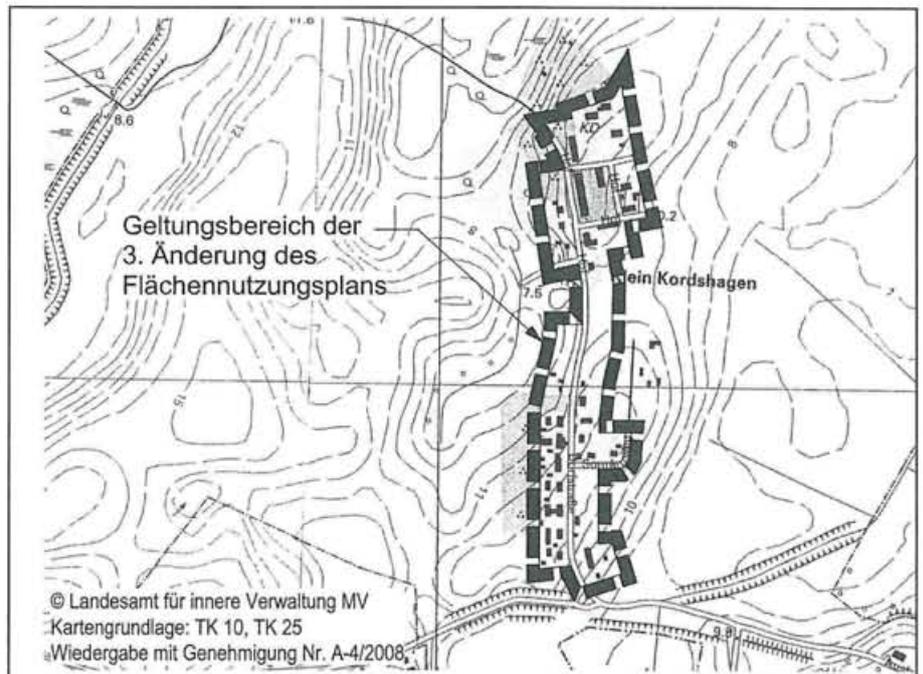

Gemeinde Lüssow

3. Änderung des Flächennutzungs- planes

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde Lüssow**
Landkreis Vorpommern-
Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Genehmigte Fassung



INHALT

TEIL I - BEGRÜNDUNG	3
1 Einleitung	3
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum	3
2 Ziele und Zwecke der Planung	3
2.1 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	4
3 Städtebauliche Ausgangssituation	4
3.1 Umgebung des Plangebietes	4
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	5
3.3 Verkehrserschließung	5
3.4 Grünflächen, Natur und Landschaft	5
4 Inhalte des Plans	5
4.1 Darstellungen	5
4.2 Flächenbilanz	6
4.3 Erschließung	7
4.3.1 Verkehrserschließung	7
4.3.2 Technische Ver- und Entsorgung	7
4.4 Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen	7
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
5.1 Umweltauswirkungen	8
6 Abschließende Erläuterungen	9
6.1 Rechtsgrundlagen	9
TEIL II - UMWELTBERICHT	10
1 Einleitung	10
1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	10
1.1.1 Angaben zum Standort	10
1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens	10
1.1.3 Bedarf an Grund und Boden	10
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung	11
1.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	11
1.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern	11
1.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow	11
1.2.4 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien	12
1.2.5 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz	12
1.2.6 Naturschutzausführungsgesetz M-V	12

2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	13
2.1.1	Schutzgut Mensch	13
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.1.3	Schutzgut Boden.....	14
2.1.4	Schutzgut Wasser	14
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	14
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	15
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
2.1.8	Schutzgebiete	15
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	15
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	15
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	16
3	Artenschutzrechtliche Belange	17
3.1	Methodik.....	17
3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote.....	17
3.3	Ermittlung des Prüfrelevanten Artenspektrums	18
3.4	Konfliktanalyse	19
3.5	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	20
3.6	Verwendete Quellen und Materialien	20
4	Zusätzliche Angaben	20
5	Zusammenfassung	21

Teil I - Begründung

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Lüssow beabsichtigt die Aufstellung der 3. Änderung des seit dem 04.07.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Die Aufstellung der vorliegenden F-Planänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebiet „Klein Kordshagen Mitte“. Deshalb wird ausdrücklich auf die ausführlicheren Aussagen in den Begründungen zu dem Bebauungsplan Nr. 5 – insbesondere hinsichtlich Erschließung, Grünordnung und Umweltbericht – verwiesen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die geänderte Darstellung umfasst den gesamten Bereich der bebauten und zum Teil noch unbebauten Ortslage von Klein Kordshagen im nördlichen Gemeindegebiet.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Der von der Gemeinde Lüssow in den 90er Jahren aufgestellte Flächennutzungsplan ist am 04.07.1999 rechtswirksam geworden. Der übliche Planungszeitraum eines Flächennutzungsplanes beträgt in der Regel 10 bis 15 Jahre.

Bei der Aufstellung des F-Planes aus dem Jahr 1999 wurde die gesamte Ortslage von Klein Kordshagen nicht als Baufläche bzw. Baugebiet, sondern als Fläche für die Landwirtschaft und Wald, bzw. als Außenbereich dargestellt. Gemäß dieser Ausweisung im F-Plan wären Bauvorhaben hier nur dann zulässig, wenn sie entsprechend § 35 BauGB privilegiert wären. Diese Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist jedoch nicht zutreffend. Klein Kordshagen ist – mit Ausnahme der Flächen, die parallel zur 3. Änderung des F-Planes mit dem Bebauungsplan Nr. 5 überplant werden – eine im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB. In den zurückliegenden Jahren sind auch dementsprechende Baugenehmigungen erteilt worden. Der Ort muss daher richtigerweise als Baugebiet bzw. Baufläche dargestellt werden. Mit der vorliegenden 3. Änderung des F-Planes soll dies geschehen. Somit werden der tatsächliche Status der Grundstücke im Ort und die Darstellung im Flächennutzungsplan in Übereinstimmung gebracht.

Neben der erforderlichen Korrektur der bisher fehlerhaft dargestellten Ortslage sollen nach Ablauf von nun gut 14 Jahren seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes auch die Ziele für die Entwicklung in der Ortslage Klein Kordshagen neu überdacht werden. Bisher wurde davon ausgegangen, dass über den Bestand hinaus keine sonstige Entwicklung für Klein Kordshagen vorgesehen ist. Aufgrund konkreter Nachfragen nach Baugrundstücken in diesem Ortsteil der Gemeinde Lüssow und fehlender Verdichtungsmöglichkeiten im bereits bebauten Bereich der Ortslage sollen nun im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die

Voraussetzungen für eine maßvolle Verdichtung bzw. Ergänzung der Bebauung durch Ausweisung von Bauland in der Mitte und im Nordwesten von Klein Kordshagen geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Flächen, die derzeit nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Die Entwicklungsziele für die beiden anderen Orte der Gemeinde Lüssow – Langendorf und Lüssow – ändern sich nicht. Lüssow verbleibt im Außenbereich. Eine bauliche Entwicklung über den derzeitigen Bestand hinaus ist nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, die gemäß § 35 BauGB privilegiert sind. Im Flächennutzungsplan erfolgt auch weiterhin keine Darstellung als Baufläche oder Baugebiet.

Auch für die Ortslage von Langendorf wird an den bisherigen Entwicklungszielen festgehalten. Die beiden innerhalb der Bebauungspläne Nr. 3 und 4 (einschließlich der bisher aufgestellten Änderungen) entstandenen Wohngebiete „Langendorf Nordost“ und „Langendorf West“ sind nahezu vollständig bebaut. Das im rechtswirksamen F-Plan noch enthaltene Potential von ca. 6 Wohneinheiten in 2. Reihe nördlich zur Bebauung am Fuchsweg kann vorläufig nicht realisiert werden. Zum einen ist hierfür eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet „Langendorf West“ erforderlich und zum anderen befinden sich die Flächen derzeit nicht im Besitz der Gemeinde Lüssow.

Darüber hinaus existiert noch ein Potential von 12 WE, das im Rahmen von geringfügigen Nachverdichtungen der vorhandenen Ortslage in Langendorf und der angestrebten Sanierung und Neugestaltung des Langendorfer Ortskerns realisiert werden kann. Auch wenn der Zeitrahmen hierfür derzeit nicht benannt werden kann, soll an diesem Planungsziel festgehalten werden.

2.1 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt der Ortsteil Klein Kordshagen in einem Tourismusentwicklungsraumgebiet und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Der Ortsteil Klein Kordshagen liegt innerhalb des Stadt-Umland-Raumes und im Nahbereich des Oberzentrums Stralsund. Die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Straße „Ausbau“ gehört zum regional bedeutsamen Radtourennetz.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Wald dargestellt.

Parallel zur 3. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten liegen einige kleinere Waldflächen. Westlich verläuft ein Graben des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Ortslage von Klein Kordshagen mit überwiegender Wohnnutzung und schließt drei Baulücken entlang der Dorfstraße mit ein. Im Norden befindet sich ein denkmalgeschütztes Ensemble mit dem ehemaligen Gutshaus und einem Lindenrondell. Die zugehörigen Stallgebäude wurden inzwischen zurückgebaut.

3.3 Verkehrserschließung

Die Bauflächen werden über die Dorfstraße erschlossen.

3.4 Grünflächen, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen geprägt. Durch das Planungsvorhaben werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange sind in

- der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB und
- dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG

zu berücksichtigen. Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.

4 Inhalte des Plans

4.1 Darstellungen

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt folgendes dar:

Die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage von Klein Kordshagen und die zur Lückenschließung vorgesehenen Grundstücke (B-Plan Nr. 5) sowie eine Ergänzungsfläche im Nordwesten werden in einer Tiefe von ca. 40 m (gemessen von der Straße) als Wohnbauflächen dargestellt. Bei den Baulücken gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Fläche östlich der Dorfstraße im Süden des Ortsteils sowie um eine westlich der Dorfstraße liegende Fläche zwischen dem Teich (Soll) und der südlich angrenzenden Bebauung. Letztere zwei Flächen wurden aufgrund der Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises (vom 27.07.2009) hinzugenommen. Die Ergänzungsfläche liegt im Nordwesten und umfasst westlich der Straße Hof liegenden Flächen.

Mit Ausnahme dieser neu ausgewiesenen Bauflächen handelt es sich bei den sonstigen dargestellten Bauflächen um Bestand und somit um eine Korrektur des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1999. Hier war der gesamte Ort Klein Kordshagen falsch als dem Außenbereich zugehörig bzw. als Fläche für die Landwirtschaft und als Wald dargestellt worden.

Im nördlichen Bereich werden zwei als Wald dargestellte Flächen und im westlichen Bereich eine als Maßnahmenfläche dargestellte Fläche, die aber beide tatsächlich bebaut sind, als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein östlich des Ortsteils liegender Siedlungssplitter wird nicht in die Darstellung der Wohnbaufläche einbezogen, um nicht unnötig zusätzliche Außenbereichsflächen einzubeziehen. Durch die Anbindung des Siedlungssplitters an die Ortslage würden weitere Bauflächen entstehen.

Für die neu geplanten Wohnbauflächen wird analog zum Flächennutzungsplan 1999 von einer Entwicklung im Wert von ca. 13,5 Wohneinheiten pro Hektar ausgegangen. Bei einer Flächengröße von ca. 1,29 ha neu ausgewiesener Wohnbaugrundstücke ergibt sich somit ein Zuwachs von etwa 17 Wohneinheiten.

Wald und Waldabstand:

Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Schuenhagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28.07.2009 ist das Vorhaben aus forsthoheitlicher Sicht genehmigungsfähig.

„Gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dieser geforderte Waldabstand liegt bei dem Vorhaben vor. Zudem erhöht sich das Gefährdungspotential durch die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke 173, 168, 166/6 der Flur 1, Gemarkung Klein Kordshagen nicht, da beispielsweise das Flurstück 174 bereits bebaut ist und sich näher am Wald befindet als die drei beplanten Flächen.“

4.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

Wohnbauflächen	8,00 ha
davon	
Bestand	6,76 ha
davon	
Grundstücksflächen	5,34 ha
Straßenverkehrsflächen	1,42 ha
Planung (§ 34 BauGB)	0,60 ha
Planung (§ 35 BauGB)	0,64 ha
Gesamt	8,00 ha

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrserschließung

Der überwiegende Teil der Bauflächen wird über die Dorfstraße erschlossen, die im Norden der Ortslage in das zum ehemaligen Gutshof gehörende Wegesystem mündet. Ein Teil der östlich der Dorfstraße liegenden Baugrundstücke wird über den Sonnenweg erschlossen. Zusätzliche Straßen oder Wege sind nicht erforderlich. In Richtung Süden ist der Anschluss an die Bundesstraße 105 und damit an den Fernverkehr gegeben.

4.3.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch die e-on e.dis gewährleistet und erfolgt ebenfalls durch Anschluss an das im Ort vorhandene Stromnetz.

Die Versorgung der Ortslage mit Trinkwasser können grundsätzlich durch die REWA GmbH gewährleistet werden und erfolgen im Anschluss an das vorhandene Netz.

Für die Abwasser- und Regenwasserentsorgung gilt das Abwasserkonzept der Gemeinde Lüssow für Klein Kordshagen vom 23.10.2008. Die Klärung der häuslichen Abwässer erfolgt über Gruppen- und Kleinkläranlagen. Im südlichen Teil der Ortslage wird das Abwasser über eine öffentliche Leitung über den Weg auf dem Flurstück 132 in den Graben 14/1/2 geleitet. Die im Bereich der Dorfmitte vorhandene Abwasserleitung wurde an die neu verlegte Leitung über den Weg auf dem Flurstück 132 angeschlossen. Die im Nordwesten liegenden Grundstücke besitzen einen direkten Zugang zum Vorfluter 14/1/2. Die im Norden liegenden Grundstücke im Bereich „Hof“ sind an den in der Dorfstraße liegenden Abwasserkanal angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird über die Wasserleitung sowie über einen in der Dorfmitte auf dem Flurstück 285 gelegenen Löschwasserteich sichergestellt.

4.4 Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen

Bodendenkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Gemeindegebiet zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Mit großer Wahrscheinlichkeit stellen die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale nur einen sehr geringen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodenaltertümer dar. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale und der für die prähistorische Besiedelung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Gemeindegebietes, muss daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gelten diese ebenfalls als geschützt.

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen,

um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Denkmalpflege

Gemäß der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen ist im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüssow folgendes Baudenkmal bekannt: Gutsanlage mit Gutshaus und Lindenrondell in Klein Kordshagen.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Baubeschränkungen

Das Gebiet der Gemeinde Lüssow liegt im Baubeschränkungsbereich des Flugplatzes Stralsund-Kedingshagen und ist daher von Baubeschränkungen hinsichtlich der Bauhöhe betroffen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Luftfahrtbehörde des Landes M-V zur Prüfung der luftrechtlichen Zustimmungspflicht (§§ 12 - 17 LuftVG) und der Zulässigkeit der Bauhöhen zu beteiligen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltauswirkungen

Mit der dargestellten Flächennutzung der 3. Flächennutzungsplanänderung sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden. Die Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Der überwiegende Teil der Ortslage Klein Kordshagen ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bei der geplanten Bebauung in der Ortsmitte, östlich der Dorfstraße, für die parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt wird, ist im Rahmen des B-Planverfahrens der voraussichtliche Eingriff zu ermitteln und durch entsprechende Maßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche

Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 BGBl. I S. 954)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

Teil II - Umweltbericht

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüssow ist die Korrektur hinsichtlich der Darstellung der Ortslage von Klein Kordshagen. Während der rechtswirksame F-Plan hier nur Flächen für die Landwirtschaft, Wald bzw. Außenbereich darstellt, handelt es sich tatsächlich bei den meisten Grundstücken um Bauflächen innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage.

1.1.1 Angaben zum Standort

Der Ort Klein Kordshagen befindet sich im nördlichen Territorium der Gemeinde Lüssow. Er ist von der Bundesstraße 105 ausgehend über eine Gemeindestraße zu erreichen. Der Ort stellt sich überwiegend als im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB dar. Etwa in der Mitte des Ortes befinden sich beidseitig der Dorfstraße Freiflächen, die gegenwärtig als Grünland genutzt werden.

Im Norden von Klein Kordshagen befindet sich die ehemalige Gutsanlage. Der Ort wird zu Wohnzwecken genutzt. Nennenswerte Gewerbeansiedlungen, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen in der benachbarten Bebauung führen könnten, existieren im Ort nicht.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zu einem die bisher fehlerhafte Darstellung von Klein Kordshagen korrigiert werden. Weiterhin sollen im Zentrum des Ortes einzelne derzeit unbebaute Grundstücke mit einem Bebauungsplan überplant werden, um hier Baurecht für einige Einfamilien- oder Doppelhäuser zu schaffen. Der Flächennutzungsplan setzt hierfür die Grundlage. Bei allen Flächen handelt es sich um Wohnbauflächen.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

Wohnbauflächen	8,00 ha
davon	
Bestand	6,76 ha
davon	
Grundstücksflächen	5,34 ha
Straßenverkehrsflächen	1,42 ha
Planung (§ 34 BauGB)	0,60 ha

Planung (§ 35 BauGB)	0,64 ha
Gesamt	8,00 ha

Bei zu erwartenden 17 möglichen Wohneinheiten ist mit einer Neuversiegelung von maximal 3.200 m² zu rechnen. Weitere Angaben zur zusätzlichen Versiegelung des Bodens sind der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht der verbindlichen Bauleitplanung (u. A. Bebauungsplan Nr. 5 „Klein Kordshagen Mitte“) zu entnehmen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung

Folgende für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans zutreffende umweltrelevante Dokumente liegen der Gemeinde Lüssow vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), LNatAG M-V (Landesnaturschutzgesetz), WHG (Wasserhaushaltsgesetz),
- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP), Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung), Naturschutzgebiete

1.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Folgende Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms für die Gemeinde Lüssow betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Der Ortsteil Klein Kordshagen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Der Ortsteil ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen, in dem eine qualitative und quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben ist.

1.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Folgende Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Gemeinde Lüssow betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Lüssow wird der Landschaftszone Vorpommersches Flachland und der Großlandschaft 20 Vorpommersche Lehmplatten zugeordnet. Landschaftseinheit 200 Lehmplatten nördlich der Peene.

1.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden wird eine kleine Teilfläche als Wald dargestellt.

Im Rahmen der Bearbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden ein Umweltbericht mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und überschlägiger Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, der auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Gegenstand hat.

1.2.4 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten.

1.2.5 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichts).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird in der F-Planänderung berücksichtigt. Es werden im Rahmen der Korrektur des Flächennutzungsplanes nur Baulücken nach § 34 BauGB mit in die Wohnbauflächen einbezogen.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Vorhabens entstehende zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

1.2.6 Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf deren Wechselwirkungen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für die Bewertung des Menschen als Schutzgut spielen vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte, dabei vor allen Dingen Lärm, und andere Immissionen, sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie die Wohnqualität eine Rolle.

Bewertung:

Eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärmimmissionen ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Die unmittelbar angrenzende Dorfstraße weist nur eine geringe Verkehrsmenge auf und dient ausschließlich der innerörtlichen Erschließung. Überregionale Straßen, wie z. B. die südlich verlaufende Bundesstraße 105, liegen in ausreichender Entfernung, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Emittierende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe sind in der unmittelbaren Umgebung von Klein Kordshagen nicht vorhanden. Da die an die Ortslage angrenzenden Flächen jedoch landwirtschaftlich genutzt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Fall von Gülleausbringung zeitweilig zu Geruchsmissionen kommen kann. Da diese jedoch selten und jeweils immer nur kurzfristig vorkommen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht gegeben.

Das Plangebiet hatte auch bisher keine Freizeit- und Erholungsfunktion, so dass mit der geplanten Bebauung auch in dieser Hinsicht keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist von dem Lebensraum der vorherrschenden Biotoptypen abhängig. Die Biotoptypen im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung und weisen eine geringe Biotopstruktur aus. Zusätzlich besteht eine anthropogene Nutzung, die eine regelmäßige Störwirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt nach sich zieht. Die weitläufigen Landwirtschaftsflächen westlich, nördlich und nordöstlich der Ortslage werden von Rastvögeln regelmäßig als Nahrungsgebiet genutzt. Auf Grundlage dieser Rastplatzfunktion wurde der Bereich mit einer besonderen Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktion als Vorhaltsgebiet vorgeschlagen.

Bewertung:

Das Plangebiet ist aus aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Lage in der Ortschaft für wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung. Die umliegenden Rastgebiete für Vögel sind von hoher Bedeutung. Für die Grünlandflächen im Plangebiet wird diese Bedeutung aufgrund der Lage im Ort nicht gesehen. Aufgrund der Vorbelastung werden erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Weitergehende Informationen finden sich unter Punkt 3 – Artenschutzrechtliche Belange.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen vorwiegend tiefgründige Lehme an. Sie werden durch Grundwasser bestimmt. Lehme besitzen allgemein eine gute bis mäßige Nährstoffversorgung und ein mittleres Puffervermögen. Durch die anthropogen Nutzung ist die Natürlichkeit des Bodens infolge landwirtschaftlicher Bodenbearbeitung und Versiegelung überformt und vereinheitlicht.

Bewertung:

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm (2003) mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Die Böden im Plangebiet sind in ihrer Funktion infolge bestehender Nutzung beeinträchtigt und werden daher mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabengebiet gibt es keine natürlichen Gewässer. Es liegt außerdem außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm liegt das nutzbare Grundwasserdargebot bei $>10.000 \text{ m}^3 / \text{Tag}$ und die Grundwasserneubildungsrate bei durchschnittlich 10 bis 15 Prozent. Aufgrund der anstehenden Böden besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Bewertung:

Das Grundwasser im Plangebiet ist mit einer hohen Bedeutung zu bewerten. Eine Versiegelung des Bodens zieht auch gleichzeitig eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nach sich. Da die mögliche neu zu versiegelnde Fläche aber verhältnismäßig klein ist, werden die Auswirkungen auf das Grundwasser als gering eingestuft.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima ist großräumig durch den Übergang vom maritimen Einfluss im Küstenbereich zu kontinental gemäßigttem Klima im Binnenland geprägt. Das Lokale Klima im Bereich des Plangebietes ist dem Klimagebiet der Moränenplatten zuzuordnen. Es ist durch den abnehmenden Ostseeinfluss gekennzeichnet. Die Temperaturschwankungen sind hier somit höher als an der Küste. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen $7,6^\circ\text{C}$ und $7,8^\circ\text{C}$. Der mittlere Jahresniederschlag von 600 bis 625 mm ist für MV vergleichsweise hoch. Bedeutende Kaltluftentstehungsorte sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung:

Das Plangebiet besitzt in Bezug auf das Klima keine besondere Bedeutung. Mit der Planung können etwa 2.000 m² zusätzlich versiegelt werden. Die einhergehenden Veränderungen des Mikroklimas in Bezug auf Windgeschwindigkeit und Temperatur sind so gering, dass sie vernachlässigt werden können.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch weitläufige Ackerflächen mit einem flachen Relief gekennzeichnet. Westlich des Plangebietes strukturieren einzelne Baumgruppen und Hecken das Bild. Der Ort Klein Kordshagen ist ein typisches Straßendorf.

Bewertung:

Das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Bebauung, Erschließung und der wenigen landschaftlichen Strukturelemente mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild, infolge einer zusätzlichen Bebauung, werden ausgeschlossen. Die neu geplanten Bauflächen liegen in der Mitte der Ortslage. Es werden innerörtliche Baureserven genutzt und die typische Dorfform bleibt erhalten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern ist in Klein Kordshagen folgendes Baudenkmal bekannt:

die Gutsanlage mit Gutshaus (8), Hof, Stallspeicher und Lindenrondell in Klein Kordshagen.

Der teilweise unter Denkmalschutz stehende Gutshof wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, wenn gewährleistet ist, dass sich neue Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen und der Umgebungsschutz für das Baudenkmal berücksichtigt wird. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 5 für die Bauflächen in der Ortsmitte sollen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude getroffen werden, die gewährleisten, dass sich das neue Wohngebiet gut in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Bewertung:

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern sind nicht zu erwarten.

2.1.8 Schutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung ist mit den unter Punkt 2.1 des Umweltberichtes aufgeführten Umweltauswirkungen zu rechnen. Im Rahmen der Entwicklung des betroffenen Bereiches können

auf der Grundlage des Bebauungsplanes, die im Anschluss zwingend erforderlich ist, festgesetzte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs erhebliche Verbesserungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaft und für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation erreicht werden.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung des Planes würde der überwiegende Teil der vorhandenen Grundstücke bzw. der Bebauung in Klein Kordshagen trotzdem dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen sein. Es besteht Baurecht. Die Realisierung der Bebauung auf den Grundstücken in der Ortsmitte von Klein Kordshagen, die durch den parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5 vorbereitet wird, wäre dann allerdings nicht möglich. Die Flächen würden weiterhin als Grünland verbleiben.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die geplante Neubebauung in Teilen der Ortslage wird es zu einer zusätzlichen Oberflächenversiegelung kommen. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren für die Grundstücke im Zentrum des Ortes, östlich der Dorfstraße, soll eine Grundflächenzahl festgesetzt werden, die deutlich unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO bleibt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Darstellung der vorhandenen Ortslage Klein Kordshagen als Baufläche und die ebenfalls beabsichtigte Verdichtung der Bebauung in der Mitte des Ortes sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

In Langendorf – dem Hauptwohnstandort der Gemeinde Lüssow – sind mit der Darstellung der alten Ortslage und den in den 1990er Jahren weitestgehend realisierten Wohngebieten am nördlichen Ortsrand (B-Pläne 3 und 4) die Möglichkeiten für eine sinnvolle Ergänzung der Ortslage ausgeschöpft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Langendorf West“ steckt noch ein Potential für ca. 6 Wohneinheiten, die aber auf absehbare Zeit aufgrund fehlenden Baurechts (eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 wäre erforderlich) und der fehlenden Erschließung nicht umgesetzt werden. Die erwähnten 6 Wohneinheiten sind jedoch in die Bilanz des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes eingeflossen und mit berücksichtigt worden.

Der Ort Lüssow verbleibt im Außenbereich. Eine Darstellung als Baufläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht erfolgt und auch in Zukunft nicht beabsichtigt. Die in Lüssow vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Der in Lüssow ansässige landwirtschaftliche Betrieb ist im Außenbereich als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB ohnehin zulässig.

3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weiser der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird. Im Rahmen des B-Plans Nr. 5 und der weiteren zu erstellenden verbindlichen Bauleitplanung werden auf die jeweiligen Flächen bezogene artenschutzrechtliche Prüfungen vorgenommen.

3.1 Methodik

Auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten berücksichtigt.

3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

3.3 Ermittlung des Prüfrelevanten Artenspektrums

Säugetiere

Das Plangebiet ist ein potentieller Lebensraum für Fledermäuse. In den Bäumen und vorhandenen Gebäuden können folgende Arten vorkommen:

Großes Mausohr	(<i>Myotis myotis</i>)
Breitflügel-Fledermaus	(<i>Eptesicus serotinus</i>)
Zwergfledermaus	(<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)
Braunes Langohr	(<i>Plecotus auritus</i>)
Abendsegler	(<i>Nyctalus noctula</i>)
Braunes Langohr	(<i>Plecotus auritus</i>)
Zwergfledermaus	(<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)

Amphibien

Westlich des Plangebiets grenzenden Fläche befindet sich ein kleiner Teich, der als geschütztes Biotop gekennzeichnet ist und potentieller Lebensraum für folgende Amphibienarten sein könne:

Kammolch	(<i>Triturus cristatus</i>)
Rotbauchunke	(<i>Bombina bombina</i>)

Kriechtiere

Westlich des Plangebiets grenzenden Fläche befindet sich ein kleiner Teich, der als geschütztes Biotop gekennzeichnet ist und potentieller Lebensraum für folgende Kriechtierarten sein kann:

Schlingnatter, Glattnatter	(<i>Coronella austriaca</i>)
----------------------------	--------------------------------

Weichtiere

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Käfer

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Libellen

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölz- und Gebäudebrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig	(<i>Troglodytes troglodytes</i>)
Heckenbraunelle	(<i>Prunella modularis</i>)
Gartengrasmücke	(<i>Sylvia borin</i>)
Klappergrasmücke	(<i>Sylvia curruca</i>)
Fitis	(<i>Phylloscopus trochilus</i>)
Zilpzalp	(<i>Phylloscopus collybita</i>)
Gartenrotschwanz	(<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)
Kohlmeise	(<i>Parus major</i>)
Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Mehlschwalbe	(<i>Delichon urbicum</i>)
Feldsperling	(<i>Passer montanus</i>)
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)
Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)

3.4 Konfliktanalyse

Fledermäuse

Für die Fledermäuse bleibt der Lebensraum erhalten. Die Errichtung von neuen Wohngebäuden und einer hat keinen Einfluss auf das Nahrungsangebot. Im Umfeld sind großflächig gleichartige Biotope vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Singvogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Bauarbeiten potentielle Nistplätze in den vorhandenen Gehölzen beschädigt oder zerstört werden. Im Umfeld sind großflächig gleichartige Biotopie vorhanden.

Amphibien und Kriechtiere

Der Teich ist von dem Plangebiet durch die Dorfstraße getrennt. Durch das Planvorhaben kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs, aber zu keinerlei Eingriffen auf dieser Fläche. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

3.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Bauarbeiten nicht zerstört werden.

3.6 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S. 2542)

4 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Viele Angaben im Rahmen der voraussichtlichen Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter beruhen in diesem Stadium der Planung auf allgemeinen Annahmen. Detaillierte Aussagen und Erkenntnisse werden erst im Rahmen der weiterführenden Planung gewonnen, wenn eine genaue Bestandsaufnahme erfolgt bzw. Gutachten vorliegen werden. Im Rahmen der Umweltprüfung zur vorbereitenden Bauleitplanung wurden keine technischen Verfahren (z. B. detaillierte Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichs nach Landesmodell M-V) verwendet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken traten bei der Durchführung der Umweltprüfung und bei der Bearbeitung des Umweltberichtes nicht auf. Zusätzliche Fachgutachten sind nach Einschätzung der Gemeinde Lüssow zur Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem F-Plan folgenden B-Plan wird durch die Fachbehörden erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und weiterhin drei Jahre nach Realisierung der Planung durch Besichtigung vor Ort überprüft. Eine verbindlichere Regelung, auch hinsichtlich der Zuständigkeiten kann erst im B-Planverfahren erfolgen.

5 Zusammenfassung

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass die Darstellung der F-Planänderung unter Berücksichtigung der für den nachfolgenden B-Plan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Die Begründung wird gebilligt.

Lüssow, den

.....

Bürgermeister