

vorbereitende Untersuchung/Umweltprotokoll

zum

Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet Holländer Gang“

Auftraggeber: Stadt Altentreptow
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Auftragnehmer: PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
freier Landschaftsarchitekt BDLA
Verdiring 6a
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/363 10 245
E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de



Bearbeiter: B.Sc. Friederike Schüller

06.10.2021

1. Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Die Stadt Altentreptow beabsichtigt, am Standort Holländer Gang einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bisher als Gartenfläche genutztes Grundstück. Es umfasst einen bis Ende 2020 genutzten Bereich des Gartenverein „Süd“ e.V. Altentreptow. Das Bebauungsplanverfahren für den B-Plan der Innenentwicklung Nr. 35 „Wohngebiet Holländer Gang“ möchte die Stadt Altentreptow als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB führen.

Die Prüfung der umwelt- und landschaftsplanerischen Belange erfolgt in diesem Umweltprotokoll.

1.1 Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

1. Es ist zu prüfen, ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird.

2. Es ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen.

3. Nach § 13 a Abs.1. Nr. 1 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Falls dieses nicht zutrifft, ist nach § 13a Abs.1. Nr. 2 BauGB zu prüfen, ob

a. die Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO in dem Bereich zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt und

b. ob unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

1.2 Prüfung, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden kann

1. Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet noch begründet.

2. Bei den unter § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bei dem Plangebiet in Altentreptow handelt es sich bei dem zu prüfenden Natura 2000-Gebiet um das FFH-Gebiet DE 2245-302 Tollensetal mit Zuflüssen. Das Gebiet befindet sich etwa 100 m westlich des Plangebietes. Im Standarddatenbogen 2017 werden die Arten kriechender Sellerie, Rapfen, Mopsfledermaus, Rotbauchunke, Biber, Steinbeißer, Grünes Gabelzahnmoos, Flussneunauge, Bachneunauge, Sumpf- Glanzkraut, Fischotter, Schlammpeitzger, Teichfledermaus, Eremit, Bitterling, Kammmolch, Schmale Windschnecke, Bauchige Windschnecke und die Lebensraumtypen 3140 (Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armelechteralgen), 3150 (Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions), 3260 (Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion), 4030 (Trockene europäische Heiden), 6210 (Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien), 6410 (Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)), 6430 (Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe), 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)), 7140 (Übergangs-

und Schwingrasenmoore), 7230 (Kalkreiche Niedermoore), 9130 (Waldmeister-Buchenwald Asperulo-Fagetum), 9160 (Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald *Carpinion betuli*), 91D0 (Moorwälder) und 91E0 (Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salcion albae*)) genannt. Es handelt sich um eines der größten Flusstalmoore mit mehreren naturnahen Zuflüssen, kalkreichen Niedermooren, Bruch- und Moorwäldern, Trocken- und Magerrasen sowie Laubwäldern an den Talhängen. Binnengewässer (stehend und fließend) nehmen 6 % der Fläche ein, Binnenlandfelsen (Geröll und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee) 1 %, anderes Ackerland 3 %, Trockenrasen und Steppen 2 %, Feuchtes und mesophiles Grünland 27 %, Moore, Sümpfe und Uferbewuchs 30 %, Laubwald 23 % und Nadelwald 3 %. Die Güte und Bedeutung liegt darin, dass es innerhalb des FFH-Gebietes zu einem repräsentativen Vorkommen von FFH-LRT und -Arten, zu einem Schwerpunktorkommen von FFH-Arten, zu einer Häufung von FFH-LRT und -Arten, zu großflächigen Komplexbildungen und zu großflächigen landschaftlichen Freiräumen kommt. Der Schutzzweck ist der Erhalt eines größeren Flusstalmoores in Mecklenburg-Vorpommern mit ausgedehnten Durchströmungs- und Auenüberflutungsmoorkomplexen und naturnahen Ausprägungen der naturraumtypischen Fließgewässer (Tollense und Unterläufe der Zuflüsse).



Abbildung 1 FFH-Gebiet DE 2245-302 östlich des Plangebietes, Quelle KARTENPORTAL UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN 2020

In die Habitate der genannten Arten sowie in die LRT wird nicht eingegriffen, ein Mindestabstand von 100 m wird eingehalten. Das Plangebiet wird umgeben von weiteren Flächen des Siedlungsgebietes mit Wohnanlagen, Nebenanlagen wie Garagenkomplexen, Regenwasserrückhalteanlagen und Kleingärten, die nicht verändert werden. Die Ausdehnung des geplanten Wohnstandortes umfasst lediglich eine Fläche für voraussichtlich drei Wohngebäude. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des

FFH-Gebiet DE 2245-302 ist auszuschließen, die Durchführung einer eigenständigen FFH-Vorprüfung ist nicht notwendig.

Nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU bezeichnet ein Ereignis - z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes -, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Als Betrieb im Sinne des Gesetzes wird ein unter Aufsicht eines Betreibers stehender Bereich definiert, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind.

Ein solcher Betrieb befindet sich nicht im oder in der Nähe des Plangebietes. Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen. Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Die Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt für das Plangebiet – ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Gesamtfläche von 2.200 m² - 880 m² und somit weniger als 20.000 m².

Damit wären die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Eine Prüfung nach Anlage 2 BauGB ist nicht notwendig.

1.3 Untersuchung zum Artenschutz

Der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) ist auch zu beachten, wenn ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Kleingärten des Gartenvereins „Süd“ e.V. Altentreptow. Ehemalige Bestandsstrukturen wurden im Dezember 2020 entfernt. Gemäß § 39 BNatSchG sind Fällungen und Gehölzschnittmaßnahmen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Dieser Zeitraum wurde während der Entfernung der Reste der ehemaligen Nutzung eingehalten. Auf den Grundstücken befanden sich nur kleine Obstbäume und Ziersträucher. Große Bäume ab etwa 30 cm Stammdurchmesser waren nicht vorhanden. Es befanden sich auch keine geschützten Biotope innerhalb der Flächen.

Eine Erfassung der Arten konnte nicht durchgeführt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass vorhandene Arten auf Grund der kleinen Vorhabensfläche und der schritt-

weisen Beräumung auf umliegende Flächen ausgewichen sind. Im Dezember sind keine Nist- und Brutstätten zu erwarten, somit ist keine zusätzliche Erfassung notwendig. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die warmen Temperaturen von etwa 8°C zum Zeitpunkt der Räumung keine Tiere in Winterruhe befanden.

Es ist davon auszugehen, dass keine Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG eingetreten sind.

Um Insekten und Vögeln in den neuangelegten Gärten einen Lebensraum zu bieten, sollte die Anlage von sogenannten Schottergärten vermieden werden. Dabei handelt es sich um Flächen (außerhalb von Zufahrten, Wegen und Plätzen), die mit Steinen belegt sind. Dadurch wird der Kontakt zum Boden verhindert und ein flächiger Bewuchs ausgeschlossen. Diese Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und bieten keine Lebensmöglichkeiten für heimische Tiere. Alle Grundstücksflächen (außerhalb der Zuwegungen etc. sollen gärtnerisch gestaltet werden.

1.4 Überschlägige Eingriffsbilanzierung

Die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf sowie des Kompensationsumfangs erfolgt auf der Grundlage der aktuell gültigen „Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018“ (HzE), welche vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wurde. Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m² (m² EFÄ) angegeben.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2.200 m². Laut Vorgabe des „Maßes der baulichen Nutzung“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gestattet. Daraus ergibt sich eine maximale bebaubare Fläche von bis zu 880 m².

Außerhalb des Baufeldes zwischen Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

Geplant sind 3 Grundstücke. Da keine verbindliche Planung der Bebauung vorliegt, ist von Standardwerten auszugehen: je Grundstück wird ein **Wohngebäude** (2 geschossig) mit etwa 90 m² gebaut; **Carpport/Garage** (doppelt) werden etwa 18 m² Fläche einnehmen; gebaut werden weiterhin jeweils eine **Terrasse** mit etwa 50 m² sowie ein **Eingangs-/ Einfahrtsbereich** mit jeweils 80 m². Das ergibt eine Gesamtfläche von 220 m² je Grundstück. Damit liegt der ermittelte Wert im Rahmen der festgesetzten GRZ.

Gemäß einer eigenen Bestandserfassung und der Darstellung der Planzeichnung Teil A des B-Plan Nr. 35 „Holländer Gang“ wurden innerhalb des Plangebietes 5 **Gartenlauben/Schuppen** abgerissen. Die Gesamtfläche der Gartenlauben beträgt 103 m². Jede der 3 Parzellen wurde über einen geradlinig verlaufenden etwa 30 m langen und 80 cm breiten **Weg** erschlossen. Die Gesamtfläche der Wege beträgt 72 m². **Terrassen und sonstige Flächen** nehmen eine Gesamtfläche von 175 m² ein.

Besonders geschützte Arten sowie ein besonderes Landschaftsbild sind bei der Planung nicht berücksichtigt.

Tabelle 1 Flächenbilanz Altbestand

Gebiet	Gesamtgröße
Gartenlauben/Schuppen	103 m ²
Wege	72 m ²
Terrassen und sonstige Flächen	175 m ²
Gartennutzfläche	1.850 m ²
Gesamt	2.200 m²

Ermittlung des Biotopwertes und des Lagefaktor

Folgende Biotoptypen sind im Bereich des Planungsgebietes betroffen und erhalten für die weitere Berechnung einen durchschnittlichen Biotopwert.

Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Biotopfläche
strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	2	0,5	0,75	2.200 m ²

EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Für den Funktionsverlust des durch den Eingriff betroffenen Biotoptyps strukturreicher, älterer Kleingarten ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent aus nachfolgender Formel:

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	<u>Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung (m² EFÄ)</u>
Kleingarten	2.200 m ²	x	0,5	x	0,75	=	<u>825 m²</u>

EFÄ Versiegelung und Überbauung

Biotoptypunabhängig erfolgt die Ermittlung der teil- und vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m². Diese wird mit einem Zuschlag von 0,2 (teilversiegelt) oder 0,5 (vollversiegelt) berücksichtigt. Der maximale Anteil der überbauten Fläche beträgt 880 m².

Art der Fläche	Flächen-größe in m ²	Zuschlag für Teilversiegelung bzw. Überbauung	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Teilversiegelte Fläche	240 m ²	0,2		48 m ²
Vollversiegelte Fläche	474 m ²		0,5	237 m ²
Gesamt	714 m²			285 m²

Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Durch die Addition der EFÄ ergibt sich der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ Biotopbeseitigung bzw. Veränderung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Teil- / Vollversiegelung, Überbauung	=	<u>Multifunktionaler Kompensationsbedarf (in m² EFÄ)</u>
825 m ²	+		+	285 m ²	=	<u>1.110 m²</u>

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das Vorhabengebiet beträgt **1.110 m²** bzw. EFÄ.

Eingriffsminderung

Regenwasser - Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) des Wohngebiets zu versickern. Es wird ein Bodengutachten vorgelegt, um die großflächigen Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen.

1.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 13a (2) 4 ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Dort heißt es „Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. In § 1b (3) 6. heißt es genauer „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

1.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der Mutter(Ober-)boden wird geschützt. Von den Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist, wird er abgeschoben, zwischengelagert und an geeigneter Stelle wiederverwendet. Eine Durchmischung mit anderen Bodenschichten oder Fremdstoffen wird dadurch vermieden. Eine Zwischenlagerung darf nur in geeigneten Bodendeponien durchgeführt werden.

Der Erhalt der typischen Siedlungsstruktur wird durch den Bau eines in Ausmaß und Gestalt ähnlichen Wohnbebauung im Siedlungsbereich erreicht.

Die Regenwasserversickerung ist auf allen geeigneten Flächen durch Verwendung von Oberflächenmaterialien, die eine hohe Versickerungsrate erlauben, zu fördern. Evtl. notwendige Stellflächen für Pkw müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche haben. Es wird ein Bodengutachten vorgelegt, um die großflächigen Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Der Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Baumaßnahmen ist zu vermeiden, eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird durchgeführt.

Um innerhalb der Gärten einen flächigen Bewuchs zu ermöglichen und somit die Lebensraumvielfalt für heimische Tierarten zu erhöhen, ist die Anlage von Schottergärten zu unterlassen.