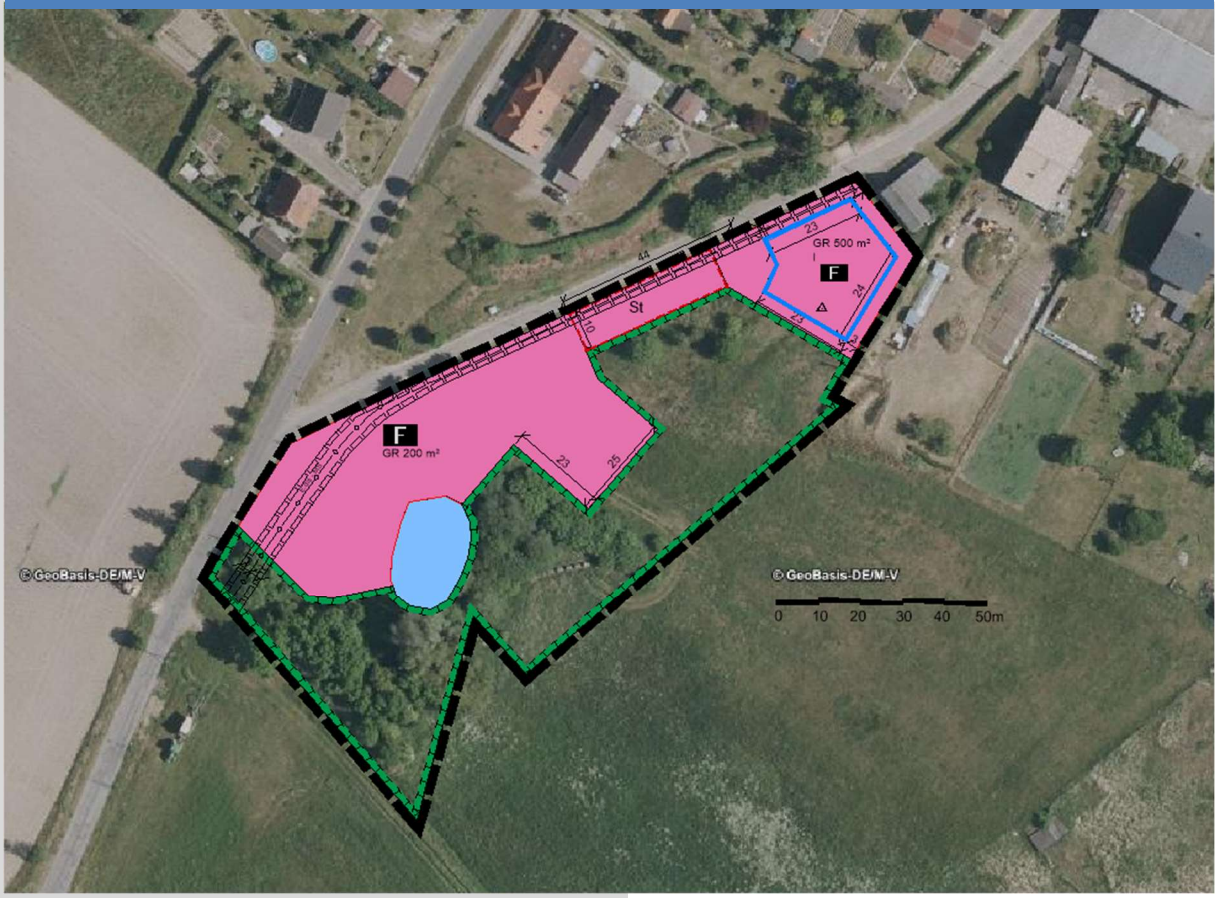
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„AM KOPPELBERG“

(für die Gemeinde Cölpin OT Neu Käbelich nach § 8 Abs. 4 BauGB)

Begründung zum Entwurf

Umweltbericht



Auftraggeber:

Gemeinde Cölpin über das
Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
🖷 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Judith Schäbitz
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Planungsstand:

Entwurf Mai 2023

Inhalt

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4
1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung 4
1.2 Verfahren 4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.4 Rechtsgrundlagen 5
1.5 Kartengrundlage 5

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN 5
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg - Vorpommern“ (LEP „M-V“) 6
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte) 6
2.2 Flächennutzungsplan 7
2.3 Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen 7
2.3.1 Verkehrliche Erschließung 7
2.3.2 Topografie und Baugrund 8
2.3.3 Bestehende Nutzung 8
2.3.4 Nutzungsbeschränkungen 8

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 9
3.1 Planfestsetzungen 10
3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB 10
3.1.2 Art der Nutzung 10
3.1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 10
3.1.4 Zulässige Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche - § 19 BauNVO 11
3.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise §§ 22 und 23 BauNVO 11
3.1.6 Wasserfläche § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB 11
3.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Festsetzungen zum Grünkonzept § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB 12
3.1.8 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB 14

4. IMMISSIONSSCHUTZ 14

5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 16
5.1 Trinkwasser, Schmutzwasser 16
5.2 Regenwasserentsorgung 16
5.3 Telekommunikationsversorgung 16
5.4 Glasfaserleitungen 16
5.5 Elektroenergie 16

5.6 Wärmeversorgung / Regenerative Energien 16
5.7 Stadttechnische Anlagen 17
5.8 Löschwasserversorgung 17
5.9 Abfallentsorgung 17

6. HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG 17

7. UMWELTBERICHT 20
7.1 Einleitung 20
7.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens 20
7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 21
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 21
7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 21
7.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes 31
7.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 32
7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 32
7.2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 32
7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 40
7.3 Zusätzliche Angaben 40
7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 40
7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 40
7.4 Zusammenfassung 41

ANLAGE 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG 43

ANLAGE 2: FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG FÜR DAS EU-VOGELSCHUTZGEBIET „WALDLANDSCHAFT BEI CÖLPIN“ 43

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Cölpin im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gelegen, plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses (für ein Einsatzfahrzeug) mit Schulungsraum und Sozialtrakt, PKW-Stellplätzen und Übungsplatz am südlichen Ortsrand des Ortsteils Neu Käbelich.
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ ist die Brandschutzbedarfsplanung für das Amt Stargarder Land aus dem Jahr 2019, aus der hervorgeht, dass das vorhandene Gerätehaus der dort ansässigen freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Cölpin, Ortsteil Neu Käbelich nicht den Anforderungen der Unfallkasse sowie der DIN 14092 für Feuerwehrhäuser entspricht.
Da das Grundstück im Außenbereich des Ortes liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
Hierfür stehen die Flurstücke 71 und 72, Flur 1 in der Gemarkung Neu Käbelich mit einer Gesamtfläche von 10.381 m² am südlichen Ortsausgang zur Verfügung.
Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Schulungsraum und Sozialtrakt, PKW-Stellplätzen und Übungsplatz.

1.2 Verfahren

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Cölpin hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 05.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ in dem Ortsteil Neu Käbelich beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) aufzustellen.
Darüber hinaus ist beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung durch entsprechende Festsetzungen und Nutzungszuweisungen herzustellen.
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Im Verfahren werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.
Die Erschließung ist über die Gemeindestraße „Am Koppelberg“ gesichert.
Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ umfasst eine Fläche von 10.381 m² auf den Flurstücken 71 und 72, der Flur 1, Gemarkung Neu Käbelich. Flurstück 71 liegt nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Plans.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Koppelberg“
- im Osten durch das bestehende Feuerwehrgerätehaus
- im Süden durch Grünland

- im Westen durch die Hauptstraße und einen Entwässerungsgraben

1.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10. November 2017, S.3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29. November 2017, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPlG) vom 05. Mai 1998, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl.M-V S. 166, 181)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl.MV Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl.MV S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.344, 2016 S. 28).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Lessner, Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg, Tel. Nr.: 0395/7077033, Fax: 032127777822, E-Mail: email@vermessung-lessner.de im Maßstab 1:500.
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug DHHN 2016 vom 27.04.2021 Flur 1 der Gemarkung Neu Käbelich

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg - Vorpommern“ (LEP „M-V“)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (LEP Mecklenburgische Seenplatte) vom 27.05.2016 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

4.1 Siedlungsentwicklung

(3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich – immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder – aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

(2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

(3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte) vom 15.06.2011 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

4.1 Siedlungsstruktur

(2) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

(3) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcen schonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden.

(6) Die Ausweisung neuer Bauflächen – ausgenommen Wohnbauflächen - soll in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen.

Der Standort des zu errichtenden Gebäudes ist erschlossen und die Bebauung erfolgt angrenzend an die bebaute Ortslage. Der Außenbereich muss dafür geringfügig in Anspruch genommen werden, weil eine Feuerwehrgerätehaus in angemessener Größe mit Park- und Aufstellflächen nicht innerhalb der bebauten Ortslage Neu Käbelichs realisiert werden kann. D

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Vorbehaltsfläche Landwirtschaft.
Der Entzug der in Randlage befindlichen landwirtschaftlichen Flächen mit einer Bodenwertzahl unter 50 wirkt sich nicht wesentlich nachteilig auf den Erhalt oder die Entwicklung von Produktionsstätten aus.

Die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr mit Feuerwehrgerätehaus, PKW-Stellplätzen und Übungsplatz steht den Programmsätzen 4.1(6) RREP MS sowie dem Ziel 4.5(2) sowie dem Grundsatz 4.5(3) LEP M-V nicht entgegen.
Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Cölpin liegen kein Flächennutzungsplan und kein Landschaftsplan vor. Daher handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB, der bestimmten Vorgaben unterliegt. Zunächst müssen dringende Gründe vorliegen, die einen vorzeitigen Bebauungsplan erfordern. Ein dringender Grund liegt in dem Umstand begründet, dass die Brandschutzbedarfsplanung für das Amt Stargarder Land aus dem Jahr 2019 feststellt, dass das vorhandene FF-Gerätehaus der Gemeinde Cölpin nicht den Anforderungen der Unfallkasse sowie der DIN 14092 für Feuerwehrhäuser entspricht. Für die Behebung dieser Missstände, die unter Umständen die Funktionsfähigkeit der Feuerwehr bei einem Rettungseinsatz beeinträchtigen kann, müssen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, was mit diesem Bebauungsplan geschehen soll.

Weiterhin dürfen die Festsetzungen eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Die geplante Nutzung entspricht der tatsächlich bestehenden Nutzung (Flächen für die Feuerwehr und Nutzungen des Außenbereichs). Lediglich die Flächenanteile werden zu geringen Teilen verändert. Es handelt sich damit nicht um eine Änderung der städtebaulichen Gemeindeentwicklung, sie wird lediglich an bestehende Anforderungen geringfügig angepasst, zementiert grundsätzlich jedoch das städtebauliche Konzept. Daher ist hier nicht von einem Entgegenstehen des Bebauungsplans zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

2.3 Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Cölpin mit ihren Ortsteilen Cölpin, Hochkamp und Neu Käbelich liegt im Südosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und ist verkehrstechnisch durch die

Anbindung der Bundesstraße B104 und die Kreisstraße MSE107 sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die von der Mecklenburgischen Seenplatte und damit landwirtschaftlich geprägten Gemeinde Cölpin ist etwa 20 km von der Kreisstadt Neubrandenburg entfernt und gehört zum Amtsbereich Stargarder Land. Auch die Stadt Neustrelitz ist in weniger als 40 min mit dem Auto erreichbar.
Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle A20 (Stralsund-Stettin) ist ca. 16 km entfernt. Der nächste im Personenverkehr bediente Haltepunkt befindet sich in Neetzka. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randgebiet des Ortsteils Neu Käbelich der Gemeinde Cölpin und ist durch die direkt angrenzende Gemeindestraße „Am Koppelberg“ voll erschlossen.

2.3.2 Topografie und Baugrund

Das Plangebiet hat eine leichte bis starke von Süden nach Norden ansteigende Topographie entlang der Straße „Am Koppelberg“, von 78,4 m (Höhe Teich) auf 86 m (Hügel an der höchsten Erhebung 88,20 m) über NHN im DHHN 16 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz).
Das Baugebiet befindet sich lt. Umweltkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in ca. 50 – 100 m Abstand zu einem tiefgründigen Moorgebiet nach BK 25. Grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass anzutreffende Böden einen tragfähigen Baugrund darstellen. Dennoch sind vor dem Beginn von Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen erforderlich, insbesondere zur Prüfung der konkreten Wasserverhältnisse.

2.3.3 Bestehende Nutzung

Der aufzustellende B-Plan ist mit seinem Geltungsbereich im südlich angrenzenden Außenbereich des Ortsteiles Neu Käbelich lokalisiert. Das geplante Feuerwehrgerätehaus, in dem ein Schulungsraum und ein Sozialtrakt vorgesehen sind, soll auf einer teilweise ruderalisierten Fläche entstehen, die unmittelbar an die bestehende Bebauung (altes Gerätehaus und Garage) angrenzt und bereits als ungeordneter Parkplatz genutzt wird. Stellplätze für Pkw sind parallel zur Straße „Am Koppelberg“ auf einer anthropogen vorbelasteten, artenarmen unbestockten Grünfläche geplant. Der benötigte Übungsplatz ist auf einer Grünfläche vorgesehen, die durch Landwirte, Imker und Anwohner sporadisch befahren wird.
Im Südwesten des Geltungsbereichs liegt der Feuerlöschteich, der südlich und östlich von Gehölzen gesäumt wird. An der südwestlichen Grenze verläuft der Graben L58 in Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbands „Obere Havel/Obere Tollense“ (Gewässer zweiter Ordnung).

2.3.4 Nutzungsbeschränkungen

<u>Denkmalschutz</u>
Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.
Bodendenkmale sind nicht bekannt.

<u>Altlasten</u>
Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Kampfmittelbelastung
Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzzonen III (und in deren Zentrum II) befindet sich ca. 1.200 m südöstlich von Alt Käbelich.

Gesetzlich geschützte Bäume
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Bäume.
Die vorhandenen Gehölze unterliegen keinem Schutz.

Nationale Schutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder Naturschutzgebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope
In einem Umkreis von 300 m zum Plangebiet liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope:

- MST03794 Feldgehölz; Eiche, Esche
- MST03788 temporäres Kleingewässer; Gehölz; Phragmites-Röhricht
- MST03775 temporäres Kleingewässer; Staudenflur, verbuscht

Die gesetzlich geschützten Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Natura-2000 Gebiete
Europäisches Vogelschutzgebiet
Das Plangebiet grenzt nur durch die Kreisstraße MSE 107 getrennt an das EU-Vogelschutzgebiet DE 2446-401 „Waldlandschaft bei Cölpin“ an.
Der Abstand des EU-Vogelschutzgebietes liegt damit unter dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes führen kann. Daher wird in einer gesonderten Vorprüfung überschlägig untersucht, ob die bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkungen der Aufstellung der geplanten Fläche für Gemeinbedarf geeignet sind, die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes erheblich zu beeinträchtigen (Verschlechterungsverbot).

Weitere Nutzungsbeschränkungen sind zum derzeitigen Planstand nicht bekannt.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Planungsziel ist die Herstellung von Baurecht für die Errichtung bzw. den Neubau eines eingeschossigen Feuerwehrgerätehauses mit Schulungsräumen und Sozialtrakt mit PKW-Stellplatzflächen sowie einem unbefestigten Übungsplatz und den Abbruch des alten Feuerwehrgerätehauses und einer angrenzenden Garage.
Die Zuordnung des Hauptgebäudes erfolgt in Fortsetzung der südlichen Randbebauung der Ortslage. Für das Gebäude wird die teilweise Abgrabung einer Geländeerhebung (Hügel) und das Setzen von Stützelementen notwendig. Die Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge

sowie die PKW-Stellplätze liegen unmittelbar angrenzend an der erschließenden Straße „Am Koppelberg“. Fläche für den geplanten Übungsplatz sowie weitere notwendige Zuwegungs- und Aufstellfläche befindet sich etwa zentral im Geltungsbereich zwischen der Geländeerhebung, der Straße „Am Koppelberg“ und dem Feuerlöschteich.
Des Weiteren wird mit der Festsetzung des zur Löschwasserentnahme genutzten permanenten Kleingewässers als Feuerlöschteich ein planungsrechtlicher Missstand behoben.
Die verkehrliche Erschließung der PKW-Stellplätze sowie des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über die Straße „Am Koppelberg“.

Durch das neu zu errichtende Gebäude wird das Ortsbild, insbesondere der Ortseingang aus Blickrichtung der Straße „Am Koppelberg“, aufgewertet.

3.1 Planfestsetzungen

3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

3.1.2 Art der Nutzung

Entsprechend dem Ziel, auf dem Plangebiet ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Grundfläche von 500 m² festgesetzt. Es ist § 19 BauNVO zu berücksichtigen, der festlegt, welche baulichen Anlagen bei der Ermittlung der beanspruchten Grundfläche hinzugenommen werden müssen. Zulässig sind hier auch der Feuerwehr dienende Anlagen, wie Aufstellflächen oder Übungsflächen. Der Übungsplatz und der Feuerlöschteich befinden sich südlich des Hanges. Hier wird für die bestehende Versiegelung und mögliche Ausbauten der Zuwegung zum Feuerlöschteich eine Grundfläche von 200 m² festgesetzt.
Negative Auswirkungen für die vorhandenen benachbarten Nutzungen können durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Feuerwehr ausgeschlossen werden, da diese, entsprechend des § 4 Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und damit auch in den umgebenden Wohngebieten.
Des Weiteren bietet die nordwestliche Fläche für Gemeinbedarf geeignete Flächen für einen Übungsplatz in ausreichender Dimensionierung. Dieser ist nicht zu versiegeln und lediglich bedarfsweise durch Mahd in der benötigten Ausdehnung funktional herzurichten.

Das zur Löschwasserentnahme genutzte Standgewässer wird mit der Zweckbestimmung Feuerlöschteich festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der aktuellen Nutzung.

3.1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Sie setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklung entsprechend dem Vorhaben gegeben ist.
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der Gebäudeoberkanten der Gebäude, bezogen auf

Normalhöhennull und durch die zulässige Grundfläche definiert und orientiert sich dabei an dem für eine Feuerwehr notwendigen Bedarf.
Es ist eine eingeschossige Bebauung geplant. Für die Realisierung des Vorhabens soll ein bereits in anderen Gemeinden verwendeter Gebäudetyp Verwendung finden, dessen Maße die Höhen der umgebenden Bebauung respektiert.
Die Vorgabe der Geschosszahl wird als ausreichend zur Begrenzung der Höhenentwicklung angesehen.
Als Maß der Nutzung wird somit die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

3.1.4 Zulässige Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche - § 19 BauNVO

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird verzichtet. Stattdessen wird für die beiden Flächen für Gemeinbedarf je eine maximale Grundfläche festgesetzt.
Die zulässige Bebauung auf der Fläche für Gemeinbedarf im nordöstlichen Geltungsbereich, Fläche 1, sieht eine Bebauung mit dem Feuerwehrgerätehaus vor. Weiterhin zulässig ist die Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge, Zuwegung zum Feuerwehrgerätehaus und den topographisch bedingten notwendigen Stützmauern. Somit ist auf der Fläche eine Versiegelung von bis zu 500 m² zulässig.
Auf der Fläche für Gemeinbedarf, die im nordwestlichen Geltungsbereich liegt, ist eine Versieglung von 200 m² zulässig, die eine Zuwegung zum Feuerlöschteich und weitere notwendige Aufstellflächen gewährleistet. Außerdem soll die vorhandene Schutzhütte nördlich des Feuerlöschteichs weiterhin zulässig sein.
Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO kann die Grundflächenzahl durch die dort genannten baulichen Anlagen um weitere 50 % Prozent der festgesetzten Grundfläche überschritten werden. Damit können in der Fläche 1 bis zu 750 m² und in der Fläche 2 bis zu 300 m² versiegelt werden.

3.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufeld festgesetzt. Dadurch wird der Standort des Gebäudes des Feuerwehrgerätehauses konkretisiert und gesichert, dass es im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straße Koppelberg errichtet wird. Das Gebäude ist in einer offenen Bauweise zu errichten. Das geplante Feuerwehrgerätehaus und die PKW-Stellplätze sollen an den im Zusammenhang bebauten Bereich angrenzen und die südliche, naturnahe Fläche von Versiegelungen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Aufstellflächen freigehalten werden. Die überbaubare Fläche für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung ist so konzipiert, dass das Gebäude in zwei Varianten ausgerichtet sein kann. Eine Möglichkeit besteht darin, das Gebäude an der Erschließungsstraße auszurichten, die andere Variante ermöglicht eine Ausrichtung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze, sodass mehr Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung steht.

3.1.6 Wasserfläche § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewässer mit einer teilweise befestigten Zuwegung. Es wird derzeit als Feuerlöschteich genutzt und soll auch weiterhin so

genutzt werden. Es wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Löschteich festgesetzt. In naher Zukunft wird die Löschwasser-Entnahmestelle durch die Gemeinde ertüchtigt.

3.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Festsetzungen zum Grünkonzept § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB

Die im Geltungsbereich bereits vorhandenen ruderalen -, Grünland- und Gebüschflächen sowie die ufergebundenen Biotope sind als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und werden im Umweltbericht konkretisiert.
Sie sind nicht bebaubar, eine Nutzung durch die Feuerwehr ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des 7 m-Abstandsstreifens zur Gewährleistung der Bewirtschaftung des Grabens an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Anpflanzungen sind in dem 7 m-Abstandsstreifen parallel zum Graben nicht zulässig.

Des Weiteren ist zum Ausgleich des Eingriffs die Kompensationsmaßnahme „Anpflanzen von Einzelbäumen im Siedlungsbereich“ vorgesehen. Im Rahmen der Kompensation ist daher die Anpflanzung von Einzelbäumen auf dem Flurstück 72 im Geltungsbereich (GB) sowie Flurstück 138 (außerhalb GB), Flur 1, Gemarkung Cölpin geplant. Weitere Flurstücke für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind notwendig und werden eruiert. Die Maßnahme wird außerhalb von wertvollen offenen Trockenstandorten sowie außerhalb von Rastvogelgebieten der Stufe 3 und 4 umgesetzt.

Pflanzliste heimischer standortgerechter, ökologisch wertvoller Baumarten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn (geschnitten)	Acer campestre
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria

Nach § 1a BauGB können Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Für den Bebauungsplan Nr. 6 „Am Koppelberg“ der Gemeinde Cölpin ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erreichen.
Aus diesem Grund wird das noch fehlende Eingriffsäquivalent durch Abbuchung aus einem noch zu bestimmenden Ökokonto in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen

Seenplatte kompensiert. Ein Reservierungsbeleg wird der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Der Kompensationsbedarf wird anhand der Richtlinie „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ LUNG M-V 2018 ermittelt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan hinterlegt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, zu vermeiden.

V1 Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)
Die Gehölzentnahme hat bodenschonend oberflächennah bei Abwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Die Baufeldfreimachung sowie der Bauzeitraum schließen sich unmittelbar an die Vermeidungsmaßnahen V3 und V4 an. Tritt im Anschluss an die Maßnahmen V3 und V4 eine Arbeitspause ab 5 Tagen ein, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vergrämung von Bodenbrütern abzustimmen.

V2 Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)
Die Ausführung der Arbeiten sind in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeugen auf die nachtaktive Fauna (z.B. Fledermäuse, Amphibien) zu vermeiden.

V3 Amphibienschutz
Im Vorfeld der Baufeldfreimachung ist ab 01. März bis zum Ende der Bautätigkeiten durch das Setzen eines Amphibienschutzzauns (reptilienkompatibel) mit einseitig geöffnetem Fangeimer alle 15 m ein Rückwandern in die Baufelder zu verhindern.
Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.

V4 Reptilienschutz - Zauneidechse
Vor der Baufeldfreimachung ist zwischen 01.März und 01.April die relevante Fläche in zwei Abschnitten im Abstand von ca. 5 Tagen früh morgens oder nach Sonnenuntergang kurzrasig zu mähen.
Ab 01. März bis zum Ende der Bautätigkeiten ist durch das Setzen eines Schutzzauns (siehe Amphibien) mit einseitig geöffnetem Fangeimer alle 15 m ein Rückwandern in die Baufelder zu verhindern. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten.

V5 Ökologische Baubegleitung
Die Maßnahmen V3, V4 und E1 sind durch ökologische Baubegleitung zu betreuen oder durchzuführen und zur Vorlage bei der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Ersatzmaßnahmen

E1 Zauneidechse

Vor der Baufeldfreimachung und der Vergrämungsmahd sind im räumlichen Zusammenhang zwei Ersatzhabitate für Zauneidechsen als Holz- und Steinhaufen, Überwinterungs- und Eiablageplätzen herzustellen.

3.1.8 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V
Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt ein geodätischer Festpunkt. Er liegt innerhalb des durch den Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes. Sollte eine Verlegung des Punktes notwendig werden, ist 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Telekommunikation/Glasfaserkabel
Angrenzend an den Geltungsbereich verlaufen folgende Leitungen:

- Deutschen Telekom AG - auf der westlichen und nordwestlichen Flurstücksgrenze im Straßenraum der Straße „Am Koppelberg“
- neu-medianet GmbH – auf der westlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Straßenraum „Am Koppelberg“

Diese Leitungen wirken in den Geltungsbereich hinein und sind bei der weitergehenden Planung, einschließlich möglicher Leitungsrechte, zu berücksichtigen.

E.dis
Innerhalb des westlichen und nordwestlichen Geltungsbereiches sowie angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich unterirdische Mittelspannungsleitung der E.dis Netz AG. Arbeiten in der Nähe oder über den Leitungen sind nach Einholung einer Leitungsauskunft/eines Schachtscheins sowie in Handschachtung auszuführen. Bei Anschlussabsichten an die Leitung ist die Koordinierung mit Straßenbau und anderen Leitungsträgern so früh wie möglich anzuzeigen.
Diesbezüglich ist eine Dienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der Leitungen festgesetzt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Von Bau- und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, bei der Aufstellung von B-Plänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.
Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.
Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.
Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Geltungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt und liegt in Nachbarschaft zu vorhandener Wohnnutzung. Es handelt sich um einen Bestands-Standort eines Feuerwehrgerätehauses für ein Einsatzfahrzeug. Das neue Feuerwehrgerätehaus wird ebenfalls für ein Fahrzeug konzipiert. Es ist nicht mit einer Erhöhung der Einsatzfrequenz zu rechnen, sodass keine zusätzlichen Immissionen von dem Standort ausgehen.
Der Standort wird innerhalb des Geltungsbereiches um eine Übungsfläche ergänzt. Hier sind ca. 14-tägig Übungen zu erwarten, die das Binden von Knoten, Umgang mit Schläuchen und das Rufen von Kommandos mit sich bringen.
Nach der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Emissionen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten.

5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

5.1 Trinkwasser, Schmutzwasser

Bisher bestand für das Plangebiet keine Notwendigkeit der Ver- und Entsorgung von Trink- und Schmutzwasser.

Trinkwasser
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in den angrenzenden Straßenräumen.
Schmutzwasser
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über die vorhandene Leitung innerhalb der angrenzenden Straßenräume.

5.2 Regenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist schadlos aufzufangen und zu verwerten bzw. es ist zur Versickerung/Verdunstung zu bringen. Die Gemeinde plant zu diesem Zwecke die Zuführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Löschwasserteich. Für die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5.3 Telekommunikationsversorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist eventuell die Verkabelung der vorhandenen oberirdischen Telekommunikationslinie erforderlich. Dies ist bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.
Für eine telekommunikationstechnische Erschließung und somit für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem Versorger z.B. der Deutschen Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

5.4 Glasfaserleitungen

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein unterirdischer Glasfaserkabel-Verbund der neu-medianet GmbH. Arbeiten in der Nähe oder über den Leitungen sind nach Einholung einer Leitungsauskunft/eines Schachtscheins sowie in Handschachtung auszuführen. Bei Anschlussabsichten an die Leitung ist die Koordinierung mit Straßenbau und anderen Leitungsträgern so früh wie möglich anzuzeigen.

5.5 Elektroenergie

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine unterirdische Mittelspannungsleitung der E.dis Netz GmbH. Weitere Leitungen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.
Zur elektrotechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Stromnetzes erforderlich. Diese werden im Geltungsbereich verlegt.

5.6 Wärmeversorgung / Regenerative Energien

Die Wärmeversorgung erfolgt unter Verwendung erneuerbarer Energiequellen, Elektroenergie, Photovoltaik oder Warmwasserkollektoren.

5.7 Stadttechnische Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei Mastleuchten. Die Mastleuchten sind mit modernen LED-Leuchtmitteln ausgerüstet. Das Erfordernis einer Versetzung einer oder mehrerer Leuchten wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

5.8 Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) Gesetz über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern vom 21.12.2015 in der derzeit geltenden Fassung haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas– und Wasserfaches (DVGW) Stand: Februar 2008 zu erfolgen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/ h (Allgemeines Wohngebiet) ist mit der Errichtung und der Erschließung des Bauvorhabens der Feuerwehr zu realisieren. Die Löschwasserversorgung ist für einen Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.
Die Löschwasserversorgung ist über den Feuerlöschteich vorgesehen.

5.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfolgen.

6. HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG

<u>Bodenschutz / Altlasten / Abfall:</u>
Gemäß §4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, da? Schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bei bodenschädigenden Prozessen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.
Sollten bei Erdaufbrüchen organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.
Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen. Gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.
Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und des Abfallwirtschaftsgesetztes und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt in einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§18 AbfWG M-V).

Wasserwirtschaft / Gewässerschutz:
Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.
Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, sind diese in jedem Fall wieder funktionstüchtig herzustellen. Darüber hinaus ist der Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“ zu informieren. Dies gilt auch wenn die vorgenannten Anlagen zum Zeitpunkt trockengefallen sind.
Sollte für den Feuerwehrstandort ein Waschplatz für Fahrzeuge vorgesehen werden, sind besondere Vorschriften hinsichtlich des Abwassers zu beachten (Koaleszenzabscheider).

Kampfmittelbelastung:
Gemäß Kampfmittelkataster des Landes M-V gibt es keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren in der Gemarkung Neu Käbelich. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes M-V besteht kein weiterer Erkundungs- und Handlungsbedarf.
Tiefbauarbeiten sind jedoch mit entsprechender Vorsicht durchzuführen, da Einzelfunde nicht ausgeschlossen werden können.
Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der inmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Denkmalschutz
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.
Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.10.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Telekommunikation/Glasfaserleitungen/Elektroenergie
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikations-/Stromnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, der E.dis Netz AG

sowie der neu-medianet GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Geodätische Festpunkte

Gem. §26 des GeoVermG M-V sind Vermessungsmarken gesetzlich geschützt. Falls die Realisierung von Vorhaben den Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken gefährden oder eine Versetzung der Marken notwendig wird ist ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu informieren und ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes zu beantragen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ Neu Käbelich ist der von der Gemeinde Cölpin geplante Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für ein Einsatzfahrzeug mit Schulungsraum und Sozialtrakt, PKW-Stellplätzen und unbefestigtem Übungsplatz. Hierfür steht eine Fläche von ca. 10.728 m² am südwestlichen Ortsausgang, an der Kreisstraße MSE107 vor der Kreuzung auf die B104 zur Verfügung. Diese Fläche bietet Potenzial für die Errichtung der Freiwilligen Feuerwehr.

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ Neu Käbelich ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit dessen notwendigen baulichen Anlagen, Aufstellfläche, Zuwegungen sowie Stellplätzen für PKW und ein unbefestigter Übungsplatz nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird die notwendige Versorgung der Gemeinde Cölpin mit einem Feuerwehrgerätehaus, dem Übungsplatz und der Löschwasserentnahmestelle zur Notfallabwehr gesichert.

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 2 der Begründung zu entnehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ Neu Käbelich umfasst die Flurstücke 71 (teilweise) und 72 der Flur 1 Gemarkung Cölpin.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 138, welches sich teilt in unbebautes dörfliches Mischgebiet und die Straße Koppelberg sowie nördlich davon die Ortslage Neu Käbelich mit der Bebauung der Flurstücke 22 bis 30/1
- im Osten durch das Flurstück 70 dörfliche Mischbebauung und Flurstück 73 Grünland
- im Süden durch die Flurstücke 88 und 89 Grünland und intensiv genutzten Acker sowie das Flurstück 90 Kreisstraße MSE107
- im Westen durch das Flurstück 90 Kreisstraße MSE107 sowie den östlichen Teil des Flurstückes 2/1 sowie Flurstücke 3, 4, 5, 6 intensiv genutzten Acker und 7/1 und 7/2 und 8/1 dörfliche Mischbebauung

	Bestand in m²	B-Plan 6 „Am Koppelberg“ in m²
Bebauung/Versiegelung	161,80	1.389,47
Grünflächen	7.499,19	6.189,72
Gehölze	2.826,81	2.826,81
Gewässer	322	322
Gesamt	**10.728**	**10.728**

Die verkehrliche Erschließung wird über die Kreisstraße MSE 107 gewährleistet, die von der Bundesstraße B 104 (Cölpin Richtung Alt Käbelich) abzweigt und in der Ortslage Neu Käbelich in die Straße Koppelberg übergeht, welche die Ortslage Neu Käbelich erschließen.

7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden voraussichtlich nur Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ u.a. die Aussage, dass Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieser Bereiche. Weiter sollen laut Pkt. III. 4.7.2 GLRP exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern ausgenommen werden. Das geplante Vorhaben würde einen Eingriff in den südlich der Ortslage Neu Käbelich befindlichen „Koppelberg“ bedeuten. Dieser müsste, je nach Planung und Ausführung, mehr oder weniger vollständig abgetragen und Stützelemente gesetzt werden.

- Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Cölpin nicht vor

- Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Cölpin nicht vor

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Von Vorhaben können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase, Lichtstörungen und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl Boden/Fläche, das Wasser, die Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

7.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der zu der Gemeinde Cölpin gehörende Ortsteil Neu Käbelich hat gemäß der freien Internet-Enzyklopädie Wikipedia ca. 156 Einwohner (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Neu_Käbelich, Zugriff 02.02.2021, 12:34 Uhr).

Das Plangebiet stellt sich als inhomogene Fläche mit bewegter Topographie dar.
Im Nordwesten grenzt es an die Kreisstraße MSE107 und vorhandene Bebauung mit allg. Wohngebietscharakter des Ortsteils Neu Käbelich an. Im Osten befindet sich Wohnbebauung und Grünland. Südlich liegt Grünland, intensiv genutzter Acker und die Bundesstraße B104. Westlich des neu entstehenden B-Plangebietes befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen unmittelbar hinter der angrenzenden Kreisstraße MSE107. Im nördlichen Westen beginnt die Bebauung mit allg. Wohngebietscharakter der Ortslage Neu Käbelich.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die parallel verlaufende Kreisstraße bzw. die Straße „Am Koppelberg“ erfolgen. Das Plangebiet erstreckt sich über zwei Flurstücke:
Flst. 71 ist eine anthropogen vorbelastete Fläche im Innenbereich, bebaut mit dem alten Feuerwehrgerätehaus sowie einem Garagengebäude und ungeordnetem Parkplatz.
Flst. 72 liegt im Außenbereich. Das Zentrum des nördlichen Teils wird dominiert von einer Erhebung (Brachfläche, Ruderalfläche, junger Gehölzaufwuchs). Der südliche Teil des Flurstückes wird geprägt durch frisches Grünland, ein permanentes Kleingewässer (Feuerlöschteich) sowie ufernahe Gehölze. Der Außenbereich im engeren Sinne um Neu Käbelich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung. Angrenzend des Geltungsbereiches kann die Straße „Am Koppelberg“ als Zuwegung zu dem Geltungsbereich definiert werden, innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Hügels verlaufen „Trampelpfade“, nahe der Löschwasserentnahmestelle befinden sich eine zentrale Feuerstelle sowie eine Schutzhütte, welche die Freizeitnutzung dieser Bereiche bezeugen. Darüber hinaus dominiert intensive Landwirtschaft.

Als Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch sind die Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgehend vom Verkehr auf der Bundesstraße B 104 zu nennen. Weiterhin sind die Emissionen aus der intensiven Landwirtschaft mit Schadstoffeintrag, Lärm- und Staubbildung zu nennen.

Darüber hinaus handelt es sich am Ortseingang der Ortschaft um einen Alt-Standort der Feuerwehr mit einem Gerätehaus und Stellplatz für ein kleineres Fahrzeug, somit gehören Vorbelastungen, die mit der Feuerwehr-Aktivität einhergehen, bereits zur Ist-Situation.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>

Bei der Realisierung des Vorhabens gehen anlagenbedingt an den Siedlungsraum angrenzende Flächen verloren, die bereits durch das alte Feuerwehrgerätehaus sowie die Garage vorgeprägt sind. Es wird jedoch auch zusätzlich in das Gelände eingegriffen, welches bisher unbebaut war. Die geplante Bebauung hat demnach negative Auswirkungen auf den Charakter des Ortsrandes. Die Wegeverbindungen bleiben jedoch erhalten und der Erholungswert des Geländes werden nicht stark beeinträchtigt.

Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens wie Lärm-, Staub- und Vibrationsemissionen werden als temporäre Störungen eingestuft und sind von kurzer Dauer.

Während des Regelbetriebs im Geltungsbereich des SO „Feuerwehr“ können Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Umfeld des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Einsatzkräfte fahren im Einsatzfall mit ihren PKW das Gelände an und verlassen es im Einsatzfahrzeug. Je nach Verkehrssituation in den Kreuzungsbereichen wird davon ausgegangen, dass der Einsatz des Martinshorns im Siedlungsbereich eher vermieden wird und lediglich durch Lichtsignal der Einsatz angezeigt wird. Je nach Verkehrssituation wird im Kreuzungsbereich an der Bundesstraße, ca. 200 m von dem nächsten Wohngebäude entfernt, das Martinshorn eingeschalten.
Der Einsatz des Martinshorns als Einzelereignis in Verbindung mit Fahrtbewegungen eines Einsatzfahrzeugs im öffentlichen Verkehrsraum sind unabhängig vom Standort einer Feuerwache grundsätzlich an jeder Straße möglich. Im Ort des Standortes der Feuerwache kann es jedoch zu gehäuften Einsätzen kommen. Mit einer Zunahme der Einsätze am Standort Neu Käbelich ist jedoch nicht auszugehen.
Auf dem Gelände ist eine Fläche für Übungen vorgesehen. Die Übungen sind mit den jeweiligen Aktivitäten wie Rufen, Schläuche tragen und Ausrollen etc. der Kameraden verbunden.

Während des Regelbetriebs sind bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 durch die Entstehung der Fläche für Gemeinbedarf keine erheblichen Störungen für die bestehenden Nutzungen in der Ortslage Neu Käbelich zu erwarten.
Geräuschentwicklungen in Notsituationen wird für die schutzbedürftige Wohnbebauung als zumutbar bzw. verhältnismäßig beurteilt. Ein Schallschutzgutachten wird aufgrund der gegebenen Situation nicht für notwendig erachtet.

7.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Die Vegetation im Plangebiet wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt. Das Gebiet um Neu Käbelich liegt aus pflanzengeografischer Sicht in einem Übergangsgebiet zwischen dem atlantisch beeinflussten Gebiet, das Westmecklenburg und die Ostseeküste umfasst sowie dem subkontinentalen Gebiet der Uckermark. In diesem Gebiet fehlen bereits die ausgesprochen atlantischen Elemente, ohne dass die Kontinentalen größere Bedeutung erlangen.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt. Im Raum Neu Käbelich kämen als potenziell natürliche Vegetation Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Lungenkraut-Buchenwald vor. Im südlichen Teil des Plangebietes käme außerdem die Obereinheit Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder mit der Ausprägung Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten vor.

Das Gebiet um Neu Käbelich liegt unter dem Einfluss des sog. Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas. Hier überlagern sich maritime westeuropäische und kontinentale osteuropäische Klimaeinflüsse.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2) (siehe Anlage 1).

Der von der Planung maßgeblich berührte Bereich umfasst:

- ländlich geprägtes Dorfgebiet ODF (Feuerwehrgerätehaus und Garage mit Umland)
- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte RHU, extensiv gepflegt
- Sonstige Grünanlage ohne Altbäume PSJ, intensiv gepflegt

Außerdem:

- Jüngerer Einzelbaum BBJ (Walnuss, Essigbaum, Holunder, Wilde Pflaume, nicht gesetzlich geschützt)

Weitere Biotoptypen im Geltungsbereich

- Frischgrünland auf Mineralstandorten GM, extensiv gepflegt
- Sonstige ufergebundene Biotope VS
- Feuchtgebüsch VW
- Feuerlöschteich SYL

Außerdem:

- Jüngerer Einzelbaum BBJ (Winterlinde, Spitzahorn, Salweide, Weißdorn, Wildobst, Kiefern, kein Schutzstatus)

Abbildung 1: Biotoptypen im Untersuchungsraum B-Plan Nr. 6 „Am Koppelberg“, Kartengrundlage: Gaia M-V, Zugriff 26.04.2023

Biotoptypen

	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
	BBJ	Jüngerer Einzelbaum
	GM	Frischgrünland auf Mineralstandorten
	VW	Feuchtgebüsch
	SYL	Feuerlöschteich
	VS	Sonstige Ufergebundene Biotope
	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilvers.
	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt
		Geltungsbereich

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:
Die **Regenerationsfähigkeit** spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wider, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.
Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.
Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018, Anlage 3) zu Grunde gelegt.
Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:
- *sehr hoch*
- *hoch*
- *mittel*
- *gering*

Zur Bewertung der Fläche im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden <u>die vom Vorhaben betroffenen</u>, erfassten Biotoptypen den folgenden Gruppen zugeordnet:

1. Sehr hoches Biotoppotenzial (Wertstufe 4)
- keines vorhanden

2. Hohes Biotoppotenzial (Wertstufe 3)
- keines vorhanden

3. Mittleres Biotoppotential (Wertstufe 2):
- 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte RHU
- 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland GMA

4. Geringes Biotoppotenzial (Wertstufe 0 bis 1)
- 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet ODF
- 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt OVU

Zusätzlich wurden Nadelgehölze, Obstgehölze und Laubgehölze ermittelt.
Mehrere Gehölze (Walnuss, Essigbaum, Holunder, Wilde Pflaume, alle kein Schutzstatus) werden im Zuge der Baufeldfreimachung von Rodung betroffen sein.

In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet liegen folgende **gesetzlich geschützten Biotope**:

- MST03775 temporäres Kleingewässer; Staudenflur; verbuscht
- MST03794 Feldgehölz; Eiche; Esche

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind unzulässig. Die gesetzlich geschützten Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
Mit einem Abstand von ca. 15m grenzt jenseits der Kreisstraße MSE107 westlich an das Plangebiet das Europäische Vogelschutzgebiet **DE 2446-401 Waldlandschaft bei Cölpin** an.

Der Abstand des Natura 2000-Gebietes liegt damit unter dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan geeignet sein könnte, zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes zu führen. Daher wurde in einer gesonderten FFH-Vorprüfung überschlägig untersucht, ob die bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkungen der Aufstellung des geplanten Wohngebietes geeignet sind, die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes erheblich zu beeinträchtigen (Verschlechterungsverbot)
Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist eine Verträglichkeitsprüfung für diese Natura-2000 Gebiete nicht notwendig, (siehe Anlage). Die Realisierung der Vorhabens hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes **DE 2446-401 Waldlandschaft bei Cölpin.**

Waldflächen
Im Planungsgebiet befinden sich keine Waldflächen. Die nächstgelegenen Wald- bzw. Forstflächen befinden sich in einem Abstand von über 780m. Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald von mindestens 30 m gemäß des Landeswaldgesetzes Mecklenburg -Vorpommern (LWaldG M-V) wird somit eingehalten.

Gesetzlich geschützte Bäume
Die Gemeinde Cölpin verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung. Herangezogen wird § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V: Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Auf dem Plangebiet befindet sich eine Weide, die mit 109 cm Umfang dem Gesetz nach geschützt ist. Der Baum befindet sich zwar im Geltungsbereich, ist aber nicht von Maßnahmen betroffen. Weitere gesetzlich geschützte Bäume sind nicht vorhanden.

Artenschutz
Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV (Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel) gehört das Plangebiet nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten. Das nächstgelegene Rastgebiet ist mit einem Abstand von über 8.000 m in einem ausreichenden Abstand zu dem geplanten B-Plangebiet.

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten wird ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potenzialanalyse erstellt. Detaillierte Aussagen sowie die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind aus diesem zu entnehmen.

Auswirkungen des Vorhabens
Durch die Neuversiegelung baulicher Anlagen werden sich die Standortbedingungen geringfügig verändern, so dass sich bei der Durchführung der Planung ein kaum ein anderes Artenspektrum einstellen wird als bei ihrer Nichtdurchführung. Der mit dem Planvorhaben zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als auch im AFB über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Zu diesem Zweck ist eine Bauzeitenregelung, Schutzzäune und Ersatzquartiere festgesetzt.

7.2.1.3 Schutzgut Fläche

Die Eingriffe beziehungsweise die Versieglung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden. Die geplante Bebauungsfläche beträgt ca. 470 m² (Feuerwehrgerätehaus) plus ca. 120 m² (Zuwegung/Aufstellfläche Teich) dauerhafte Voll- und weitere ca. 850 m² dauerhafte Teilversiegelung. Gegenwärtig ist die anthropogen vorbelastete Fläche durch das außerhalb des Geltungsbereiches stehenden alte Feuerwehrgerätehaus, eine Doppelgarage und eine teilweise im Geltungsbereich liegende ungeordnete Verkehrsfläche voll- bzw. teilversiegelt.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes können ca. 470 m² plus 120 m² dauerhaft versiegelt und weitere 850 m² dauerhaft teilversiegelt werden. Diese Versiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar, welcher in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird gem. §1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.
Die Bedeutung der Fläche insgesamt ist als eher gering einzustufen, da weder bekannte Bodendenkmale oder Bodenschätze vorkommen noch geschützte Biotope bzw. natur- oder landschaftsschutzbedeutsame Flächen beansprucht werden.

7.2.1.4 Schutzgut Boden

Der Ortsteil Neu Käbelich liegt lt. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan MSE in der Landschaftszone 3 Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte, Landschaftseinheit Kuppiges Tollensegebiet mit Werder.

Nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommern (IWU 1996) hinsichtlich des Bodenpotentials liegt Neu Käbelich in einem Grenzbereich: nördlich und südlich des Vorhabenstandortes herrschen Lehme/Tieflehme sickerwasserbestimmt vor. Unmittelbar im Vorhabengebiet stehen Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph an. Die Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionsbereiche wird im nördlichen Plangbiet mit erhöht, im südlichen Teil (Kleingewässer, Moorstandort) mit hoch bewertet.

Nach der Bodenkarte 1:500.000 liegt der Bereich Neu Käbelich auf der Grenze zweier Bodengesellschaften. Vom Vorhabenstandort Richtung Westen stehen im Bereich des Plangebietes Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig an. Nach Osten erstreckt sich Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley (Staugley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluß, eben bis flachkuppig. Der Standort ist durch langjährige extensive Nutzung leicht anthropogen vorbelastet.

<u>Auswirkungen der Planung</u>
Die geplante Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ in der Gemeinde Cölpin führt zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Im Bereich der vorgesehenen Flächen für die Feuerwehr kommt es aufgrund der Versiegelung bzw. Teilversiegelung zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Im restlichen Bereich des Plangebietes ist baubedingt von geringfügigen Beeinträchtigungen der Bodenschichtung und Bodenverdichtungen durch Erdbewegungen und Maschinenverkehr auszugehen. Durch einen sachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen im Zuge der Bauausführung wird der Eintrag von Schadstoffen in den Boden vermieden.
Die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 6 „Am Koppelberg“ stellen kompensierbare Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bewertet werden. Bei der ermittelten Kompensation werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeglichen und es verbleiben keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser

Das Gebiet des Vorhabens gilt gem. Karte 7 GLRP MS als niederschlagsbenachteiligt.

Oberflächengewässer
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein permanentes Kleingewässer. Das
322 m² große Gewässer liegt im südlichen Teil des geplanten Geltungsbereichs und wird zur Zeit und auch weiterhin als Feuerlöschteich genutzt.

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches bzw. des Flurstücks 72 liegt ein Gewässer 2. Ordnung (L58), der von Osten kommend Richtung Westen verläuft. Dieses befindet sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“. Bis auf einen Teilabschnitt von ca. 180 m südöstlich des Vorhabengebietes ist der Graben im näheren Umkreis der Ortslage Neu Käbelich verrohrt.
Weitere Kleingewässer, Graben und deren Uferbereiche sind von den Bebauungsabsichten nicht betroffen.

Grundwasser
Die Karte 6 des gutachtlichen Landschaftsrahmenplans bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Die Schutzwürdigkeit im Plangebiet wird hier als gering bis mittel bewertet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert laut Umweltkarten M-V (Grundwasserüberdeckung) eine bindige Deckschicht mit einer Mächtigkeit von >10 m. Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der hydrogeologischen Übersichtskarte des Kartenportals Umwelt M-V und der hydrologischen Kartierung, der Grundwassergefährdung.
Sie geben den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche. Es werden 3 Standorttypen unterschieden:
A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.
C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Als Grundwasserleiter innerhalb des Plangebietes werden glazifluviatile Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex ausgewiesen. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier > 10 m. Demzufolge ist das Grundwasser im Plangebiet gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe hoch geschützt. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch eindringende Schadstoffe.

Die Trinkwasserschutzzonen II und III westlich von Alt Käbelich sind min. 1.300 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Koppelberg“ der Gemeinde Cölpin entfernt. Somit werden die Trinkwasserschutzzonen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>
Die mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbundene Versiegelung wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Abflussrate sowie stärkeren Belastung der Vorfluter führen. Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind. Im Zuge der Realisierung werden jedoch auch Bestandsversiegelungen abgebrochen, die Abflussrate damit positiv beeinflusst.

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

7.2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte sagt aus, dass das Klima der Planungsregion durch stärker kontinentale Einflüsse geprägt ist, die in südöstlicher Richtung zunehmen, wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind.
Generell ist die Planungsregion vier Klimagebieten zugeordnet. Der Vorhabenstandort liegt im Bereich der zwei Klimagebiete des mittelmecklenburgischen Großseen- und Hügellands sowie des ostmecklenburgischen Kleinseen- und Hügellands. Das Relief führt zu speziellen Ausprägungen des Mesoklimas. Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse. Insgesamt wird der Klimaübergang innerhalb der Planungsregion von Nord nach Süd durch den Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima überlagert. Hinsichtlich der Luftschadstoffe dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>
Hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion kommt dem Plangebiet eine eher geringere Bedeutung zu. Die Luftqualität wird nicht signifikant beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist somit durch Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf nicht zu erwarten.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Die Gemeinde Cölpin liegt in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgische Seenplatte. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm beschreibt das Rückland der Seenplatte als ein großer, welliger bis kuppiger Grundmoränenbereich mit markanten Querungen von Gletscherzungenbecken und Flusstälern, kleineren Schmelzwasserbildungen wie Oser, Kames, Drumlins sowie Endmoränenzügen in Randgebieten zu charakterisieren. Landschaftlich treten die Gletscherzungenbecken mit größeren Seen und vermoorten Niederungen hervor. Durch die Höhenlage zwischen 80 und 90 Meter über dem Meeresspiegel agiert die Landschaftszone als Hauptwasserscheide zwischen Nordsee (Elbe) und Ostsee.
Die Ortslage Neu Käbelich befindet sich in der Großlandschaft Oberes Tollensegebiet. In dieser Großlandschaft verzahnen sich die verschiedensten morphogenetischen Formen wie (kuppige bis wellige) Grundmoräne, Endmoränenzüge, Sander, Gletscherzungenbecken, glazifluviatile Rinnen und glazigene Senken und Becken, so dass eine große standörtliche und landschaftliche Vielfalt gegeben ist. In die bewegte Moränenlandschaft sind das Tollense- und Datzetal eingebettet, die z.T. eine starke Randzertalung aufweisen (GLP M-V, 2003).

Bedeutsam für die Landschaftszone sind die zahlreichen Sölle, Feldgehölze und markanten Einzelbäume sowie der Wechsel von Wiesen, Weiden, Äckern, Wäldern und vereinzelt kleinen Seen für die strukturelle Vielfalt der Landschaft. Eine landschaftliche Besonderheit sind die zahlreichen Oser (GLP M-V, 2003).

Die in den Umweltkarten des LUNG dargestellte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale enthält eine Analyse und Bewertung von Landschaftsbildräumen. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum

„Ackerlandschaft bei Rattey “ zugeordnet. Dieser zählt zum Landschaftsbildtyp flach bis mäßig welliger Grundmoränenplatten mit dominanter Ackernutzung.
Charakteristisch sind:

- leicht wellige Ackerlehmplatte
- einige Feldsölle sowie temporäre Gewässer in Senken
- wenige Hecken, Allee, Randvegetation um die Sölle
- Äcker
- Oeritzenhof, Ulrichshof, Lindow, Rattey

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Ackerlandschaft bei Rattey“ wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit, und Eigenart als „gering“ bewertet.

Auswirkungen des Vorhabens
Infolge der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der Landschaft.
Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die kompensiert werden können. Durch die Lage an der Kreisstraße MSE 107 und der bestehenden Siedlung Neu Käbelich sowie die vorgesehene Eingrünung der Bebauung durch heimische Gehölze verursacht die geplante Fläche für Gemeinbedarf keine wesentliche optische Störwirkung. Der mit dem Planvorhaben zu erwartende Eingriff in das vorbelastete Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit.

7.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kultur- und sonstige Sachgüter nicht bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

7.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

7.2.2.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.
Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:
- Versiegelung durch Überbauung
- Reduzierung der Vegetationsfläche

- Unbefristeter Eingriff in das Schutzgut Boden
- Ausgleichspflanzung Kompensation: Anpflanzung von Einzelbäumen im Zielbereich Siedlungen

Die geplante Bebauung wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einer Fläche für Gemeinbedarf entsprechen. Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft und ausgeglichen. Das Landschaftsbild wird geringfügig verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

7.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern. Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:
- die Flächenversiegelung durch Überbauung entfällt,
- die Vegetationsfläche wird nicht reduziert,
- kein Eingriff in das Schutzgebiet Boden

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel und außerhalb der potenziellen Anwesenheit von Fledermäusen. Die Kompensationsmaßnahme Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sowie die Abbuchung von Kompensationsäquivalenten aus einem Ökokonto in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte ist als Ausgleich für den Eingriff geplant.
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden am Rand des Löschteichs sowie auf dem Hügel festgesetzt. Die Flächen werden ein- bis zweimal durch Mahd gepflegt und von jeglicher Nutzung und Bebauung freigehalten.

Für die nicht gänzlich auszuschließenden Nachteile auf die europarechtlich streng geschützten Arten Zauneidechse sowie Amphibienarten sind im Artenschutzfachbeitrag eine Vergrämungsmahd sowie ein Schutzzaun in Verbindung mit einer ökokolischen Baubegleitung als Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG verhindern. Für die Zauneidechse sind zusätzlich zwei Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang festgesetzt, die geeignet sind, den potenziellen Lebensstättenentzug durch die Baumaßnahme ausgleichen.

7.2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare

Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.
§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.
Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ablauf der Eingriffsregelung

1. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (2.0 HzE)

Der von der Planung maßgeblich berührte Bereich umfasst:
- ODF ländlich geprägtes Dorfgebiet (teilversiegelte Fläche/Schutzhütte)
- RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, extensiv bis nicht gepflegt
- PSJ Sonstige Grünanlage ohne Altbäume, intensiv gepflegt
- BBJ Jüngerer Einzelbaum (Walnuss, Holunder, Wilde Pflaume, nicht gesetzlich geschützt) – Ausgleich bei Bauantrag gemäß Baumschutzkompensationserlass

Außerdem:
- floristische u. faunistische Kartierung nicht notwendig
- Rote Liste Arten – werden im Artenschutzfachbeitrag geprüft und ggf. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen definiert
- Keine geschützten Biotope beeinträchtigt

→ Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben

1. Ermittlung des Biotopwertes (HzE 2.1)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

**Bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad):*

- Der Biotopwert bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Bei Betroffenheit von mehreren Biotoptypen, sind die Werte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln:

Biotoptyp	Wertstufe	Durchschnittl. Biotopwert
ländlich geprägtes Dorfgebiet ODF	0	0,75 (1 minus Vers.Grad 0,25)
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte RHU	2	3
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume PSJ	1	1,5

- bei UVP-pflichtigen Vorhaben, Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen und bei geplanten Vorhaben in Biotopen ab 0,5 ha (ab Wertstufe 3) ist nicht der durchschnittliche Biotopwert in Ansatz zu bringen, sondern über eine differenzierte floristische u. faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen → Festlegung eines Biotopwertes gem. Anlage 4 HzE 2018
  kein UVP pflichtiges Vorhaben, keine gesetzlich geschützten Biotope, keine Biotope ab der Wertstufe 3

2. Ermittlung des Lagefaktors (2.2 HzE)

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200-2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertsufe 4 (> 2.400 ha)	1,50

**Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks*

Biotoptyp	Lagefaktor
ländlich geprägtes Dorfgebiet ODF	0,75
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte RHU	0,75
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume PSJ	0,75

3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) (2.3 HzE)

Biotop	Fläche (m²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)
ODF	229,10	x	0,75	x	0,75	=	128,87
RHU	726,46	x	3,0	x	0,75	=	1.634,54
PSJ	430,69	x	1,5	x	0,75		484,53

Summe							**2.247,93**

4. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

- Da keine Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 in ihrer Funktion durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, bedarf es keiner Berücksichtigung bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

5. Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung (2.5 HzE)

- Beeinträchtigungen mit Funktionsverlust durch Versiegelungen werden Biotoptyp-unabhängig durch einen Zuschlag berücksichtigt. Für Vollversiegelungen wird die betroffene Fläche mit 0,5 multipliziert, bei Teilversiegelungen mit 0,2. Dies betrifft in der Regel Verkehrsflächen und weitere Bebauungen.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²		x	Zuschlag von 0,2 (Teilversieglung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)
Feuerwehrgerätehaus	468,46	x	0,5	=	234,23
Stellplätze/Wege	801,01	x	0,2	=	160,20
Zufahrt/Aufstellfläche Teich zusätzlich	120,00	x	0,5	=	60,00
Gesamt				**=**	**454,43**

6. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (2.6 HzE)

Die ermittelten Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) aus der Biotopbeseitigung addiert mit den KFÄ durch Versiegelung ergeben den multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² EFÄ)
2.247,93	**+**	**0**	**+**	**454,43**	**=**	**2.702,36**

7. Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf (2.7 HzE)

- Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen haben, allerdings eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben (z.B. Dachbegrünung – siehe Anlage 6 HzE 2018)

➔ **Keine Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen haben geplant.**

8. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs (2.8 HzE)

→ **kein additiver Kompensationsbedarf**

9. Bewertung von befristeten Eingriffen (3 und 3.1 HzE)

→ **Eingriff ist unbefristet**

10. Anforderung an die Kompensation (4 HzE)

- Eingriffe sind i. d. R. mit Eintritt der Beeinträchtigung zu kompensieren (ggf. Festlegung einer anderen Frist im Einzelfall oder vor Beginn des Eingriffs, z. B. bei rote Listen Arten (Wiederansiedelung)
- Maßnahmenkatalog zur Kompensation siehe Anlage 6 HzE 2018 (keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Anlage 6 → Ausgestaltung hängt vom konkreten Einzelfall ab)
- Neuversiegelung durch Eingriff → Empfehlung Entsiegelungsmaßnahmen (Neuversiegelung ab 1.000 m² → Entsiegelungsmaßnahmen in Höhe von 10 % der Neuversiegelung)
- Berücksichtigung andere Nutzungsinteressen bei der Wahl des Standortes von Kompensationsmaßnahmen (Gewährleistung der langfristigen Verfügbarkeit)
- Kompensationsmaßnahmen dürfen nicht durch die Nähe zu Störquellen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden

11. Auswahl von Kompensationsmaßnahmen (4.2 HzE)

- *1. bei Betroffenheit von Rote Listen Arten der Kategorie 0, 1 oder 2 sind zunächst d. konkreten artenspezifischen Maßnahmen zur Kompensation umzusetzen*
-

  → **keine rote Listen Arten betroffen**

- *2. anschließend Prüfung ob CEF- bzw. FCS-Maßnahmen, Kohärenzsicherungsmaßnahmen oder Ersatzaufforstungsmaßnahmen umgesetzt wurden, die sich auch zur Kompensation des Eingriffs eignen (Eignung nur dann gegeben, wenn sie mit der Maßnahme aus dem Maßnahmenkatalog (Anlage 6) übereinstimmt oder abgeleitet werden kann)*

→ Artenschutzrechtliche und fachliche Vermeidungs- sowie CEF- bzw. FCS-Maßnahmen in Artenschutzfachbeitrag geprüft

- *3. erst nach Prüfung von Punkt 1 und 2 sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen festzulegen*

12. Ermittlung des Kompensationsumfangs (4.3 HzE)

- Kompensationswert ergibt sich aus Anlage 6 HzE 2018
- Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme auf dem zur Verfügung stehenden Flurstück

Kompensation eines Teils der EFÄ innerhalb des Geltungsbereiches

6.22 – Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Im Rahmen der Kompensation ist die Anpflanzung von 18 Einzelbäumen bzw. mehrerer Baumgruppen auf dem Flurstück 72 (GB) sowie von weiteren 12 Einzelbäumen bzw. mehrerer Baumgruppen auf dem Flurstück 138 (außerhalb GB), Flur 1, Gemarkung Cölpin geplant. Die Maßnahme wird außerhalb von wertvollen offenen Trockenstandorten sowie außerhalb von Rastvogelgebieten der Stufe 3 und 4 umgesetzt.

Unter Vorlage eines Pflanzplanes und unter Verwendung standortheimischer Arten gebietseigener Herkünfte ist somit nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V 2018) die Anpflanzung von Einzelbäumen im Siedlungsbereich vorzunehmen. In nachstehender Abbildung finden sich die konkreten Anforderungen an die Maßnahme entnommen aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V 2018:

Maßnahme 6.22	Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Beschreibung:
Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

Anforderungen für Anerkennung:

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
  - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- Pflanzvorgaben:
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
  - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
  - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
  - Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
  - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
  - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
  - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
  - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
  - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbissschutz
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
  - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²
Kompensationswert:1,0

Abbildung 2: Anpflanzung von Einzelbäumen im Zielbereich Siedlungen, Seite 83 HzE M-V 2018

Daraus ergibt sich folgende Ausgangsgleichung*:

Fläche der Maßnahme (m²)	*x*	*Kompensationswert der Maßnahme*	=	*Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)*
750,00	**x**	**1**	**=**	**750,00**

* *Ohne Berücksichtigung von Störquellen, Zusatzbewertungen, Entsiegelungszuschlägen oder Lagezuschlägen*

3.3 Entsiegelungszuschlag (4.4 HzE)

→ kein Entsiegelungszustand

3.4 Lagezuschlag (4.5 HzE)

➔ keine Zusatzbewertungen oder Lagezuschläge

3.5 Berücksichtigung von Störquellen (4.6 HzE)

➔ keine Zusatzbewertungen oder Lagezuschläge

Berechnung verbleibender Kompensationsbedarf:

Korrigierter multif. Komp.bedarf (m² EFÄ)	-	Flächenäquivalent der komp.mindernden Maßnahme (M² EFÄ)	=	Kompensationsbedarf (EFÄ m²)
2.702,36	-	750	=	1.952,36

Nach Abzug der FÄ der Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf von 1.952,36 m² = 1.952 KFÄ.

Nach § 1a BauGB können Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Für den Bebauungsplan Nr. 6 „Am Koppelberg“ der Gemeinde Cölpin ist der Ausgleich innerhalb sowie angrenzend an den Geltungsbereich nicht zu erreichen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.952,36 (die Hälfte) Flächenäquivalenten.

Ökokonto:
Für die Kompensationsflächenäquivalente wird ein **noch näher zu bestimmendes** Ökokonto in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte genutzt. Es erfolgt zwischen der Gemeinde Neu Käbelich (Amt Stargarder Land) als Verursacher und dem Inhaber des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der restlichen 1.953,36 Flächenäquivalente. **Bis zum Satzungsbeschluss ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Reservierungsbeleg vorzulegen.**

4.Gesamtbilanzierung (5 HzE)

- *Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ*

Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² EFÄ)	*Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)*	Kompensationsüberschuss
1.952	***1.952***	**0,00**

Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ) = 1.952 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ*)* = 1.952 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen sowie die Abbuchung aus einem Ökokonto vollständig ausgeglichen werden kann.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Maßnahmenumsetzung vollständig kompensiert.

7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Brandschutzbedarfsplan für das Amt Stargarder Land (Luelf-Rinke 2018) stellt klar, dass alle Standorte der Freiwilligen Feuerwehr des Amtsgebietes zur Erfüllung des Schutzzieles erforderlich sind. Weiterhin wird dringender Handlungsbedarf am Standort Neu Käbelich festgestellt. Das Feuerwehrhaus soll mit hoher Priorität durch einen Neubau ersetzt werden. Begründet wird dies mit der relativ guten personellen Leistungsfähigkeit, einer günstigen Altersstruktur der ehrenamtlichen Kräfte und dem personellen Potenzial an „feuerwehrtauglichen“ Bürgern aus dem dazugehörigen Ortsteil Cölpin.
Viele Angehörige des Ortswehr-Standortes Neu Käbelich haben ihren Wohnsitz in Neu Käbelich (Herr Ruchay, mündl. Mitt.). Des Weiteren ist mit dem Feuerlöschteich im Geltungsbereich die dringend notwenige Löschwasserentnahmestelle bereits vorhanden. Die Ortswehr erfüllt darüber hinaus in Neu Käbelich und dessen Umkreis standortstrukturell, bezogen auf die Eintreffzeit, ihren Zweck. Ein alternativer Standort der Ortswehr wird als nicht zweckmäßig eingestuft und steht darüber hinaus in der Ortslage Neu Käbelich nicht zur Verfügung. Die Lage der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist topographisch und städtebaulich begründet und nicht realisierbar.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern (Neufassung 2018).

7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die

Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

7.4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Koppelberg“ war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzungen der Fläche für Gemeinbedarf die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB. Schwerpunkte bilden dabei die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich. Alternativen zum Standort waren nicht möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsflächen sind ferner durch die Festsetzungen nicht zu erwarten. Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes unmittelbar angrenzend an die Ortschaft Neu Käbelich weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Fläche, Boden, Wasser und Klima durch Biotopverlust und Versiegelung eine geringe Erheblichkeit auf. Das bestehende Landschaftsbild wird geringfügig verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die im Plangebiet vorhandenen topographischen Gegebenheiten wird das Plangebiet eingegrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden. Die zur Kompensation vorgesehenen Baumpflanzungen grünen den Ortsrand zusätzlich ein. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Vorprüfung, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden europäischen Vogelschutzgebietes „Waldlandschaft bei Cölpin“ führt, ergab, dass durch die geplante Nutzung kein Flächenverlust des EU-Vogelschutzgebietes eintritt und keine für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile erheblich beeinträchtigt werden.

Da der Ausgleich des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht komplett zu erbringen ist, werden Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Wesentliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Belange sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung sowie für die Rodung von Gehölzen als auch das Stellen von Schutzzäunen für Amphibien und Reptilien sowie die Anlage zweier Ersatzquartiere für Zauneidechsen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet „Waldlandschaft bei Cölpin“