

**Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“
der Stadt Burg Stargard**

BEGRÜNDUNG - TEIL 2: AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Träger des Planverfahrens: **Stadt Burg Stargard**
der Bürgermeister
über
Amt Stargarder Land
Sachgebiet Bau- und Ordnungsamt
Bau- und Ordnungsamtsleiter: Herr Granzow
Mühlenstraße 30
17049 Burg Stargard
Tel.: +49 39603 25 331
email: t.granzow@stargarder-land.de

Städtebauliche Planung: **stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun**
Freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: +49 395 36 31 71 52
Fax: +49 395 36 94 99 19
email: braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Umweltplanung: **SKH Ingenieurgesellschaft mbH**
Friedrich-Engels-Ring 43a
17033 Neubrandenburg
Tel.: +49 395 571886-700
Fax: +49 395 571886-702
email: cteutloff@skh-ingenieure.de

Bearbeitung: Frau Teutloff

Datum: 16.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	MERKMALE DES VORHABENS	3
1.1.1	Größe des Vorhabens.....	3
1.2	Kumulierung mit anderen Projekten.....	3
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	3
1.4	Abfallerzeugung.....	4
1.5	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	4
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	4
1.6.1	Unfallrisiko durch verwendete Stoffe und Technologien	4
1.6.2	Störfallrisiko gemäß § 8 UVPG.....	4
1.7	Einhaltung der Regelungen der EG-Wasserrahmenrichtlinie	4
2	STANDORT DES VORHABENS	5
2.1	Nutzungskriterien.....	6
2.2	Qualitätskriterien.....	7
2.3	Schutzkriterien.....	7
2.3.1	Internationale und nationale Schutzgebiete.....	7
2.3.2	Flora / Geschützte Biotope.....	7
2.3.3	Fauna / Artenschutz	11
2.3.4	Wasserschutzgebiete.....	13
2.3.5	Kultur- und Sachgüter	13
2.3.6	Mensch, Erholungsvorsorge.....	13
3	MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN	14
3.1	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens.....	14
3.2	Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes.....	14
3.2.1	Schutzgut Boden.....	15
3.2.2	Schutzgut Wasser.....	16
3.2.3	Schutzgut Klima, Luft	16
3.2.4	Schutzgut Arten- und Lebensräume, biologische Vielfalt.....	16
3.2.5	Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsvorsorge	18
3.2.6	Schutzgut Mensch.....	18
3.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
3.3	Einschätzung der Standortwahl	19
3.4	Hinweise zur Eingriffskompensation	19
Anlage 1:	Übersichtskarte Schutzgebiete, M 1 : 25.000	
Anlage 2:	Karte „Bestand und Konflikte“, M 1 : 1.000	
Anlage 3:	Baumbestand/Baumverluste	

1 MERKMALE DES VORHABENS

Im Südwesten des Ortsteils Quastenberg der Stadt Burg Stargard ist ein vorhandenes Gewerbe- bzw. Mischgebiet (ca. 3,09 ha) zu einem Wohnstandort umzugestalten und für die künftige Wohnnutzung zu entwickeln. Die Umsetzung erfolgt über ein Bebauungsplanverfahren. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (B-Plan Innenentwicklung) kann bei einer zulässigen bebaubaren Grundfläche von < 2 ha der Umweltbericht komplett entfallen, bei einer Grundfläche von 2 ha bis < 7 ha ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die UVP-Vorprüfung wird auf Grundlage von § 7 (1) UVPG nach den Kriterien der Anlage 3 UVPG durchgeführt. Im Rahmen des Scoping wird frühzeitig der erforderliche Detaillierungsgrad der Umweltplanung mit den zuständigen TöB abgeklärt.

1.1.1 Größe des Vorhabens

Die Eigenheimbebauung ist auf einer Fläche von ca. 2,0 ha im Bereich des aktuell gewerblich als Bauservice genutzten Areals vorgesehen. Auf dem Gelände sollen ca. 27 Parzellen entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Quastenberger Straße.

1.2 **Kumulierung mit anderen Projekten**

Weitere Vorhaben oder Projekte, die in engem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Wohnbaustandort stehen, ist die mittelfristig geplante Umnutzung benachbarter Flächen als Wohnbauland. Zum einen das östlich angrenzende Gewerbe- und Mischgebiet (Aqua-Sana, Spielothek, Autoteilelager; ca. 2,6 ha), zum anderen die südöstlich angrenzende, bisher noch weitgehend unbebaute und als Pferdekoppel genutzte Fläche der ehemaligen Gärtnerei (ca. 1,85 ha). Da die geplante Umgestaltung und Erschließung dieser Gebiete erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen ist, sind diese nicht als kumulierende Vorhaben zu betrachten. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen separater Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus sind im Umfeld des geplanten Vorhabens keine weiteren Vorhaben oder Projekte vorgesehen, die im Zusammenhang mit den vorhabenbedingten Projektwirkungen erhebliche und nachteilige Umwelteinflüsse im Sinne des UVPG bewirken könnten.

1.3 **Nutzung natürlicher Ressourcen Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt**

Die zu bebauenden Flächen befinden sich im Bereich des privaten Betriebsgeländes und werden gewerblich intensiv genutzt (Bauservice). Das Bodenpotenzial ist auf einem Großteil der Flächen gestört (Verdichtung, mögliche Kontamination, s. Punkt 1.4, 2.1, 3.2.1). Das Gebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Das Grundwasser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Regenwasser der künftigen Wohnbauflächen wird z. T. auf der Fläche versickert bzw. soll vorgeklärt dem zentral gelegenen Teich zugeführt werden. Der Überlauf erfolgt in Richtung Osten (Anschluss an eine Drainageleitung). Eine Beeinträchtigung des Klimas ist nicht zu erwarten, da die Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt wird (Einzelhausbebauung). Bedingt durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung des Betriebshofes ist das Arten- und Biotoppotenzial im Gebiet eingeschränkt. Einige ersatzpflichtige Niststätten sowie Habitatflächen für Brutvögel und Fledermäuse werden beseitigt. Die Kompensation der Baumfällungen kann voraussichtlich im Plangebiet erfolgen.

1.4 Abfallerzeugung

Zur Herrichtung des Standortes werden die Lagerhallen und Schuppen vollständig abgerissen und die Freiflächen von Containern und frei lagernden Baustoffen und Bauschutt geräumt. Das Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu beproben und entsorgen bzw. der Wiederverwertung zuzuführen. Natürlich anstehender Boden ist im Gebiet nur noch in der Umgebung des Teichs vorhanden, der innerhalb des Wohngebietes als Freifläche erhalten bleibt. Im Bereich des ehemaligen LPG-Hofs Quastenberg ist mit kontaminiertem Untergrund zu rechnen. Im Zuge der Baugrunduntersuchung werden diesbezüglich Laboranalysen durchgeführt und im Falle der Überschreitung der Richt- und Grenzwerte entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt. Die im Zuge der Bauausführung ausgehobenen Erdstoffe sind gemäß den Bestimmungen der LAGA hinsichtlich ihrer Belastung zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.

1.5 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Durch das Bauvorhaben sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften beim Gebäudeabbruch (Erstellen Schadstoffkataster) und bei den Erdarbeiten (Deklarationsanalyse) keine Umweltverschmutzungen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die beim Bau auftretenden vorübergehenden Lärmemissionen (Abriss, Erschließung, Errichtung der Wohngebäude) im Bereich der Grenzwerte der Immissionsschutzvorschriften liegen. Benachbarte Wohnbebauung liegt nur etwa 30 m entfernt. Bauarbeiten in den Nachtstunden sind nicht geplant.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

1.6.1 Unfallrisiko durch verwendete Stoffe und Technologien

Ein Unfallrisiko im Hinblick auf die verwendeten Stoffe während der Bauzeit (ggf. Öle, Schmiermittel von Baufahrzeugen kann in Anbetracht der natürlichen Gegebenheiten (großer Grundwasserflurabstand, undurchlässige verdichtete Böden, keine Oberflächengewässer in der Umgebung) ausgeschlossen werden. Die Einhaltung ordnungsgemäßer Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist zu kontrollieren.

1.6.2 Störfallrisiko gemäß § 8 UVPG

Ein erhöhtes Störfallrisiko im Sinne des § 8 UVPG ist nicht gegeben, da sich im näheren und weiteren Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen/Betriebsbereiche mit Anfälligkeit für schwere Unfälle und/oder Katastrophen im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG befinden, welche einer Störfallverordnung im Sinne der SEVESO III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) unterliegen.

1.7 Einhaltung der Regelungen der EG-Wasserrahmenrichtlinie

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich berichtspflichtiger Wasserkörper nach EG-WRRL. Das Lindetal und der Rowabach liegen über 2 km entfernt. Eine nachteilige Veränderung der Oberflächen- und Grundwasserverhältnisse im Gebiet durch das geplante Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden (vgl. Punkt 3.2.2).

2 STANDORT DES VORHABENS

Das Bauvorhaben liegt am nordwestlichen Ortsrand von Burg Stargard im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in der Gemarkung Quastenberg und umfasst eine Flächengröße von ca. 30.866 m² (ca. 3,09 ha).

Folgende Flurstücke sind betroffen:

Flur 1: Flurstücke 20/18, 20/31, 20/32, 20/34, 20/35, 20/36, 20/45, 22/5, 23/4, 24/3, 26/3

Flur 2: Flurstücke: 10/4, 11/23, 15/7 und 32/2

Der Standort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des Rücklandes der Mecklenburgischen Seenplatte und ist der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit 320 „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ zuzuordnen. Auf der Hochfläche nördlich von Burg Stargard bestimmt das überwiegend ebene bis flachwellige Relief der Grundmoräne den Landschaftsraum.

Der Vorhabenstandort umfasst das private Betriebsgelände der Bauservice GmbH. Hier herrschen überwiegend gestörte Bodenverhältnisse vor. Auf dem Gelände stehen 5 größere Lagerhallen und 2 kleinere Schuppen. Im Nordteil des Betriebshofes befindet sich eine Reihe Container. Südwestlich grenzen 2 Wohngebäude an. Die Freiflächen sind spärlich bis gar nicht bewachsen (teilversiegelte, verdichtete Verkehrs- und Rangierflächen sowie Lagerflächen und Gewerbebrache). Zahlreiche Schutthaufen (Betonabbruch, Ziegel, Fliesen), Feldsteinhaufen und Müllablagerungen (Reifen, Fässer, Kanister, Fahrzeugteile) prägen die Freiflächen. Die gesamte Bebauung und Versiegelung (abgesehen von den Wohngebäuden) soll abgerissen und das Areal ordnungsgemäß beraumt werden. Baum- oder Strauchbestände sind im Bereich der gewerblichen Nutzflächen nur spärlich vorhanden. Hecken und Gebüsche aus heimischen Arten wachsen abschnittsweise entlang der Grundstücksgrenzen sowie lokal zwischen den Gebäuden. Um das zentral gelegene Kleingewässer nahe der Straße wächst eine Baumgruppe überalterter Baumweiden und Pappeln, von denen einige in den letzten Jahren gefällt werden mussten. An der Zufahrt im Südosten befindet sich vor den Wohnhäusern ein kleiner Dorfanger mit drei Altbäumen.

Südwestlich grenzen Gewerbeflächen (Aqua-Sana, Spielothek) und das Eigenheimgebiet Sannbruch der Stadt Burg Stargard, nordöstlich die dörfliche Ortslage Quastenberg an. Nordwestlich des Standortes grenzt großflächig Ackerland an, östlich jenseits der Straße befindet sich ein kleiner Grünlandbereich am Quastenberger Teich (s. Abb. 1.)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Quastenberger Damm“, der an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist. Innerhalb des Wohngebietes ist eine Ringstraße mit Richtungsverkehr vorgesehen. Das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den im Ostteil des Plangebietes befindlichen Teich eingeleitet werden.

Die folgende Bestandserfassung der Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien dient der Einschätzung der Erheblichkeit von vorhabensbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit der Ableitung von umweltrelevanten Aspekten der Eingriffsvermeidung und -minimierung und Bestimmung des Kompensationserfordernisses im Zuge des geplanten Vorhabens.



Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes B-Plan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“ im Naturraum (Luftbild-übersicht: © Geobasis-DE / M-V 2019)

2.1 Nutzungskriterien

Die maßgebliche Funktion des Plangebietes ist die gewerbliche Nutzung. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (zuletzt geänderte Fassung der 2. Änderung vom 21.11.2009) der Stadt Burg Stargard, als „gemischte Baufläche“ sowie teilweise als „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, hier Nr. 12: ehemaliger LPG-Hof Quastenberg gem. § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Aus den hohen Vorbelastungen ergibt sich eine geringe Bedeutung des Vorhabenstandortes für den Naturhaushalt. Die Funktionen Wohnen, Tourismus und Erholungsvorsorge sind im Gebiet ebenfalls nicht von Bedeutung. Landwirtschaftliche Vorrangflächen werden nicht tangiert.

Der benachbarte Gebäudekomplex mit dem ca. 20 m hohen Schornstein, der als Funkmast genutzt wird, sowie die angrenzende Wohnbebauung bleiben erhalten.

Somit sind keine Nutzungskriterien betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können. Mit der 4. Änderung der Flächennutzungsplanung ist im Sinne einer einheitlichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung vorgesehen, diese und weitere Flächen in der Nachbarschaft für die Wohnbaulandentwicklung auszuweisen. Die städtebauliche Entwicklung von Wohnstandorten im Innenbereich steht im Einvernehmen mit übergeordneten Regionalplanungen.

2.2 Qualitätskriterien

Im näheren Umkreis des Vorhabensstandortes sind keine Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen und Tiere zu finden. Streng geschützte Arten wurden im Zuge der Kartierarbeiten nicht erfasst (s. Punkt 2.3). Das ca. 1,5 km nördlich liegende großflächige Waldgebiet (Stargarder Stadtforst / Standortübungsplatz) ist als störungsarmer Landschaftsraum, mit einem geringen Grad an Zerschneidung durch Verkehrswege, einzustufen. Eine Tangierung dieses Lebensraumes kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt sind nicht betroffen (vorrangig gestörte und verdichtete Böden der Gewerbeflächen anstehend: Auffüllungen). Das Vorhaben weist einen großen Abstand zu schützenswerten Oberflächengewässern auf (hier: Lindetal ca. 2 km westlich und Rowabach ca. 2 km östlich). Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung werden nicht tangiert.

Die benachbarten Wohn- und Eigenheimstandorte „Sannbruch“ und Quastenberg verfügen über eine hohe Wohnqualität, die bisher durch die gewerbliche Nutzung (Lärm, Staub, Abgase) des Betriebsgeländes beeinträchtigt war. Ein Wegfall dieser Nutzungen durch Umwidmung zum Wohnbaustandort erhöht die Wohnqualität im Gebiet.

Kulturhistorisch bedeutende Anlagen, Bodendenkmale oder landschaftsbildprägende Elemente sind im Gebiet nicht vorhanden.

2.3 Schutzkriterien

2.3.1 Internationale und nationale Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet liegt weder innerhalb noch im Nahbereich internationaler oder nationaler Schutzgebiete. Das GgB (FFH-Gebiet) DE 2446-30 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“, das EU-Vogelschutzgebiet DE 2446-401 „Waldlandschaft bei Cölpin“ und das Landschaftsschutzgebiet Nr. 39a „Lindetal bei Burg Stargard“ befinden sich etwa 2 km westlich und östlich des Plangebietes (siehe Übersichtskarte, Anlage 1). Alle hochwertigen Landschaftsräume liegen damit weit vom Vorhabensbereich entfernt. Eine Betroffenheit dieser Schutzgebiete in ihren für den Schutz- und Erhaltungszweck maßgeblichen Bestandteilen durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Der Vorhabensstandort ist zudem als Habitat für Rast- oder Brutvögel kaum geeignet, so dass Beeinträchtigungen signifikanter Vorkommen geschützter Arten der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie sowie des Anhangs I der V-RL ausgeschlossen werden können.

Für die Natura 2000-Gebiete besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer FFH-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG. Im Zuge des Artenschutzbeitrages wird die mögliche verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit von europäischen Vogelarten und weiterer Artengruppen näher untersucht.

2.3.2 Flora / Geschützte Biotope

Zwischen den Lagerhallen und im Randbereich des Betriebsgeländes dominieren gestörte, zu meist verschlammte und verdichtete Rohbodenstandorte und Auffüllungen mit geringem Humusanteil. Die unbeschatteten und mit Ablagerungen durchsetzten Gewerbebrachen (OBV) und Ruderalfluren (RHU) werden von Gräsern und stickstoffliebenden, mehrjährigen Ruderalarten dominiert. In

den höherwüchsigen Beständen (insbesondere im Westteil des Geländes sowie um den Teich) sind Landreitgras, Aufrechte Trespe, Knauelgras, Beifuß, Rainfarn, Acker-Kratzdistel, Acker-Senf, Vogel-Wicke, Gem. Ochsenauge, Land-Reitgras, Goldrute und Gemeine Klette zu finden. Im Bereich der Schutt- und Findlingshaufen kommen vermehrt Brennesseln auf. In den schattigeren Bereichen unter den Gehölzen dominiert Giersch. Ausgesprochene Trockenheits- oder Feuchtezeiger wurden nicht nachgewiesen. Der Vorhabensstandort stellt aus pflanzensoziologischer Sicht somit ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt dar. Dies betrifft auch die nördlich an den Gewerbestandort angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen, welche praktisch keine Begleitflora aufweisen.

Der Baumbestand des Plangebietes ist nutzungsbedingt nur noch auf Restflächen vorhanden. Im Nordteil des Areals sind eine mehrstämmige Silberweide und zwei ältere Bergahorne prägend (s. Bilder 5 und 6). Um den Teich im Ostteil des Gebietes wächst ein überalterter Baumbestand aus Hybrid-Pappeln und Silberweiden (s. Bilder 7 bis 9), der in den letzten Jahren stark dezimiert wurde (Windbruch). Hier sind auch Restbestände von Obstgehölzen (Pflaume, Kirsche), zwei jüngere Kastanien (s. Bild 10) und eine Reihe Fichten (s. Bild 2) an der Straße vorhanden. Am kleinen Dorfanger vor den Wohngebäuden im Südteil des Gebietes wächst eine ältere Baumgruppe aus Robinien, Linden und Eiche (s. Bild 11). Die Bäume mit Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Die randlich des Gewerbegrundstückes sowie an Gebäudekanten wild wachsenden Hecken und Gebüsche (PHZ, PHX) bestehen aus Salweide, Schwarzem Holunder, Schlehe Weißdorn, Heckenrose und Brombeere.

Im Bereich des Vorhabenstandortes sowie im näheren Umkreis sind im Zuge der landesweiten Biotopkartierung M-V erfasste, nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotopstrukturen vorhanden (s. Abb. 2). Im Plangebiet betrifft dies ein wasserführendes Kleingewässer (SEV) östlich der Lagerhallen nahe der Quastenberger Straße, das im Jahr 1999 unter dem Biotop-Code MST 03092 erfasst wurde. Zum Kartierzeitpunkt Ende April 2019 führte der Teich Wasser (s. Bild 14). Die Schuttablagerungen und Füllböden sind in Ufernähe z. T. organisch durchsetzt. Die Uferböschungen des Teichs sind steil. Es ist weder ein Röhrichtgürtel ausgeprägt noch feuchteliebende Hochstauden vorhanden. Im Zuge der Kartierarbeiten wurden keine streng oder besonders geschützten Pflanzenarten erfasst. Der den Teich umgebende Baumbestand ist altersbedingt in Auflösung begriffen (s. o.).

Weitere geschützte Biotope in der Umgebung sind die permanenten Gewässer „Großer Sannbruch“ (MST 07695) und „Quastenberger Teiche“ (MST 03098 und MST 03102) sowie eine Baumgruppe (MST 03095) östlich der Straße, deren abflusslose Senken (MST 03094 und MST 03096) mittlerweile kein Wasser mehr führen und durch Müllablagerungen beeinträchtigt sind.

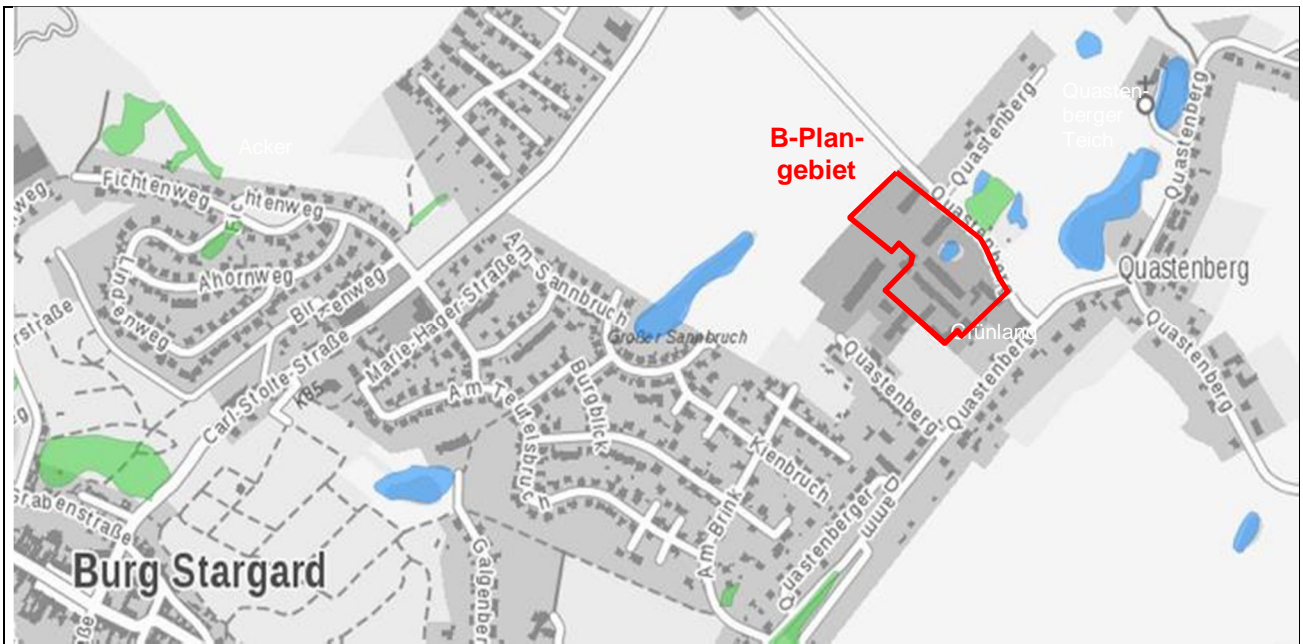


Abb. 2: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des B-Plan-Gebietes Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“ (Kartenportal Umwelt M-V 2019)



Bild 1: Blick vom Ortseingang Quastenberg nach SO zum Betriebshof (© SKH)



Bild 2: Blick von der Quastenberger Straße nach NW zum Gelände des Betriebshofes (© SKH)



Bild 3: Blick zwischen den Betriebsgebäuden nach NW in Richtung Funkmast (© SKH)



Bild 4: Lagerhalle und Müllablagerungen im NW-Teil des Betriebshofes (© SKH)



Bild 5: mehrstämmige Silberweide Nr. 1 am nördl. Zaun - Nistbaum!



Bild 6: Bergahorne Nr. 2 und 3 im Nordwest-Teil (© SKH)



Bild 7: mehrstämmige Silberweide Nr. 4 nordöstlich Teich



Bild 8: Überalterte Silberweiden Nr. 8, 9, 12 und Pappel Nr. 13 am Teich (© SKH)



Bild 9: links Kopfweide Nr. 14 – Nistbaum!; rechts Weide Nr. 12 u. Pappel Nr. 13 am Teich (© SKH)



Bild 10: Junge Kastanien Nr. 15, 16 und umgestürzte Weide Nr. 17 zwischen Schuppen (© SKH)



Bild 11: Altbaumbestand Nr. 18-23 (Robinie, Linde, Eiche) im SO-Teil des Betriebshofes (© SKH)

2.3.3 Fauna / Artenschutz

Aus faunistischer Sicht ist dem Plangebiet ebenfalls nur eine durchschnittliche Bedeutung zuzuordnen. Geeignete Habitatstrukturen für geschützte Tierarten wurden nur lokal erfasst. Vorkommen des Fischotters, der entlang des Lindetals zwischen Neubrandenburg und Burg Stargard sowie entlang des Rowabaches östlich von Quastenberg wandert, können auf dieser Hochfläche definitiv ausgeschlossen werden, da gewässerbezogene Leitlinien vollständig fehlen. Als Lebensraum für Hoch- und Niederwild hat das eingezäunte Gelände keine Bedeutung.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Wochenstuben- oder Winterquartiere) gemeinschaftsrechtlich streng geschützter Fledermausarten sind in dem vom Abriss betroffenen Gebäudebestand des Betriebsgeländes nicht bekannt. Bei der Geländebegehung konnten innerhalb des Gebäudebestandes keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen entdeckt werden, zumal die meisten Gebäude noch intensiv genutzt werden. Nur die ungenutzte, in Klinkerbauweise errichtete Scheune sowie ein Schuppen im Westteil des Areals sind potenziell als Habitat geeignet (s. Bild 12). Der Altbaumbestand im Südteil des Areals und am Teichufer lässt ebenfalls auf geeignete Schlafplätze bzw. Nistmöglichkeiten für Fledermäuse im Sommerhalbjahr schließen. Der Gebäudeabriss und die Neuanlage des Wohngebietes bewirken eine vollständige Veränderung der Habitatstrukturen im Gebiet. Verbotstatbestandliche Beeinträchtigungen dieser Artengruppe unter dem Gesichtspunkt der „Tötung / erheblichen Störung von Individuen“ bzw. der „Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen“ können nicht ausgeschlossen werden, so dass entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bei der Bauausführung zu beachten sind (vgl. Punkt 3.2.4 und Artenschutzbeitrag).

Amphibien wurden im Teich nicht nachgewiesen. Die zahlreichen Schuttablagerungen und Anhäufungen von Findlingen insbesondere im Westteil des Gebietes stellen einen potenziell geeigneten Lebensraum für die streng geschützte Reptilienart Zauneidechse (*Lacerata agilis*) dar (s. Bild 12). Hier sind geeignete Sonnplätze und bedingt grabfähige Böden für die Eiablage vorhanden. Bei der Ortsbegehung Ende April 2019 konnten keine Individuen der Art nachgewiesen werden. Im Zuge der Bauausführung sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (vgl. Punkt 3.2.4 und Artenschutzbeitrag).

Bezüglich der Tiergruppen Libellen, Tagfalter und Käfer lassen die im Zuge der Bestanderhebung erfassten Habitatstrukturen (kurz- und langlebige Ruderalfluren, keine extremen Feucht- oder Trockenstandorte im Eingriffsbereich des Vorhabens) den Schluss zu, dass keine Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder weiterer streng geschützter Arten aus der Gruppe der Wirbellosen zu erwarten sind. Erfasst wurden einige gewöhnliche Falterarten (Tagpfauenauge, Distelfalter, Kohlweißling). Libellenvorkommen sind aufgrund fehlender Gewässerhabitate unwahrscheinlich.

Geeignete Habitatstrukturen für gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten sind im Untersuchungsraum vorhanden. Für Bodenbrüter ist der Standort aufgrund der zahlreichen Ablagerungen nur bedingt geeignet. Die Vorbelastungen durch Lärm und Beunruhigungen auf dem Betriebsgelände sind hoch. Das Vogelartenspektrum beschränkt sich maßgeblich auf weit verbreitete, störungsunempfindliche und anpassungsfähige Arten des Siedlungsbereichs und der Agrarflächen. Es ist davon auszugehen, dass vorrangig Vogelarten der Siedlungsflächen im Gebiet brüten. Zu nennen sind hier u. a. Amsel, Blau- und Kohlmeise, Haus- und Gartenrotschwanz, Buchfink, Elster, Grünfink, Haussperling, Ringeltaube und Nebelkrähe. Im Bereich des Altbaumbestandes am Anger

(s. Bild 11) wurde eine Wacholderdrossel beobachtet. Nistplätze von Schwalben wurden im Gebäudebestand nicht nachgewiesen. In der Karte „Bestand und Konflikte“ sind die im Zuge der Ortsbegehung nachgewiesenen Brutstandorte (Altbäume, Gebäudenischen, s. Bilder 13 und 15) gekennzeichnet (Zufallsbeobachtungen). Das Teichufer wird als Tränke und Badestelle von den meisten erfassten Vogelarten intensiv genutzt (s. Bild 14). Keine der genannten Arten ist selten oder in ihrem Bestand gefährdet. Es handelt sich vorwiegend um Arten, welche während der Bauzeit in die benachbarten Hausgärten von Sannbruch und Quastenberg ausweichen und nach Fertigstellung des neuen Wohnstandortes wieder zuwandern können. Für höhlen- und gebäudebrütende Arten wird durch die großflächige Beräumung des Gebietes das Nistplatzangebot allerdings deutlich verringert, so dass die Schaffung von Ersatzhabitaten zum Erhalt der Populationen erforderlich wird (vgl. Punkt 3.2.4 und Artenschutzbeitrag).



Bild 12: Lagerflächen im Westteil des Betriebsgeländes; Nistplatz und Nahrungsfläche für Brutvögel und ggf. Fledermäuse; potenziell geeignetes Habitat für die Zauneidechse (© SKH)



Bild 13: Nistplatz eines Feldsperlings in der Lagerhalle im Südostteil des Betriebsgeländes (© SKH)



Bild 14: steiluferiger Teich ohne Röhrichtbestand im Ostteil des Betriebsgeländes; Tränke und Badestelle für Brutvögel am Ostufer; Regulierung über Schacht am Nordufer (© SKH)



Bild 15: Nistplatz eines Hausrotschwanzes in der Kopfweide südlich des Teichs (© SKH)

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass vereinzelt Arten der Feldflur die Brachflächen des Betriebsgeländes sporadisch in die Nahrungssuche einbeziehen (Feldsperling, Goldammer, Bluthänfling, Grasmückenarten). Da diese Arten die störungsarmen Offenlandbereiche und weiter entfernt in der Agrarlandschaft liegenden Ruderal- und Gehölzstrukturen als Lebensraum bevorzugen, ist keine erhebliche Betroffenheit dieser Artengruppe zu erwarten.

Der Rotmilan wurde über den Ackerflächen um Quastenberg gesichtet. Er wird durch die Baumaßnahme im Siedlungsbereich nicht tangiert. Ein Graureiher wurde am Teich beobachtet. Die Art wird jedoch vorrangig die übrigen (fischreichen) Quastenberger Gewässer zur Nahrungssuche nutzen.

Für Rastvogelarten ist der Vorhabenstandort ungeeignet. Die nächstgelegenen im Gutachtlichen Landschaftsprogramm (LUNG 2003) ausgewiesenen Rastflächen befinden sich in 5 km Entfernung auf den Ackerflächen um Rowa westlich von Burg Stargard.

2.3.4 Wasserschutzgebiete

Im Gebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Die Wasserfassung „Neubrandenburg“ (WSG 2446-05) liegt etwa 2,8 km nördlich des Vorhabenstandortes.

Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG sind nicht betroffen.

2.3.5 Kultur- und Sachgüter

Kulturhistorisch bedeutende Anlagen, Bau- und Bodendenkmale oder landschaftsbildprägende Elemente sind im Gebiet nicht vorhanden.

2.3.6 Mensch, Erholungsvorsorge

Im Südwesten des Plangebietes sind 2 Wohngebäude vorhanden, die erhalten bleiben. Die Umgebung ist weitestgehend durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Nordwestlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an. Dieses wird zukünftig umgenutzt. Entlang der Straße Quastenberg befindet sich bereits eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung. Diese wird außerhalb des Plangebietes auf unbebauten Lücken ergänzt.

Durch den Abriss der Lagerhallen und Umnutzung des Betriebsgeländes als Wohnbaustandort wird sich die Wohnumfeldsituation in der Ortslage Quastenberg deutlich verbessern. Durch die mittel- bis langfristige Aufgabe der gewerblichen Nutzung wird die Lärm- und Staubbelastung im Gebiet reduziert.

3 MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

3.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Projektbezogen kommen unterschiedliche anlage-, betriebs- und baubedingte Wirkfaktoren als Belastungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zum Tragen. Auf Basis der vorgeannten Vorhabensbeschreibung kann von folgenden Wirkfaktoren ausgegangen werden:

- **Baubedingte Wirkfaktoren / Auswirkungen**
 - Temporäre Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze, Baustreifen
 - Bodenverdichtung, Bodenveränderung, -umlagerung (hier: Gebäudeabriss, Geländeangleichungen, Bau von Erschließungsstraßen, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen)
 - Flächen- und Vegetationsverluste (hier: v. a. Gewerbebrache, Ruderalfluren)
 - temporäre akustische und/oder optische Störungen (durch Abrissarbeiten, Baustellenbetrieb)
 - Erschütterungen durch Baufahrzeuge
 - Stoffliche Emissionen durch Stäube, Abgase (zeitlich und räumlich begrenzt)
- **Anlagebedingte Wirkfaktoren / Auswirkungen**
 - Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme (hier: aufgrund großflächiger Entsiegelung durch Gebäudeabriss nur geringe Neuversiegelungsfläche; Totalverlust und Funktionsbeeinträchtigung von bereits gestörten Biotopflächen - Gewerbebrache)
 - Fällung von Einzelbäumen und Baumgruppen (einige Bäume geschützt nach § 18 NatSchAG M-V, Obstgehölze und Pappeln im Innenbereich ohne Schutzstatus)
 - Visuelle Wirkungen (Veränderungen des Ortsbildes durch Wohnbebauung)
 - Mögliche Störung von Individuen europäischer Vogelarten/Fledermäuse/Reptilien oder Beschädigung/Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten (Veränderung der Habitatstruktur)
- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren / Auswirkungen**
 - Lärmemissionen (im Siedlungsbereich nicht signifikant)
 - Stoffliche Emissionen
 - Mikroklimatische Veränderungen durch Wärmeabgabe

Der Vorhabenstandort ist anthropogen überprägt. Auf dem verdichteten, zum Teil versiegelten und durch hochbauliche Anlagen geprägten Standort befindet sich u.a. ein Sendemast. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Wohnbaustandortes sind nicht als raumwirksame Faktoren einzustufen. Sie stellen keine neue Beeinträchtigungsform im Gebiet dar. Lärmemissionen, visuelle Störungen und stoffliche Emissionen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung sowie den Straßenverkehr sind bereits vorhanden und werden durch die Umnutzung des Grundstückes als Wohnstandort nicht wesentlich verändert. Die Raumnutzung der angrenzenden Ackerflächen durch Brutvogelarten oder lokale Nahrungsgäste wird nicht verändert.

3.2 Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Ausgehend von der hohen anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes und dem Wirkprofil des Vorhabens sind durch das Vorhaben keine schutzgutbezogenen Kriterien betroffen, die im Zu-

sammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können.

Der Standort ist gegenüber dem Eingriffsvorhaben verhältnismäßig unempfindlich einzustufen. Erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere oder die biologische Vielfalt sind kaum zu erwarten, zumal die Flächen nur eine durchschnittliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen und Schutzgebiete oder schützenswerte Landschaftsbestandteile bzw. Lebensraumstrukturen in großer Entfernung zum geplanten Vorhaben liegen. Bauzeitliches Konfliktpotenzial ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur für das Schutzgut Tiere zu erwarten, da durch die großflächige Beräumung des Gebietes potenzielle Niststätten und Nahrungsflächen von europäischen Brutvogelarten sowie möglicherweise von Fledermäusen und der Zauneidechse beseitigt werden.

Konflikte mit den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima) sowie Orts- und Landschaftsbild und Mensch sind gering und im Wesentlichen auf die Bauzeit beschränkt.

Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes hinsichtlich ihrer Erheblichkeit eingeschätzt. In der Tabelle 1 am Ende des Gutachtens sind die Umweltauswirkungen zusammenfassend dargestellt.

3.2.1 Schutzgut Boden

Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit, naturnahe oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sowie Standorte mit Eignung für die Entwicklung von Extrembiotopen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im Bereich des Betriebsgeländes herrschen größtenteils stark verdichtete Füllböden mit lehmig-schluffiger bis sandiger Konsistenz vor. Durch die gewerbliche Nutzung wurden die natürliche Bodenstruktur und das Bodengefüge stark verändert, so dass die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Reglungs- und Speichervermögen, Puffer- und Filterfunktion) bereits weitgehend gestört sind. Eine Verunreinigung der Böden im Bereich der ehemaligen LPG-Flächen ist möglich. Durch den geplanten Abriss von Hochbauten sowie durch die Erschließung und Errichtung von Wohngebäuden ist von weiteren Bodenveränderungen und -verdichtungen auszugehen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung folgende eingriffsminimierende Maßnahmen zu empfehlen:

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden,
- Kontrolle und ordnungsgemäße Beseitigung / Verwertung des Abbruchmaterials (Erstellen Schadstoffkataster),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), soweit vorhanden
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub (Beprobung/ Deklarationsanalyse nach LAGA) und ordnungsgemäße Entsorgung / Verwertung des Bodenaushubs,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.

3.2.2 Schutzgut Wasser

Der geplante Standort hat keine Bedeutung für die Regulation des Wasserhaushaltes. Fließgewässerstrukturen sind mehrere Kilometer entfernt. Das im Gebiet vorhandene Oberflächengewässer (Teich) bleibt im Zuge der Baumaßnahme erhalten. Aufgrund des großen Grundwasser-Flurabstandes (> 5 bis 10 m) und der bindigen Böden sind keine Beeinträchtigungen des Oberen Grundwasserleiters zu erwarten.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegen zu wirken, hat der Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Hinweise zu beachten:

- Neu angelegte Fußwege, PkW-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässigem Pflaster).
- Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder direkt über eine Vorklärung (Sandfang) in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Je Wohngrundstück ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sammlung des Oberflächenwassers bietet sich der Teich im Ostteil des Gebietes an. Ein regulierbarer Überlauf könnte in Richtung der verlandeten Senken östlich der Quastenberger Straße eingerichtet werden. Die Sanierung dieser Biotope durch Beräumung von Müllablagerungen und Schaffung von Wasserflächen könnte ggf. als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt werden.

3.2.3 Schutzgut Klima, Luft

Der geplante Wohnbaustandort hat keine Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich im Siedlungsraum. Klimarelevante Strukturen (Gehölzbestände) werden nur lokal beseitigt, der Kaltluftabfluss wird nicht behindert. Veränderungen des Mikroklimas durch Flächenversiegelungen oder Wärmeabgabe der Wohnbebauung sind nicht signifikant einzuschätzen, zumal der Standort bereits aktuell großflächig versiegelt ist.

Baubedingte Beeinträchtigungen (Staubentwicklung durch Gebäudeabriss) sind witterungsabhängig und nur vorübergehend wirksam und können durch geeignete Maßnahmen (Befeuchtung des Abbruchmaterials) minimiert werden. Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

3.2.4 Schutzgut Arten- und Lebensräume, biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist keine besondere Ausstattung an natürlichen oder naturnahen Lebensräumen mit einer speziellen Vielfalt an Arten- und Lebensgemeinschaften (einschließlich der Räume für Wanderungen) auf. Gebiete, die aufgrund von EU-Richtlinien oder bundes- und landesrechtlichen Regelungen einem besonderen Schutz unterliegen, sind nicht betroffen, auch keine Brut- und Rastgebiete im Bestand bedrohter Arten. Waldgebiete (Stargarder Stadtforst im Norden) als störungsarme Landschaftsräume werden aufgrund der großen Entfernung zum Vorhabenstandort in ihrer Lebensraumfunktion nicht beeinträchtigt.

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde Ende April 2019 eine Geländebegehung durchgeführt. Aus pflanzensoziologischer Sicht sind die Flächen als ökologisch geringwertig einzustufen, da die abiotischen Standortfaktoren bereits gestört sind. Es handelt sich vorwiegend um verdichtete Rohbodenstandorte mit artenarmer Pionier- und Ruderalvegetation. Der Restbestand an Gehölzen besteht aus Obstbäumen, Pappeln, Baum- und Strauchweiden sowie einigen höherwertigen Altbäumen (Robinie, Linde, Eiche, Bergahorn), welche dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Zur Eingriffsvermeidung ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen, ob ein Teil des Baumbestandes erhalten bleiben kann. Als höherwertige Biotopstruktur ist der Teich im östlichen Plangebiet hervorzuheben, der von einer überalterten Baumgruppe aus Weiden und Pappeln umgeben ist. Der Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V rechtfertigt den Schutz- und Erhalt dieser Freifläche im Zuge der Wohnbauplanung.

Die Tierwelt beschränkt sich weitgehend auf ein durchschnittliches und an die Störungen des Siedlungsbereichs angepasstes Artenspektrum. Im Zuge der Ortsbegehung wurden im zumeist intensiv genutzten Gebäudebestand bedingt geeignete Quartiermöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse festgestellt. Der Altbaubestand ist zudem für höhlenbrütende Vögel von Bedeutung. Die im Gebiet vorhandenen Tierarten werden durch die großflächige Beräumung des Gebietes aus Ihrem Lebensraum verdrängt. Sie können größtenteils in benachbarte Flächen des Siedlungsbereiches ausweichen und nach Fertigstellung des Vorhabens die neuen Wohnbauflächen weiterhin als Brutstandort und Nahrungsfläche nutzen. Die Beseitigung von ersatzpflichtigen Niststätten durch Gebäudeabriss und Fällung von Altbäumen ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Ebenso hat der Schutz und Erhalt von potenziellen Habitaten der Zauneidechse Priorität, sofern im Bereich der Freiflächen im Westteil des Gebietes ein Artnachweis erfolgt. Im Rahmen der Bauausführung sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (s. Artenschutzbeitrag):

- Fällungen/Gehölzrodungen und Beräumung der Freiflächen sowie Gebäudeabriss außerhalb der Brut- und Vegetationszeit (1. Oktober bis 28. Februar)
- Kontrolle des Gebäudebestandes und des Altbaubestandes auf Niststätten europäischer Vogelarten und/oder Fledermäuse durch einen Sachverständigen direkt vor Abriss/Fällung.
- Kompensation ersatzpflichtiger Niststätten durch Schaffung von Ersatzhabitaten
- Kontrolle der potenziellen Habitatflächen für die Zauneidechse im Westteil des Betriebsgeländes vor Beräumung der Flächen durch einen Sachverständigen und Durchführung geeigneter Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen bei Artnachweis (ggf. Umsiedelung der Tiere in Ersatzhabitate)

Bei Einhaltung dieser Auflagen ist davon auszugehen, dass die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten und europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auslösen werden (keine Tötung / Störung von Arten oder Schädigung ihrer Lebensstätten, kein nachteiliger Einfluss auf den Erhaltungszustand der Populationen).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die geplante Umnutzung des Gewerbestandortes als Wohnbaustandort langfristig eine qualitative Verbesserung der Habitatstrukturen im Gebiet bewirkt und somit eher positive Umwelteffekte für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ an diesem Stand-

ort zu erwarten sind. Bei Durchführung der Planung ist damit nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsvorsorge

Kulturhistorisch bedeutsame, qualitativ hochwertige Landschaftsräume mit einer charakteristischen Eigenart, Vielfalt und Schönheit sowie touristische Entwicklungsräume wie z. B. das Lindetal einschließlich der Altstadt von Burg Stargard werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Der geplante Standort für das Wohnbauvorhaben befindet sich auf der flachwelligen, Hochfläche nordöstlich von Burg Stargard und zeichnet sich durch eine ausgeräumte Agrarlandschaft mit geringer Landschaftsbildqualität aus. Das Gebiet hat weder Bedeutung als siedlungsnaher Freiraum für die Feierabend-Erholung noch als regionaler oder touristischer Erholungsraum. Der Ortsrand von Quastenberg ist durch die gewerbliche Flächennutzung visuell vorbelastet und technisch überprägt. Das umzugestaltende Betriebsgelände ist von der Kreisstraße und der Verbindungsstraße zum Quastenberger Damm direkt einsehbar.

Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das geplante Wohnbauvorhaben sind visuell nicht als erheblich zu betrachten. Unter Berücksichtigung von Auflagen für eine landschaftsangepasste Geschosshöhe und Farbgebung der Gebäude sowie eine Begrünung und gestalterische Aufwertung der Freiflächen sowie durch weitgehenden Erhalt des geschützten Baumbestandes sind keine nachteiligen Effekte auf das Landschaftsbild zu erwarten. Vielmehr ergibt sich durch den Rückbau des Gewerbestandortes ein positiver visueller Effekt.

3.2.6 Schutzgut Mensch

Nördlich, südlich und östlich an das Plangebiet grenzend befinden sich Wohnbebauungen. Die vorliegende Planung bereitet mit der Ausweisung als reiner Wohnbaustandort eine eindeutige Definition bezüglich der zulässigen und zukünftigen Nutzungen des Plangebietes vor. Damit wird einer Ausweitung der gewerblichen Nutzungen vorgebeugt, was hinsichtlich der künftigen Wohnqualität im Gebiet eine Planungssicherheit darstellt.

Während der mehrmonatigen Bauzeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen. Ebenso erhöhen sich das Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsstraßen und damit die Lärmbelastung der Anwohner. Durch die umfangreichen Abrissarbeiten sind zeitlich und räumlich begrenzte Staubemissionen zu erwarten.

Die Anwohner in Nachbarschaft des Betriebsgeländes sind kontinuierlichen Staub- und Lärmbelastungen durch den Gewerbebetrieb bereits dauerhaft ausgesetzt, so dass die zusätzlichen vorübergehenden Immissionen während der Umgestaltung des Geländes als zumutbar eingeschätzt werden können.

Betriebsbedingt sind durch die künftige Wohnnutzung keine signifikanten Lärm- und Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Gegenüber dem Gewerbebetrieb tritt vielmehr eine akustische Beruhigung und Immissionsreduzierung im Gebiet ein.

Mittelfristig sollte eine Umnutzung der übrigen benachbarten Gewerbeflächen sowie ein Rückbau des Funkmastes zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Zuge der weiteren städtebaulichen Planung angestrebt werden.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sowie Kunst- und Kulturgüter sind in diesem Planungsbereich nicht bekannt und innerhalb der Gewerbeflächen auch nicht zu erwarten.

3.3 **Einschätzung der Standortwahl**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der geplante Standort aufgrund seiner Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen grundsätzlich für die Umnutzung als Wohnbaustandort geeignet ist und durch das geplante Vorhaben keine oder nur geringe Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind. Die im Siedlungsbereich liegenden Flächen weisen insgesamt ein geringes Eignungspotenzial für Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft, Tourismus und Erholungsvorsorge auf (keine Vorrangflächen betroffen). Das Gebiet ist hinsichtlich

- der Biotopfunktion, Biotopverbundfunktion und Habitatfunktion bereits wesentlich beeinträchtigt (kein hochwertiger Lebensraum betroffen, keine Rastplatzfunktion oder wesentliche Verbundfunktion),
- der Bodenfunktionen auf einem Großteil der Flächen bereits deutlich gestört (bestehende Bodenverlagerungen, -verdichtungen durch den Gewerbebetrieb),
- des Orts- und Landschaftsbildes durch vorhandene großformatige Bebauung und Verkehrswege bereits deutlich verfremdet und somit unempfindlich gegenüber den Wirkungen des Vorhabens.

Da die geplante Wohnbaunutzung mit keinem weiteren Verlust von Freiraum einhergeht und sich visuell vielmehr positiv auf das Ortsbild von Quastenberg auswirken wird, kann davon ausgegangen werden, dass aus raumordnerischer und bauleitplanerischer Sicht eine geeignete Standortwahl für das Bauvorhaben getroffen wurde. Für die Planung spricht zudem die gegebene unmittelbare Einbettung in vorhandene Siedlungsstrukturen. Eine Entwicklung von Wohnbaustandorten im Innenbereich ist der Neubeanspruchung bisher unversiegelter Flächen in Ortsnähe vorzuziehen. Daher ist auch die Umgestaltung der südwestlich an den Vorhabenstandort grenzenden Gewerbenutzungen im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes mittelfristig anzustreben.

3.4 **Hinweise zur Eingriffskompensation**

Im Zusammenhang bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB (im Flächennutzungsplan i. d. R. als Bauflächen gekennzeichnet) ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG die Eingriffsregelung (§§ 14 bis 17 BNatSchG) nicht anzuwenden. D. h., die Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan beschränkt sich auf die Erfassung des geschützten Gehölz- und Biotopbestands (§§ 18, 20 NatSchAG M-V) im Gebiet, die Ermittlung der Baumfällungen und deren Kompensationsbedarf sowie die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (Artenschutzbeitrag).

Es ist davon auszugehen, dass die Kompensation auf der Vorhabensfläche selbst bzw. innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes erfolgen kann. Vorrangiges Kompensationsziel ist die landschaftsgerechte Einbindung des Wohnbaustandortes durch Begrünung mit Gehölzen. Vorge-

sehen sind Sichtschutzpflanzungen in Form von ca. 5 m breiten Strauchhecken entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenzen sowie die Neuanlage einer Baumreihe entlang der Quastenberger Straße. Darüber hinaus ist je Wohngrundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Ein über diese geplanten Grüngestaltungsmaßnahmen hinaus gehender Kompensationsbedarf ist voraussichtlich nicht zu erwarten, zumal durch das Vorhaben keine wertvollen, spezifischen Biotop- und Lebensraumfunktionen betroffen sind und auch die visuellen Wirkungen infolge der Vorbelastungen keine erhebliche Veränderung der bereits gestörten Orts- und Landschaftsbildfunktion verursachen.

Die unter Punkt 3.2.2 empfohlene Sanierung der ehemaligen Gewässer östlich der Quastenberger Straße durch Zuleitung von Regenwasser ist im Zuge der weiteren Planungsphasen zu prüfen.

Im Artenschutzbeitrag wird dargestellt, welche Vorkehrungen zur Vermeidung / Minderung aus Sicht des § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen sind. Die ausgewiesenen Artenschutzmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Reptilien und Europäischen Brutvogelarten sind als Hinweise in die Satzung und Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Durch frühzeitige Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange und zuständigen Fachbehörden für Naturschutz ist eine umfassende Berücksichtigung aller Umweltbelange gewährleistet. Die UVP-Vorprüfung bildet damit die Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung aus Umweltsicht.

Schutzgüter	Wirkungen des Vorhabens			Vermeidung / Minderung	Eingriffserheblichkeit UVPG
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt		
1. Schutzgebiete	Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit	-	nicht erheblich
2. Pflanzen	Vegetationsverluste von Pionier- und Ruderalfluren durch Gebäudeabriss, Geländeangleichung u. Neubau v. Hochbauten; Gehölzrodung / Fällung	Veränderung der Vegetationszusammensetzung durch Standortveränderungen (hier nicht signifikant aufgrund Vorbelastung und geringer floristischer Bedeutung); eher positive Entwicklung des Artenreichtums auf dem anthropogen überprägten Standort durch Nutzung als Wohnbaustandort		Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss außerhalb der Vegetationsperiode; Begrünung des Wohnbaustandortes durch Ausweisung grünordnerischer Maßnahmen	nicht erheblich
3. Tiere	Temporäre optische und akustische Beeinträchtigungen durch Gebäudeabriss und Baufahrzeuge (Bauzeit ca. 1 Jahr)	Keine hochwertigen Lebensräume und Lebensraumfunktionen betroffen aufgrund hoher Vorbelastung des Standortes und durchschnittlicher faunistischer Bedeutung; Verlust von Niststätten durch Gebäudeabriss und Baumfällungen (Brutvögel, Fledermäuse); ggf. Beeinträchtigung von Zauneidechsenhabitaten (s. Artenschutzbeitrag)		Berücksichtigung von Artenschutzbelangen: bauzeitliche Beschränkungen (Fällung/ Baufeldfreimachung, Gebäudeabriss außerhalb der Brut- und Vegetationszeit; Kontrolle auf Niststätten und Habitate durch Sachverständigen vor Baubeginn; ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten)	nicht erheblich
4. Boden	Umfangreiche Bodenveränderungen im stark vorbelasteten, bodenstrukturell gestörten Bereich des Betriebsgeländes	Flächeninanspruchnahme anthropogener Böden: Neuversiegelung ca. 1,5 ha Entsiegelung: ca. 2 ha	Reduzierung der Bodenbelastung d. Entsiegelung u. Neuanlage von Hausgärten und Freiflächen	Minimierung der Bodenversiegelung; Nutzung vorhandener Erschließungswege; Kontrolle und ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigten Böden; Oberbodenabtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau; Bodenlockerung im Bereich der neuen Freiflächen	nicht erheblich
5. Wasser	Keine signifikanten Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers zu erwarten (großer Grundwasserflurabstand, keine wasserrechtlich relevanten Fließgewässer im Umkreis der geplanten Baumaßnahme)			Ordnungsgemäße Entwässerung des Standortes (Versickerung Regenwasser vor Ort bzw. Einleitung in Teich mit Vorklärung)	nicht erheblich
6. Klima	Keine signifikanten lokalklimatischen Veränderungen zu erwarten.			Bauzeitl. Vermeidung von Staubentwicklung	nicht erheblich
7. Landschaftsbild, Erholungsvorsorge	Visuelle Veränderungen durch Baumfällungen und Umnutzung von Gewerbeflächen (eher positive visuelle Effekte)	Weitere anthropogene Überprägung des visuell vorbelasteten Ortsbildes ohne Bedeutung für Erholungsvorsorge u. Tourismus	geringe Fernwirkung zu erwarten	Baugestalterische und grünordnerische Auflagen (Dachneigung, Farbe; Einfriedungen, Sichtschutzpflanzungen) zur gestalterischen Einbindung der Siedlungsflächen am Ortsrand	nicht erheblich
8. Mensch	Vorübergehende Staub- und Lärmbelastung	Keine erheblichen zusätzlichen visuellen Störreize	Reduzierung von Umweltbelastungen	Lärmschutzansprüche der angrenzenden und künftigen Wohnbebauung beachten	nicht erheblich
9. Kultur-/ Sachgüter	Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit	-	nicht erheblich

Tabelle 1: überschlägige Wirkungsprognose für das Wohnbauvorhaben „Alter Gutshof Quastenberg“