestands im Bereich des Gutshofes. Dazu sind Neuversiegelungen in einem Umfang von rund 970 m² möglich.

Die für das Vorhaben notwendigen baulichen Anlagen sollen so konzipiert werden, dass sich die Baukörper im Vernehmen mit dem baulichen Bestand in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Eingriffsrelevant ist darüber hinaus die Umverlegung eines öffentlichen Weges auf einer Baulänge von 324 m.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den geplanten wegeverlauf am südwestlichen Ortsrand von Wittenhagen einschließlich eines jeweiligen Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschlichen Gesundheit

Nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzungen grenzen östlich unmittelbar an den Geltungsbereich.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen und Biologische Vielfalt

Auf der Grundlage der charakteristischen Pflanzen- bzw. Gehölzarten sowie der Standortbedingungen erfolgt eine Zuordnung der Vegetationseinheiten zu den Biotoptypen nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*.

Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten Biotoptypen:

Ergebnisse

Die unversiegelten Freiflächen des Geltungsbereichs sind weitestgehend als **nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)** einzuschätzen. Die Flächen werden gemäht.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich **Siedlungsgebüsche aus heimischen Baumarten (PHX)**.

Durch den Gebäudebestand und die bestehenden Flächenbefestigungen einschließlich Feuerlöschteich sind etwa 7.972 m² des festgesetzten sonstigen Sondergebietes versiegelt.

Der Planungsraum bindet nördlich westlich und östlich an bestehende Siedlungsstrukturen an.

Die derzeitige Hauptnutzung unterbindet in weiten Teilen des Planungsraumes bis heute das Ausbilden einer artenreichen Vegetationsdecke.

Das Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist entsprechend auszuschließen. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 des BNatSchG i. V. m. §§ 18 und 20 NatSchAG M-V.

Fauna

Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitatsausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein, als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichtete Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Die Festlegung des zu untersuchenden Artenspektrums erfolgte unter Beachtung der Ausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit den Ansprüchen einzelner Arten.

Säugetiere

Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass Großsäuger den Untersuchungsraum nicht als Nahrungshabitat nutzen, da der menschliche Einfluss als hoch einzuschätzen ist.

Für Kleinsäuger wie Haselmaus, Feldhamster, Biber und Fischotter ergibt sich kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Lebensräume dieser Säugetierarten sind im gesamten Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Für Fledermäuse (*Microchiroptera*) ist vorhaben- und wirkbedingt mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, denn Quartiersabbrüche oder Beseitigungen von Gebäuden bzw. Altbäumen, werden nicht erforderlich oder geplant.

Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) streng geschützt. Lebensräume der europäischen Sumpfschildkröte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Auch für die Schlingnatter und Zauneidechse sind keine Vorkommen zu erwarten.

Amphibien

Vorzugslebensräume von Amphibien, wie Kammmolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Knoblauchkröte (*Pelobatos fuscus*) innerhalb des Untersuchungsraums nicht vorhanden.

Deren potenzielle Laichgewässer (sonnenexponiertes Gewässer, offene Wasserfläche, reich strukturierter Gewässerboden [Äste/Steine, fehlender Fischbesatz]) befinden sich außerhalb des Untersuchungsraumes.

Das Einwandern dieser Tiere in die Vorhabenfläche ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Käfer

Mögliche Lebensräume von Käfern wie Breitrand (*Dytiscus latissimus*), Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) oder Mentríe´s Laufkäfer (*Carabus menetriesi ssp. Pacholei*) befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Schmetterlinge

Schmetterlinge (*Lepidoptera*) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen.

Diese geeigneten Lebensräume sind im Bereich des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Sonstige streng geschützte Arten

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (*Percidae*), Meeressäuger, Libellen (*Odonata*) und Weichtiere (*Mollusca*) auszuschließen.

Avifauna

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wildlebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Eine Betroffenheit von aquatischen oder semiaquatischen Vogelarten wie zum Beispiel Eisvogel, Rohrdommel, Tüpfelsumpfhuhn, Blaukehlchen, Rohrweihe und Kranich kann gänzlich ausgeschlossen werden. Von der Planung sind Lebensräume dieser Arten nicht betroffen.

Aufgrund der Habitatausstattung und unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens kann der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Brutvögel der siedlungsnahen Offenlandbereiche sowie der Gehölze beschränkt werden.

Feldlerche (*Alauda arvensis*), Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*), Grauammer (*Emberiza calandra*) und Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) zählen zu den Offenlandbrütern.

Gebüsche und Sträucher innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches können relevante Gehölzbrüter wie Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Amsel (*Turdus merula*).

Eine Brutaktivität dieser Arten in Gehölzen kann angenommen werden. Es handelt sich jedoch um ein störungsunempfindliches Artenspektrum.

Für alle potenziell vorkommenden Brutvogelarten erlischt der Schutz der Brutstätte nach Beendigung der Brut. Planungsrelevant sind also ausschließlich variable Niststätten für siedlungsaffine Brutvogelarten.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches findet ein solcher Flächenentzug nicht statt. Für die Errichtung einer Wirtschaftsweges am südwestlichen Ortsrand entfällt südlich des Geltungsbereiches eine bestehende Wegeführung in vergleichbarer Länge.

Dennoch lässt sich die Inanspruchnahme von 934 m² Ackerfläche trotz aller Minimierungsansätze (reduzierte Breite von 3,50 m, erstes Teilstück ist mit Betonplatten versiegelt) nicht vermeiden.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches in durchschnittlicher Ausprägung vorhanden sind. Insofern hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung. Der Natürlichkeitsgrad ist auch aufgrund des Vorversiegelungsgrades als gering einzuschätzen.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

- nicht vorhanden-

Böden mit einer hohen Bedeutung als Nutzfläche

Die Böden in Untersuchungsraum weisen mit 40 Bodenpunkten eine mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft auf.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine natürlichen Gewässer oder Gewässer II. Ordnung. Als künstliches Gewässer besteht ein Feuerlöschteich.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bestehenden baulichen Anlagen im Westen und Süden des Geltungsbereiches erheblich vorgeprägt.

2.2.7 Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Das Gebiet liegt im subatlantischen Klimabereich. Wittenhagen gehört zu den niederschlagsbenachteiligten Gebieten. Dies ist auf die Leewirkung der Höhenzüge zurückzuführen.

Die vorherrschenden Windrichtungen sind der atlantischen Prägung entsprechend dem Westsektor zuzuordnen.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gutshof Wittenhagen ist einschließlich der oben beschriebenen Wirtschaftsgebäude als Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten.

Darüber hinaus ist der gesamte Gutshof Wittenhagen als Bodendenkmal anzusehen.

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es sind eventuelle Beeinträchtigungen der Schutzziele des unmittelbar anliegenden Landschaftsschutzgebietes zu bewerten.

Der Bebauungsplan berührt das anliegende Vogelschutzgebiet DE 2547-471 SPA 01 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Vorhaben zielt auf die bauliche Verdichtung des Bestandes ab. Dabei sollen bestehende Nutzungen qualitativ und quantitativ aufgewertet werden.

Aus der Schaffung von bis zu 25 Mietwohnungen und bis zu 13 Ferienwohnungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind auf Grund der fehlenden betriebsbedingten Störwirkungen nicht zu erwarten.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Festsetzungen der in Rede stehenden Bebauungspläne auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt des Untersuchungsraumes haben können.

Die Beeinträchtigung bis hin zum Entzug von Lebensräumen ist für Pflanzen und Tiere auf den Planungsraum selbst und die damit in Verbindung stehende Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes begrenzt.

Unter Punkt 2.2 dieser Unterlage wurde dargestellt, dass das festgesetzte Sondergebiet durch seine Vorprägung ausschließlich eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Beeinträchtigungen von höheren Arten und Lebensgemeinschaften durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme sind deshalb weitestgehend auszuschließen. Hochwertige Biotopstrukturen werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das Planungskonzept des Vorhabenträgers integriert:

- Erhalt wertgebender Gehölzstrukturen als Bruthabitat
- Notwendige Baumaßnahmen erfolgen außerhalb der Brutperiode
- Aufstellung eines Schutzzaunes um die Eingriffsbaufelder, der das Einwandern von Amphibien in die Baufelder verhindert

Sämtliche Eingriffe werden im Rahmen der Kompensationsplanung adäquat und vollständig ausgeglichen.

Was den Funktionsverlust der Ackerflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeht, wird die Eingriffsintensität allgemein als gering bewertet, denn durch die bereits bestehende intensive Nutzung und die bauliche Vorprägung des Umfeldes beschränkt sich der Vegetationsbestand auf einen verhältnismäßig artenarmen Bestand.

Dennoch können die Flächen als potentiell Bruthabitat für Vogelarten mit variablen Niststätten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auch die angrenzenden Gehölze können als Bruthabitat störungsunempfindlicher Brutvogelarten dienen.

Fauna

Im Kapitel 2.2.2 konnte ein erhöhter Untersuchungsbedarf für Amphibien und Brutvögel ermittelt werden.

Amphibien

Der innerhalb des Planungsraumes vorkommende Graben könnte als Wanderkorridor durch Amphibien genutzt werden. Um das Einwandern während der Bauzeit und Baufeldfreimachung in die Eingriffsbaufelder zu verhindern, ist die Aufstellung eines Folienschutzzaunes notwendig. In das Gewässer selbst sind keine Eingriffe vorgesehen. Winterquartiere befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

Avifauna

Für *Bodenbrüter* lässt sich eine Betroffenheit nicht von vornherein ausschließen. Für die Errichtungsphase sind grundsätzlich Beeinträchtigungen dieser Artengruppen möglich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 abs. 1 BNatSchG kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Für die innerhalb des Planungsraums bestehenden Gehölzstrukturen ist das Vorkommen eines unempfindlichen Artenspektrums von Gehölzbrütern zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Stand sind für die Umsetzung des Vorhabens Gehölzbeseitigungen nur in geringem Umfang notwendig. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind diese im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit, durchzuführen.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Brutperiode der untersuchten Offenlandbrüter einzuhalten.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitats führt.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Boden- und Gehölzbrütern in der Bauphase lassen sich bei ordnungsgemäßer Errichtung der geplanten baulichen Anlagen unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht ableiten.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die mit der Planung verbundenen Neuversiegelungen werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzeptes kompensiert.

Vorliegend beschränken sich die Planungsziele auf ein im Sinne des Vorhabens vorgeprägtes Areal ohne Nutzungskonflikte mit anderen konkurrierenden Nutzungen.

Mit der Umsetzung der Planung gehen keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen verloren.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Verbleibende Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen werden mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht in Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

Dennoch hat der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie Pferdemist und Sickersäften so zu erfolgen, dass eine Gewässerbeeinträchtigung des Grundwassers bzw. des im Planungsraum verlaufenden Grabens nicht zu besorgen ist. Düngelagerstätten sind wasserundurchlässig zu errichten.

Vor Beginn von eventuell erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden- und Grundwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der Vorhabenstandort ist bereits anthropogen vorgeprägt. Die Verdichtung dieses Bestandes lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft oder die damit einher gehende Erholungsnutzung in der Landschaft erwarten.

2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorhersehbar.

2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befinden sich keine Bodendenkmäler oder archäologischen Denkmäler. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Das Vorhaben unterliegt somit nicht den Anforderungen der Störfallverordnung. Es handelt sich um keinen Störfallbetrieb und auch im Umfeld sind keine Störfallbetriebe, sodass Wechselwirkungen nicht auftreten können. Die Gefahr von schweren Unfällen ist nicht gegeben. Eine erhebliche Gefahr des Austretens wassergefährdender Stoffe besteht mit dem geplanten Vorhaben nicht.

Erheblichen Beeinträchtigungen durch Betriebsstörungen und Leckagen können durch Verwendung von Bauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen und der damit in Verbindung stehenden Vorschriften entsprechen, weitgehend ausgeschlossen werden.

2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gegenwärtigen Flächenausprägungen und Nutzungsstrukturen weiterhin vorhanden sein würden.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist ein Standort von ausschließlich geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz betroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt zu erwarten, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Es konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind aufgrund der mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden geringen Neuversiegelungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenstandort ist bereits anthropogen vorgeprägt.

Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden. Insofern haben sich im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung keine vermeidlich besseren Planungsvarianten mit geringen Umweltauswirkungen aufgedrängt.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts werden den Vorgaben der Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern entsprechend kompensiert.

Artenschutz

- Zum Schutz von Bodenbrütern (Vögel):

Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März erfolgen.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Kommune die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Kommunen planen, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden und die Einbeziehung des Landesamtes für Umwelt.

Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Investor zu tragen.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Innerhalb der Umweltprüfung wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Untersuchungsraum durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Verbote sind zu berücksichtigen, sofern die Zulassung eines Vorhabens durch einen drohenden Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG gefährdet ist. Gegenstand dieser artenschutzrechtlichen Bewertung ist es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten der untersuchten Arten überlagern. Im vorliegenden Fall wurde entsprechend einer mehrstufigen Prüfmatrix untersucht, ob ein drohender Verstoß gegen Artenschutzverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwingend zur Unzulässigkeit des beantragten Vorhabens.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Meeressäuger, Fische, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Gefäßpflanzen konnte eine Betroffenheit bereits im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich indessen für Amphibien und Brutvögel. Es konnte gutachterlich festgestellt werden, dass unter Einhaltung der Maßnahme kein Eintreffen von Verbotstatbeständen vorhersehbar ist.

Die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die Entwicklung des baulichen Bestandes zu Wohnzwecken bzw. touristischen Zwecken ist mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vereinbar. Alle möglichen Konflikte in Bezug auf die untersuchten Arten können unter Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen vollständig ausgeschlossen werden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Maßgebend für die Prüfung des Vorhabens auf die zu untersuchenden Schutzgüter ist die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die Entwicklung des baulichen Bestandes innerhalb des Geltungsbereiches zu einem Reiterhof.

Diese Prüfung ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die ermittelten Wirkungen des Vorhabens lassen keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Brutvogelarten auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

5. Anhang

Anhang 01

Biotopkartierung (BAUKONZEPT Neubrandenburg, August 2019)

Anhang 02

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (BAUKONZEPT Neubrandenburg, August 2019)