

Stadt Loitz
- Die Bürgermeisterin -

3. Entwurf

2. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Loitz

Begründung
Teil - II Umweltbericht

Stand: 26. Februar 2021

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin
Tel. 03998/ 222047
Mail: info@ib-teetz.de

Veröffentlicht am:	23.06.2021
Unterschrift:	

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung.....	3
1.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraumes	3
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und einschlägigen Vorschriften.....	4
1.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen	5
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	6
2.1.1 Schutzgut Mensch	7
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	7
2.1.3 Schutzgut Boden	10
2.1.4 Schutzgut Wasser	10
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima.....	10
2.1.6 Schutzgut Landschaft	11
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.1.8 NATUR 2000-Gebiet	12
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	12
2.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
2.2.1 Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung.....	12
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14
2.3.1 Schutzgut Mensch	14
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt	14
2.3.3 Schutzgut Boden	16
2.3.4 Schutzgut Wasser	16
2.3.5 Schutzgut Luft und Klima.....	17
2.3.6 Schutzgut Landschaft	17
2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	17
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3 Zusätzliche Angaben	17
3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	17
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	18
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	18

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben und Beschreibung des Untersuchungsraumes

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen können. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Betrachtet werden die Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Loitz auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Im Gegensatz zur Umweltprüfung in einem Bebauungsplanverfahren lässt sich vorliegend ableiten, dass die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wesentlich großmaßstäbiger ist.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Loitz sieht vorliegend die räumliche Erweiterung der bereits dargestellten Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vor. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Standortpotenziale nachhaltige Nutzungsstrukturen sowie eine optimale bauliche Dichte städtebaulich vorbereitet werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Loitz, südlich der Drosedower Straße. Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Flurstücksgrenze der Gartenanlage an der Drosedower Straße, im Osten vom den Flurstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbauung sowie im Süden und Westen durch die Flurstücksgrenzen des unbefestigten Weges und des Flurstückes Nr. 13 begrenzt. Das Plangebiet ist unbebaut und Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein öffentlicher Weg, der die anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erschließt.

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um siedlungsnahen und anthropogen beeinflusste Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz insgesamt keine hervorgehobenen Funktionen erfüllen. Der Untersuchungsraum wurde deshalb anhand der zu erwartenden maximalen Reichweiten der mit der Planung in Verbindung stehenden Wirkfaktoren abgegrenzt. Auf dieser Grundlage wurde zur Eingrenzung des Untersuchungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gewählt. Auswirkungen, die erheblich über diesen Bereich hinausgehen, sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ableitbar.

Unmittelbare umweltrelevante Auswirkungen sind mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes generell nicht zu erwarten. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Zu-

lässigkeit von baulichen Nutzungen lediglich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Es ergibt sich hierdurch kein unmittelbares Baurecht. Insofern beschränkt sich der Prüfumfang der vorliegenden Umweltprüfung im Sinne einer adäquaten Abschichtung auf das, was nicht bereits Gegenstand einer gleichzeitig oder vormals durchgeführten Umweltprüfung ist, um Mehrfachprüfungen zu vermeiden. An dieser Stelle wird deshalb auf die wesentlich konkreteren Aussagen in der Umweltprüfung des im Parallelverfahrens gemäß § 8 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ der Stadt Loitz verwiesen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine abschließende und vor allem flächenscharfe Ermittlung aufgrund des groben Untersuchungsmaßstabes grundsätzlich nicht möglich, da mit der Flächennutzungsplanung keine konkreten Vorhaben zugelassen werden.

Gleichwohl bezieht sich die Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung gleichermaßen auf Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Insofern kann die Abschichtungsregel nicht zu einem Unterlassen der Umweltprüfung führen.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und einschlägigen Vorschriften

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer zusätzlichen Entwicklung im Außenbereich. Es sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen gemäß § 1a Nr. 2 BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Angesichts der Großflächigkeit der Nutzung sowie der spezifischen Standortanforderungen (Störungsintensität und Störungsempfindlichkeit) stehen für die geplante Nutzung innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Loitz keine geeigneten Alternativflächen innerhalb des Siedlungsgebiets zur Verfügung.

Im Sinne des Bodenschutzes ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind gemäß §1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und die Versiegelungen zu begrenzen. Daraus abgeleitet sind gemäß § 8 Absatz 1 LBauO M-V nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit der Eingriffsregelung nach BNatSchG zu bilanzieren und auszugleichen. Dabei sind Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren, nicht mehr zu berücksichtigen. Im Zuge der Planung werden die Eingriffe bilanziert und durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet bzw. zu-

sätzliche externe Maßnahmen ausgeglichen.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen sind nach § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Sofern auf einen Schutz des Bodendenkmals in situ verzichtet werden kann, muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen. Dabei sind für Verkehrslärm die DIN 18005 sowie für Lärm gewerblicher Einrichtungen die TA-Lärm zu berücksichtigen. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005 bzw. TA-Lärm Abschnitt 6.1 für

- Gemischte Baufläche (M) tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) außerhalb von Gebäuden,
- Wohngebiete (A) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) außerhalb von Gebäuden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Bauleitplanung mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie von Vorhaben, von denen Geräuschemissionen auf schutzbedürftige Gebiete einwirken. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen. Grundsätzlich soll die Lärmeinwirkung auf die Betroffenen soweit wie möglich vermieden werden.

1.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Loitz (siehe Abbildung 1) weist die Flächen bisher als Fläche für private Grünfläche mit der Nutzung als Kleingarten gemäß § 1 Absatz 2 Nr. 5 BauGB und als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 1 Absatz 2 Nr. 9 aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ an die Planungsziele angepasst.

Für das Gebiet der Stadt Loitz existiert kein Landschaftsplan.

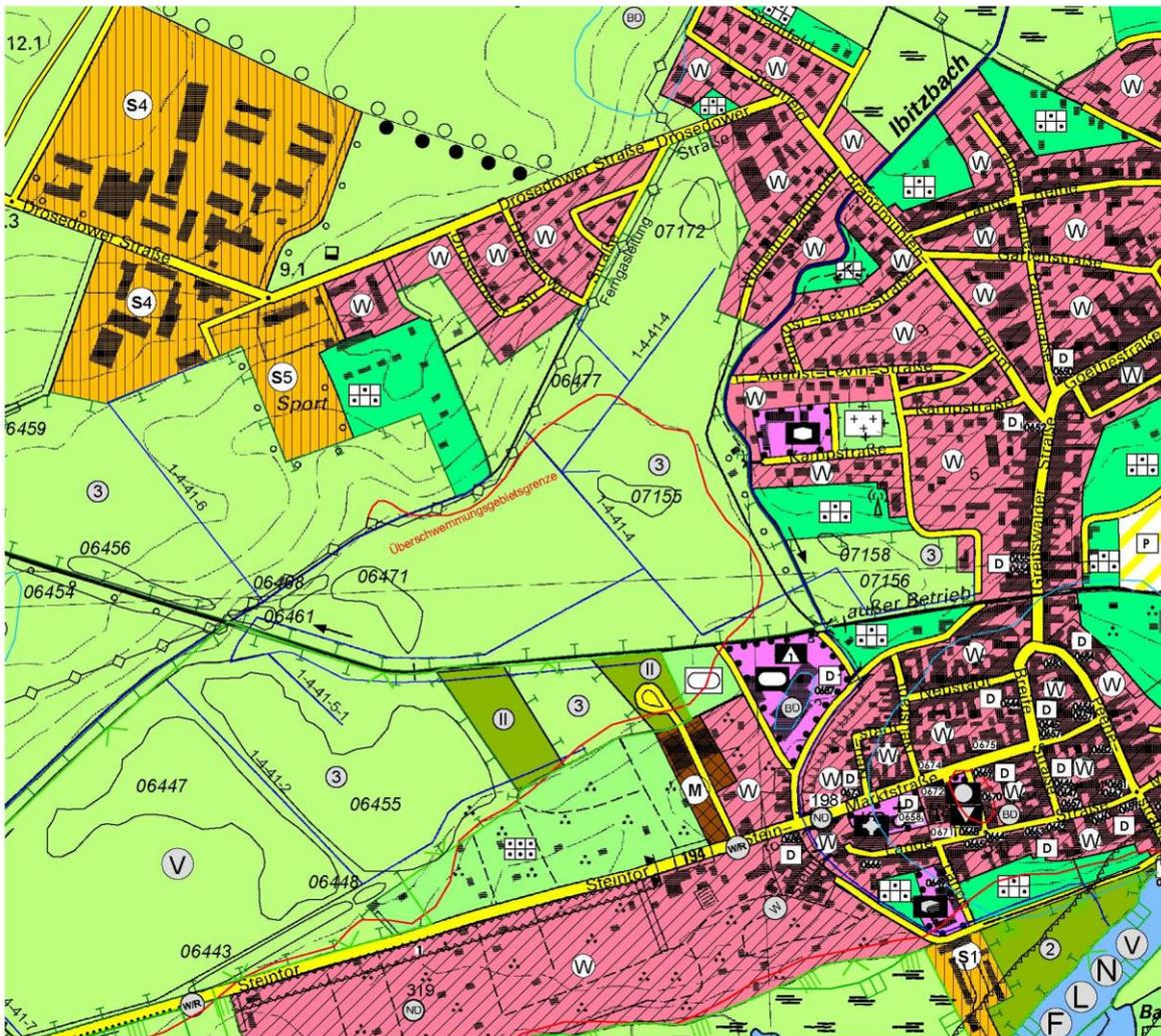


Abbildung 1: Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Bestand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. In einem nächsten Schritt werden die mit der Planung verbundenen Auswirkungen bewertet. Dabei werden die der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Änderung der Nutzungsart) im engeren Sinne kausal zuzuschreibenden Umweltauswirkungen herausgestellt. Abschließend werden in einer erweiterten Perspektive die mit der Umsetzung zu erwartenden Auswirkungen insgesamt und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen aufgezeigt.

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um siedlungsnah und anthropogen vorbelastete Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz insgesamt keine hervorgehobenen

Funktionen erfüllen. Der Untersuchungsraum wurde deshalb anhand der zu erwartenden maximalen Reichweiten der mit der Planung in Verbindung stehenden Wirkfaktoren abgegrenzt.

Auf dieser Grundlage wurde zur Eingrenzung des Untersuchungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gewählt. Auswirkungen, die über diesen Bereich hinausgehen, sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ableitbar. Unmittelbare umweltrelevante Auswirkungen sind mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt nicht zu erwarten.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Zulässigkeit von Gemischten Bauflächen bauplanungsrechtlich vorbereitet. Es ergibt sich hierdurch kein unmittelbares Baurecht. Dieses wird erst auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Insofern beschränkt sich der Prüfumfang der vorliegenden Umweltprüfung im Sinne einer adäquaten und gleichfalls rechtlich gedeckten Abschichtung auf das, was nicht bereits Gegenstand einer gleichzeitig oder vormals durchgeführten Umweltprüfung ist, um Mehrfachprüfungen zu vermeiden. An dieser Stelle wird deshalb auf die Umweltprüfung des im Parallelverfahrens gem. § 8 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ der Stadt Loitz verwiesen. Die schwerpunktmäßige Ermittlung der Umweltauswirkungen wird insofern auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet besteht derzeit keine Wohnnutzung. Im engeren Untersuchungsraum befinden sich keine weiteren Empfindlichkeiten des Schutzgutes Mensch.

Im weiteren Umfeld besteht entlang der als Zufahrtsstraße dienenden Drosedower Straße (Kreisstraße K 98 LK Vorpommern-Greifwald) sowie der Drosedower Straße als Anliegerstraße Wohnbebauung.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet keine Vegetationsgesellschaften aus. Die Fläche nördlich des Plangebiets wird als Buchenwald auf mesophiler Standorte, in Richtung Süden und Westen werden Buchenwälder auf basen- und kalkreiche Standorte ausgewiesen. In östlicher Richtung grenzen urbane Gebiete an, für die keine Vegetationsgesellschaft benannt wird.

Biotoptypen: Das Plangebiet umfasst zum größten Teil Flächen, die als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) genutzt werden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, daran

westlich angrenzend und im südlichen Bereich bestehen Siedlungsgehölze aus einheimischen Baumarten (PWX). Im Bereich zu den Kleingärten sind Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX) vorhanden. Zwischen den Grünlandflächen besteht eine strukturarme Kleingartenanlage (PKA).

Vegetation: Durch intensive Pferdehaltung auf dem Grünland ist der überwiegende Teil der Flächen stark abgeweidet. Im mittleren Bereich und auf einigen einzelne Flächen stehen höhere Gräser und Kräuter. Die Vegetation besteht hauptsächlich aus Gräsern, wie *Dactylis glomerata* (Knautgras), *Festuca pratensis* (Wiesen-Schwingel), *Lolium perenne* (Weidelgras), sowie diversen Kräutern, wie *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Achillea* (Scarfgarbe), *Artemisia vulgaris* (Beifuß), *Hypericum perforatum* (Johanniskraut), *Urtica* (Brennnesseln), *Taraxacum* (Löwenzahn), *Plantago*, (Wegerich) und *Rumex acetosa* (Sauerampfer). Die Siedlungsgebüsche setzen sich hauptsächlich aus *Rubus sectio Rubus* (Brombeeren) und die Siedlungsgehölze insbesondere aus *Fraxinus excelsior* (Esche) und *Populus* (Pappeln) zusammen.

Innerhalb sowie unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine nach Biotopatl gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. In der weiteren Umgebung (siehe Abbildung 2) befinden sich Gehölz- und Feuchtbiotope:

- Nr. 1: DEM06454 Feldgehölz; Pappel; Birke; Eiche; Weide; Strauchschicht, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 0.3522 ha, Entfernung: > 180 m in südwestliche Richtung des Plangebietes
- Nr. 2 DEM06456 Baumgruppe; Pappel; Birke; Weide; Strauchschicht, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 0.1897 ha, Entfernung: > 185 m in südwestliche Richtung des Plangebietes
- Nr. 3 DEM06461 Gebüsch/ Strauchgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 0.0726 ha, Entfernung: > 130 m in südwestliche Richtung des Plangebietes
- Nr. 4 DEM06468 Graben; verbuscht; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Fläche: 0.0443 ha, Entfernung: > 50 m in südwestliche Richtung des Plangebietes
- Nr. 5 DEM06471 Feuchtbrache 1,2 km ONO Loitz-Siedlung, Gesetzesbegriff: Naturnahe Sümpfe; Röhrichbestände und Riede, Fläche: 0.3987 ha, Entfernung: > 30 m in südwestliche Richtung des Plangebietes
- Nr. 6 DEM06477 Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide; entwässert; frisch-trocken, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 0.0417 ha, Entfernung: > 35 m in östlicher Richtung des Plangebietes



Abbildung 2: Bestand geschützte Biotope gem. Umweltportal M-V

Die vorgefundenen Biotoptypen erfüllen keine hervorgehobenen Funktionen für den Biotopschutz. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Loitz werden hauptsächlich intensiv genutzte Grünlandflächen beansprucht.

Durch die intensive Nutzung und die anthropogen verursachten Beeinträchtigungen im Umfeld des Änderungsbereiches (insbesondere im Bereich der Kleingärten und zur Wohnbebauung hin), ist der Standort nicht als ungestört anzusprechen. Es werden durch bauliche und landwirtschaftliche Nutzungen bereits vorgeprägte Flächen überplant. Wertgebende Elemente des Naturraums konnten im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden.

Die entfernt liegenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope werden nicht betroffen und bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten.

Tiere: Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich intensiver landwirtschaftlicher Nutzungen. Es bietet den kartierten Siedlungsbiototypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Avifauna allgemein. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischotter, Kranich und Weißstorch keine Treffer.

Aufgrund der vorhandenen Störwirkungen durch den Menschen werden überwiegend störungsunempfindliche Arten bzw. Kulturfolger im Plangebiet erwartet. Eine Brutvogelkartierung liegt für das Plangebiet nicht vor.

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine Fläche, die zuletzt langjährig als Acker- und später als Weidefläche genutzt wurde. Das direkte Plangebiet bietet durch seine landwirtschaftliche Nutzung kein großes Lebensraumpotenzial für Vögel, Fledermäuse, Reptilien oder Amphibien. Umgebende Gehölzbiotope sowie Offenlandflächen bieten ein größeres Lebensraumpotenzial für

die genannten Artengruppen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden wird im Plangebiet durch die nacheiszeitliche Abflussrinne (Ibitzgraben) geprägt. Entsprechend den Geologischen Karten von Mecklenburg-Vorpommern dominieren im süd-östlichen Umfeld (Richtung Ibitzgraben) holozäne Niedermoortorfe, welche von Sanden unterlagert sind. Durch die im Plangebiet vorhanden glazifluviatilen Sanden werden diese Niedermoortorfbildungen seitlich begrenzt. Wertgebende Bodenbildungen sind im unmittelbaren Verfahrensgebiet nicht vorhanden.

Ein gemäß § 20 NatSchAG-MV geschütztes Geotop ist in naher Umgebung nicht bekannt.

Derzeit liegen keine Baugrundgutachten und Untersuchungen der anstehenden Böden auf Belastungen vor.

Das gesamte Plangebiet weist durch die ackerbauliche Nutzung veränderte Böden auf. Die Fläche ist derzeit mit Ausnahme des bestehenden öffentlichen Weges unversiegelt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet Loitz-Schwinge/ Vorbein MV_WSG_2044_01 befindet sich mit der Schutzzone III in ca. 1.600 m Entfernung in nord-östlicher Richtung.

Stehende Gewässer oder Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Fläche mit geringem Grundwasserflurabstand/ Niedermoor ausgewiesen. Entsprechend diesen Karten beträgt die Tiefenlage des Grundwassers zu NN zwischen 2,5 im südlichen Bereich und 3,0 m im nördlichen Bereich.

Das Plangebiet wird in der Geschüttheit der Grundwasserressourcen als gering eingestuft, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt < 5 m.

Das Grundwasserdargebot wird im Plangebiets als nicht nutzbares Dargebot für die öffentliche Trinkwasserversorgung ausgewiesen, da der Grundwasserflurabstand < 2 beträgt. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt mit Berücksichtigung eines Direktabflusses zwischen 67.6 mm/a im südlichen Bereich bis 201.3 mm/a im nördlichen Bereich.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet wird in den Klimatyp der gemäßigten Breiten eingestuft. Dieser zeichnet sich vor allem durch deutliche jahreszeitliche Schwankungen mit hohen Temperaturunterschieden zwischen Sommer und Winter aus. Der Landschaftsraum gehört zum süd-östlichen Trockenraum, dem Klimagebiet der mecklenburgisch-westpommerschen Platte. Das Klimagebiet, welches südlich an den Küstenraum angrenzt, ist infolge des abnehmenden Einflusses der Ostsee nach Süden hin durch eine Abnahme von Windgeschwindigkeiten und Luftfeuchte sowie durch eine Zunahme der täglichen und jahreszeitlichen Temperaturamplituden, der Frostgefährdung, der Winterstrenge und der Sonnenscheindauer gekennzeichnet.

Für das Gebiet der Stadt Loitz liegen keine Klimadaten vor. Aus diesem Grund werden Daten verwendet, die für die ca. 30 km nord-östlich gelegene Hansestadt Greifswald vorliegen.

Der stark maritime Einfluss des Westwindgürtels sorgt in diesen Gebieten der höheren mittleren Breiten (35°-60°) für ganzjährige Niederschläge. Des Weiteren ist der temperaturlausgleichende Einfluss der Ostsee an relativ geringen Temperatur-Jahresschwankungen (Amplitude = 17-18 °C) erkennbar. Greifswald mit Umgebung wird als niederschlagsnormal ausgewiesen. Der Jahresniederschlag beträgt 565 mm, der Monat mit den wärmsten Temperaturen ist der August mit durchschnittlich 21,5°C und der kälteste Monat ist der Januar mit durchschnittlich -2,9°C.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Loitz, südlich der Drosedower Straße und wird nur im Norden und Osten durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Östlich und westlich grenzen Acker- und Wiesenflächen an das Plangebiet.

Aufgrund der Stadtrandlage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Acker- und Wiesenflächen und der süd-östlich vorhandene Ibitzgraben fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete.

Hinsichtlich stofflicher Belastungen kann das Klima im Randbereich von Loitz allgemein als unbelastet angesprochen werden. Vom unmittelbaren Plangebiet gehen keine Emissionen aus, die als lokale klimatische Vorbeeinträchtigung bewertet werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet gehört großräumig zum Oberen Peenegebiet. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Eine erlebbare und positive Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Flora und Fauna ist im Untersuchungsraum aufgrund der anthropogenen Vorprägung nicht wahrnehm-

bar. Eine Erholungsfunktion kann dem Untersuchungsraum nicht zugeordnet werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Loitz, südlich der Drosedower Straße und wird nur im Norden und Osten durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Östlich und westlich ist es bislang nur durch einen unbefestigten Weg gegenüber der angrenzenden offenen Landschaft abgegrenzt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Bodendenkmäler ausgewiesen.

2.1.8 NATUR 2000-Gebiet

Das nächste FFH-Gebiet „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ (DE 2045-302) sowie die nächsten SPA-Gebiete „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ (DE 1941-401) und „Peenetallandschaft“ (DE 2147-401) sind mehr als 300 m vom Vorhabengebiet entfernt und damit außerhalb des Untersuchungsraumes. Es besteht kein räumlicher bzw. stofflicher Zusammenhang. Generell geht die Annahme davon aus, dass außerhalb des Wirkungsbereichs (Stufe II) von 200 m keine Störwirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft darstellbar sind (vgl. Tabelle 22 HZE (LUNG 1999)). Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete muss hier nicht nachgewiesen werden

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Die planbedingten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung im direkten Umfeld des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Mit Errichtung und Betrieb der Wohnbebauung sowie der Unterkünfte bzw. Auslauf- und Bewegungsflächen für die stationär zu pflegenden Pferde findet eine erhöhte Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft wird sich kaum verändern. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

2.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.2.1 Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

Anlagebedingt werden die Bebauung sowie in der Folge die Gesamtversiegelung im Plangebiet stark zunehmen. Insgesamt können voraussichtlich bis zu 0,5 ha Versiegelung neu entstehen. Zudem ist ein Funktionsverlust durch die Herstellung intensiv genutzter Auslauf- und Bewegungsflächen der Pferde im Umfang von rund 0,2 ha zu erwarten. Betroffen sind vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die neue Bebauung wird die Biotopausstattung verloren gehen; zudem erfolgt ein Funktionsverlust auf den verbleibenden Freiflächen im Mischgebiet.

Die zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung wirkt sich auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Die Niederschlagswasserversickerung wird durch Versiegelung eingeschränkt. Angesichts ungünstiger Bodenverhältnisse muss das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in die örtliche Vorflut abgegeben werden.

Die mit Höhen von voraussichtlich über 9,0 m bis zu 12,0 m über zukünftigem Gelände geplanten Gebäude werden das Landschaftsbild verändern, die Bebauung fügt sich jedoch in die Umgebungsbebauung an der Drosedower Straße ein. Der Wohnblock direkt an der Drosedower Straße hat eine Höhe von über 21,0 m.

Betriebsbedingt wird durch die Ansiedlung einer Wohnbebauung sowie der Unterkünfte bzw. Auslauf- und Bewegungsflächen für die stationär zu pflegenden Pferden, das auf das Plangebiet konzentrierte Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöht werden. Insgesamt muss mit rund 40 Kfz/24h zusätzlich gerechnet werden. Das Plangebiet ist dabei nur über die Drosedower Straße zu erreichen.

Die neuen Nutzungen können sich akustisch und visuell auf die angrenzenden Offenbereiche lediglich gering auswirken. Für potenzielle Störwirkungen ausgehend von Wohnbebauung wird gemäß Anlage 5 Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern 2018 ein engerer Wirkungsbereich (Stufe I) von 50 m angenommen.

Stoffliche Einwirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erkennen. Der Standort wird abwassertechnisch mit erschlossen und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die baubedingten Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt. Eine gewisse Scheuchwirkung durch einzelne Geräuschspitzen ist nicht

auszuschließen. Insgesamt liegt der Standort in einer Umgebung, die durch keine dauerhafte Geräuschkulisse geprägt ist, so dass mögliche Auswirkungen nicht gemindert werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der gegenwärtige Zustand der Flächen beibehalten.

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

2.3.1 Schutzgut Mensch

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsraum befinden sich keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes Mensch.

Durch die Verkehrszunahme wird sich die verkehrliche Lärmbelastungssituation für die Anwohner im Nahbereich der Drosedower Straße nur geringfügig erhöhen. Angesichts der Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr ist eine gesonderte Betrachtung der Auswirkungen der planinduzierten Verkehre nicht möglich.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

Der Untersuchungsraum ist durch umgebende Nutzungen wie das Wohngebiet an der Drosedower Straße, der Kleingartenanlage sowie der landwirtschaftlichen Nutzung erheblich anthropogen vorgeprägt. Künftige bauliche Maßnahmen werden auf die erforderlichen Flächen beschränkt.

Für die Errichtung neuer Gebäude sind Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere jedoch unvermeidbar. Die Planung beansprucht weitestgehend den Biotoptyp Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM).

Wertgebende Biotope oder Strukturen sind vorhabenbedingt jedoch nicht betroffen.

Eingriffsermittlung

Da sich die als Verlust zu berechnenden Flächen im Wirkungsbereich des Siedlungsgebietes befinden und bereits anthropogenen Einflüssen unterliegen, wird eine Kompensation allgemeiner Naturraumfunktionen als ausreichend erachtet. Eine abschließende Eingriffsermittlung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht der im Parallelverfahren durchgeführte Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ der Stadt Loitz verwiesen.

In die überschlägige Bilanzierung werden ein Totalverlust durch Versiegelung auf knapp 0,25 ha

sowie ein Funktionsverlust auf rund 0,08 ha eingestellt. Betroffen ist zu überwiegender Anteilen der Biotoptyp GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten, PWX - Siedlungsgehölze aus einheimischen Baumarten, PHX - Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten und PKA - strukturarme Kleingartenanlage.

Die betroffenen Grünlandflächen liegen nahezu gleichmäßig in Wirkzone 1 (Abstand < 50 m; Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad 0,75), bzw. in Wirkzone 2 (Abstand < 200 m; Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1,0)

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag für Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
GIM	9.3.2	ca. 0,22	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	2.475
PWX	13.1.1	ca. 0,01	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	112
PHX	13.2.1	ca. 0,01	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	113
PKA	13.7.2	ca. 0,01	0	$(0,0 + 0,5) \times 0,75$	37
gesamt		ca. 0,25			2.737

Ein Funktionsverlust wird für die anteilig nicht zu versiegelnden Flächen des Mischgebietes angerechnet.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag f. Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
GIM	9.3.2	ca. 0,08	1	$1,0 \times 0,75$	600
gesamt		ca. 0,08			600

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern 2018) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifischer definierender Wirkzonen.

Umgebend sind keine wertgebenden Biotoptypen vorhanden, welche im Hinblick auf mittelbare Eingriffswirkungen zu berücksichtigen wären, so dass für das Vorhaben die mittelbaren Eingriffswirkungen rechnerisch nicht zu berücksichtigen sind.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	ca. 2.737 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	ca. 600 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0 Kompensationsflächenpunkte
<hr/>	
Gesamteingriff	ca. 3.337 Kompensationsflächenpunkte

Die rechnerisch ermittelten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet oder durch Zahlung in ein anerkanntes Öko-konto in der Landschaftszone kompensiert werden.

2.3.3 Schutzgut Boden

Die vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahme wird auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt. Angesichts der erforderlichen Flächengröße sowie strikter landesplanerischer Standortvorgaben sind im Stadtgebiet keine Alternativstandorte erkennbar.

Wertgebende Bodenbildungen (Geotope oder sonstige Strukturen) sind vorhabenbedingt nicht betroffen.

Gegenüber der aktuellen Situation wird sich der Umfang der Versiegelung erhöhen. Neuversiegelungen und Abgrabungen werden als erhebliche Auswirkungen bewertet, sofern sie abgeleitet von den Maßstäben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in einem großen Umfang Bodenstandorte allgemeiner Bedeutung oder bei geringerer Größenordnung Böden mit hoher Bedeutung betreffen.

Das UVPG setzt Maßstäbe durch die Anlage 1 zum UVPG; demnach sind beim Bau sonstiger Städtebauprojekte ab 2 ha zulässiger Grundfläche erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht auszuschließen und ab 10 ha zulässiger Grundfläche regelmäßig zu erwarten. Die Planung liegt mit einer zulässigen Versiegelung von ca. 0,5 ha entsprechend weit unter dem im UVPG gesetzten unteren Schwellenwert.

Die beeinträchtigten Bodenfunktionen haben funktional keine besondere Bedeutung und können durch einfache Aufwertungsmaßnahmen anderer Bodenstandorte angemessen kompensiert werden.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Angesichts der Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens im Plangebiet eingeschränkt. Anfallendes Oberflächenwasser ist dem örtlichen Wasserkreislauf zuzuführen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und im Plangebiet zu versickern.

Die Kompensation von Eingriffen in das Grundwasser wird zudem über die Maßnahmen für das Schutzgut Boden erfüllt, da keine Funktionen besonderer Bedeutung betroffen sind.

Die Planung sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation/ Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht.

Erhebliche negative Auswirkungen lassen sich somit nicht ableiten.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild am Ortseingang von Loitz ist bereits durch die Kulisse der bestehenden Wohnbebauung südlich der Drosedower Straße geprägt, deren Häuser sich bereits erheblich auf das Landschaftsbild auswirken. Der neue Gebäudebestand wird immer im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen am Stadtrand gesehen werden.

Durch die Planung werden keine ungestörten Landschaftsräume beansprucht, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht ableitbar ist.

2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Mit der Planung werden keine ausgewiesenen Kultur- und Bodendenkmäler berührt und somit entstehen keine negativen Auswirkungen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planungskulisse wird bisher im Flächennutzungsplan nahezu vollständig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Eine der geplanten Nutzung als gemischte Baufläche, Sonstiges Sondergebiet gemäß

§ 11 BauNVO, zugeordnete Bebauung im Außenbereich ist im Stadtgebiet der Stadt Loitz planungsrechtlich nicht möglich und kann daher nur an dieser Stelle erfolgen. Insofern ergeben sich keine Planungsalternativen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Im Rahmen der Umweltprüfung zur parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanung wurden zudem umfangreiche Untersuchungen angefertigt, auf die bei der Erstellung des Umweltberichts zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen werden konnte.

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG 18107 Rostock aus 2019 vor, der im Wesentlichen auf einer Abgrenzung der Konfliktanalyse aus dem Jahr 2015 aufbaut. 2019 erfolgte zur Aktualisierung erneut eine Ortsbegehung durch die Dipl. Biologin Janina Behnke. Im Ergebnis des derzeitigen Kenntnisstandes kommt es bei der Beachtung der geplanten Maßnahmen nicht zu Konflikten mit dem § 44 BNatSchG.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen. Weitergehende detaillierte Überwachungsmaßnahmen können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des südlich der Drosedower Straße ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen.

Erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen in der gleichen Landschaftszone ausgeglichen werden.

Die Planung steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Loitz berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Tabelle 3: Zusammenfassende Umweltauswirkung des Bebauungsplanes

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung/ Ausgleichs (Maßnahmen)
Mensch	geringe Erheblichkeit	●	-
Pflanzen und Tiere	geringe Erheblichkeit	●	-
Boden	geringe Erheblichkeit	●	-
Wasser	geringe Erheblichkeit	●	-
Luft und Klima	nicht betroffen	-	-
Landschaft	geringe Erheblichkeit	●	-
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	●	-
Wechselwirkungen	geringe Erheblichkeit	●	-

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich/