

GEMEINDE PRIEPERT

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

(gemäß § 1 Abs. 3 BauGB)

Begründung zum Bauleitplan, Umweltbericht

(§ 5 Abs. 5 und § 2a BauGB)



© <http://www.priepert.de>

Auftraggeber:

Gemeinde Priepert
vertreten durch das
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

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:

Dipl.-Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin

Planfassung 3. Änderung vom Juni 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANUNGSANLASS UND GELTUNGSBEREICH	3
2.0	ANMERKUNGEN ZUM VERFAHREN	4
3.0	INHALT DER 3. ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN	6
3.1	Wohnbaustandort Lindengasse / An der Lang	6
3.2	Rehwinkelpark	7
4.0	UMWELTBERICHT	8
4.1	Einleitung	8
4.1.1	Vorbemerkungen	8
4.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	8
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	9
4.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	12
4.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	13
4.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
4.3	Zusätzliche Angaben	15
4.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	15
4.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	15
4.3.3	Zusammenfassung	15

Anlagen

- FFH-Vorprüfung bezogen auf das SPA-Gebiet DE 2642-401 "Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte" vom 24.08.2014
Verfasser: Büro Kunhart Freiraumplanung, Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart, Gerichtsstraße 3, 17033 Neubrandenburg
- Artenschutzfachbeitrag vom 24.08.2014
Verfasser: Büro Kunhart Freiraumplanung

1.0 PLANUNGSANLASS UND GELTUNGSBEREICH

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Priepert wurde am 09.03.2000 genehmigt (Teilgenehmigung, Az: VIII 230-i-512.111.55.055). Die Fläche mit der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ wurde gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen (Teilversagung). Der aufgrund der Teilgenehmigung geänderte Flächennutzungsplan ist am 12.06.2001 in Kraft getreten.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde auf der am südlichen Ende der Straße An der Havel gelegenen Halbinsel des Ellbogensees ein Wasserwanderrastplatz dargestellt.

Die 1. Änderung wurde am 05.02.2003 genehmigt und am 13.06.2003 bekannt gemacht.

Die 2. Änderung betraf den Bereich nördlich der Straße Am Priepertes See und westlich der Straße Am Sportplatz (Kreisstraße MST 12). Die Gemeinde Priepert hatte für eine ca. 2,4 ha große Ackerfläche den Bebauungsplan Nr. 1/92 „Wohnbaustandort Nord-Ost A“ aufgestellt. Geplant waren ca. 38 Wohneinheiten. Nachdem die Genehmigungsbehörde Mängel festgestellt hatte, die eine erneute Auslegung erfordert hätten und Bauland für den Wohnungsbau zunächst über Lückenschließungen und Satzungen bereitgestellt werden konnte, hat die Gemeinde am 20.05.2003 die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Mit der 2. Änderung wurden die unbebauten Flächen des Wohnungsbaustandortes Nord-Ost A als Flächen für die Landwirtschaft überplant. Außerdem wurde das im Bebauungsplan Nr. 1/03 „Parkplatz für Wohnmobile“ westlich des ehemaligen Wohnbaustandortes festgesetzte Sondergebiet Campingplatz als Darstellung in die 2. Änderung übernommen.

Die 2. Änderung wurde am 26.08.2004 genehmigt und trat am 12.09.2004 in Kraft.

Inzwischen hat die Gemeinde Priepert ihre Planungsabsichten für Flächen hinter der Gaststätte „Sonneneck“ in der Ortslage Priepert geändert. Für die Entwicklung eines Wohnbaustandortes im Bereich Lindengasse / An der Lang hat die Gemeinde am 18.06.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Da auf der angrenzenden südlichen Teilfläche des Friedhofs der Rehwinkelpark entstanden ist, wird diese Fläche in die 3. Änderung einbezogen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst somit abweichend vom Aufstellungsbeschluss Pr 015/13 auch die mit Beschluss Nr. 052/12 vom 11.09.2012 entwidmete Friedhofsfläche.

2.0 ANMERKUNGEN ZUM VERFAHREN

Die Gemeinde Priepert hat mit Schreiben vom 12.12.2013 die Absicht, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, mitgeteilt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.01.2014 festgestellt, dass es sich aus raumordnerischer Sicht um eine von der Größenordnung her angemessene Erweiterung der Wohnbauflächen in Anbindung an die bestehende Ortslage Priepert handelt, die sich am Eigenbedarf des Ortes orientiert. Eventuell berührte naturschutzfachliche Belange sollten im weiteren Planverfahren mit der entsprechenden Fachbehörde abgestimmt werden. Das Vorhaben wurde raumordnerisch befürwortet.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 05.02.2014 zur Plananzeige unter Verweis auf die Lage der geplanten Wohnbaufläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Neustrelitzer Kleinseenplatte", die Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten festgestellt, dass der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Naturschutzrecht entgegensteht und der Gemeinde Priepert die Weiterführung des Verfahrens dadurch verwehrt ist.

Die Gemeinde Priepert ist dem Hinweis des Landkreises gefolgt und hat sich mit ihrer bisherigen Darstellung von Wohnbauflächen auseinander gesetzt. Im Schreiben vom 19.02.2014 wurde ausgeführt, dass bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1997-2000) ein Bedarf von ca. 36 Wohnungen ermittelt wurde. Zunächst hat die Gemeinde alle Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt. Durch die Abrundungssatzung an der "Dorfstraße" wurden ca. 8 Wohnbaustandorte geschaffen. Nach der Aufhebung der Trinkwasserschutzzone konnten über die Satzung "Rehwinkel" ca. 10 Wohnbaustandorte geschaffen werden. Damit kann der prognostizierte Bedarf an Wohnungen nicht abgedeckt werden. Beide Standorte sind bereits ausgeschöpft.

Auf einer 2,4 ha großen Ackerfläche nördlich der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße, die im Osten an die Kreisstraße grenzt, waren ca. 38 Wohneinheiten geplant. Diesen Standort hat die Gemeinde aufgegeben.

Somit ist der Bedarf an Wohnraum in Priepert nicht gedeckt. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes hinter der Gaststätte "Sonneneck" soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von zusätzlichen 8-10 Eigenheimen geschaffen werden.

Die Ausweisung dieser Wohnbaufläche erfolgte in Anbindung an den bebauten Ortsteil. So wird der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt.

Alternativen zu diesem Standort wurden geprüft, sind aber nicht vorhanden. Fast die gesamte Ortslage Priepert befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und im Gewässerschutzstreifen der angrenzenden Seen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Vorentwurfs vom Februar 2014 mit den Belangen des Naturschutzes auseinandergesetzt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt. Auf dieser Grundlage wurde der Landkreis um erneute Prüfung des Standortes gebeten.

Im Ergebnis der nachgereichten Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung und eines Abstimmungstermins vor Ort konnten die Bedenken des Landkreises ausgeräumt werden. In der erneuten Stellungnahme des Landkreises vom 08.04.2014 wurde festgestellt, dass die Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet "Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte" (SPA 21) nicht aussagekräftig genug ist. Es wurde ausgeführt, dass nähere Angaben erforderlich sind, inwieweit der Bereich als Lebensraum für Zielvogelarten des Schutzgebietes in Frage kommt. Anhand der für dieses Gebiet relevanten Liste der Vogelarten sollten mögliche Beeinträchtigungen abgeschätzt und bewertet werden.

Vorbehaltlich eines positiven Ergebnisses der noch erforderlichen Prüfung zu möglichen Lebensraumbeeinträchtigungen der Zielvogelarten des Vogelschutzgebietes wurde eine Ausnahmegenehmigung nach Ziffer 1 des Beschlusses Nr. X-5-10/62 über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet "Neustrelitzer Kleinseenplatte" vom Juni 1962 in Aussicht gestellt.

Daraufhin wurde das Büro Kunhart Freiraumplanung mit einer detaillierten Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet und mit Untersuchungen zu artenschutzrechtlichen Belangen beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse sind als Anlage beigefügt. Die Vorprüfung ergab, dass die geplante Wohnbaufläche nicht zu den potentiellen Brutplätzen der Zielarten des SPA 21 gehört und die Wirkungen des Vorhabens das Natura 2000-Gebiet nicht erreichen werden. Somit wird das Erhaltungsziel des Schutzgebietes, die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der Zielarten und ihrer Habitats, gewahrt.

Die im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages herausgearbeiteten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (VM und CEF) wurden in den Punkt 4.2.3 des Umweltberichtes übernommen. Das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem Vorentwurf Stand August 2014 weitergeführt. Der Landkreis hat in seinen Stellungnahmen vom 15.10.2014 und vom 07.11.2014 das Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages sowie der Vorprüfung bestätigt.

In der Stellungnahme vom 27.05.2015 zum Entwurf vom Dezember 2014 hat der Landkreis neben einer Erfassung der Brutvögel (VM 6 gemäß Artenschutzfachbeitrag) eine Stichprobenerfassung der Zauneidechse als notwendig angesehen. Daher wurden die Maßnahmen zum Artenschutz in der Planfassung vom Juni 2015 überarbeitet.

3.0 INHALT DER 3. ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

3.1 Wohnbaustandort Lindengasse / An der Lang

Nachdem die innerörtlichen Baulandreserven nahezu erschöpft sind, zeichnet sich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen ab. Die Gemeinde Priepert beabsichtigt daher, einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohnbaustandortes mit 8 bis 10 Eigenheimen im Bereich südlich des Friedhofs aufzustellen. Dieser Bereich wird begrenzt

- im Norden durch den Friedhof,
- im Osten durch die Grundstücke zur Fleether Brücke 3, 5, 7,
- im Süden durch den Weg An der Lang und
- im Westen durch die Lindengasse.

Im rechtskräftigen F-Plan sind Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Letztere waren als externe Ausgleichsfläche für den ehemaligen Wohnbaustandort Nord-Ost A vorgesehen. Sie werden nach der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/92 für diesen Zweck nicht mehr benötigt.

Für diese und die nördlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 8 bis 10 Eigenheimen geschaffen werden. Die Planungsziele weichen von den Darstellungen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ab und können auf dieser Grundlage nicht umgesetzt werden. Daher werden die bisherigen Darstellungen zurückgenommen und der Bereich südlich des Friedhofs mit einer Größe von 0,94 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte hat in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 20.01.2014 festgestellt, dass es sich aus raumordnerischer Sicht um eine von der Größenordnung her angemessene Erweiterung der Wohnbauflächen in Anbindung an die bestehende Ortslage Priepert handelt, die sich am Eigenbedarf des Ortes orientiert. Das Vorhaben wurde raumordnerisch befürwortet.

Die städtebauliche und architektonische Anpassung an örtliche und historische Gegebenheiten wird die Gemeinde Priepert im Bebauungsplanverfahren durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu Pflanzgeboten sowie durch örtliche Bauvorschriften sichern.

Über den Standort verläuft gegenwärtig eine Elektro-Freileitung (Mittelspannung). Die E.DIS AG teilte in ihrer Stellungnahme vom 23.04.2015 mit, dass für 2015 die Verkabelung der 20kV-Freileitung geplant ist. Das Mittelspannungskabel soll von der vorhandenen Trafostation Priepert-Dorf in der Straße An der Havel in Richtung Kirche und von dort aus entlang der Straßen Am Priepert-See (Kreisstraße MST 12) und Am Wald (Richtung Radensee)

verlaufen und östlich der Ortslage Priept an die Freileitung angebunden werden. Es wird somit den geplanten Wohnbaustandort nicht berühren.

Südlich des geplanten Wohnbaustandes befinden sich in der Straße An der Lang Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Nach dem rechtsverbindlichen F-Plan waren für das Änderungsgebiet folgende nachrichtliche Übernahmen maßgeblich:

- Das Gebiet lag innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Priept. Das Wasserschutzgebiet wurde gemäß der amtlichen Anzeige vom 21.10.2003 aufgehoben. Die Brunnen wurden verfüllt.
- Die südwestliche Ecke ragte in den 100 m-Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) des Ellbogensees hinein. Mit dem Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts wurde die Regelung geändert. Gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) wurde der Gewässerschutzstreifen auf 50 m reduziert. Die geplante Wohnbaufläche liegt außerhalb des 50 m-Streifens.
- Die Wohnbaufläche liegt wie nahezu die gesamte Ortslage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Die Gemeinde Priept wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des LSG beantragen.

3.2 Rehwinkelpark

Der Friedhof in Priept hat eine Größe von 5.966 m². Die Gemeinde hat im Beschluss Pr 052/12 vom 11.09.2012 festgestellt, dass diese große Fläche auch zukünftig für Bestattungen nicht benötigt wird und sollte daher teilweise umgenutzt werden.

Nach § 17 Abs. 1 Bestattungsgesetz M-V dürfen Friedhöfe, Teile von Friedhöfen oder einzelne Grabstätten nur aufgehoben und anderen Zwecken zugeführt werden, wenn alle Mindestruhezeiten abgelaufen sind. Dies traf für den südlichen Teil des Friedhofes zu. Daher wurde mit dem Beschluss vom 11.09.2012 die südliche Teilfläche von 2.400 m² gemäß Friedhofssatzung § 3 Abs. 1 der Gemeinde Priept entwidmet und inzwischen in eine kleine Parkanlage mit der Bezeichnung „Rehwinkelpark“ umgewandelt.

Im rechtsverbindlichen F-Plan mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen, wird die Zweckbestimmung der Grünfläche mit der 3. Änderung entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung in „Parkanlage“ geändert.

4.0 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

4.1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Priepert ändert ihren Flächennutzungsplan in 2 Teilflächen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der 3. Änderung des F-Planes für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c).

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde zunächst ermittelt, ob durch die geänderten Darstellungen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Die Vorprüfung ergab Folgendes:

- Wohnbaufläche Lindengasse / An der Lang
Bei der Entwicklung der Wohnnutzung auf bisher unbebauten Flächen können erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Das geplante Vorhaben wird einer Umweltprüfung unterzogen. Eine Kurzdarstellung ist Punkt 3.1 zu entnehmen.
- Rehwinkelpark
Mit der bereits erfolgten Umnutzung von Teilen des Friedhofs zu einer Parkanlage waren keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung wird daher nicht durchgeführt.

4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt. Diese sind in der Ortslage Priepert nun nahezu ausgeschöpft, so dass sich die Erschließung bisher unbebauter Flächen nicht vermeiden lässt.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) dürfen bauliche Anlagen an Seen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Der Gewässerschutzstreifen des Ellbogensees wird von Bebauung frei gehalten.

Die Änderungsflächen liegen wie nahezu die gesamte Ortslage im LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des LSG wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Fachplanungen

Die Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes „Mecklenburgische Seenplatte“ vom Juni 2011 enthält in Punkt III 4.7.2 Kriterien zur Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen und zur Minimierung des Flächenverbrauchs.

Diese Kriterien werden bei der Entwicklung der Ortslage Priepert berücksichtigt.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Priepert nicht vor.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Mensch

Die Ortslage Priepert wird von den Nutzungen Wohnen und Erholung geprägt. Störendes Gewerbe ist nicht vorhanden.

Der geplante Wohnbaustandort wird im Osten von den Wohngrundstücken An der Fleether Brücke begrenzt. Im Norden schließt sich der Rehwinkelpark an. Teile der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wurden im rechtsverbindlichen F-Plan als Ferienhausgebiet ausgewiesen. Die ca. 70 m südöstlich des Standortes dargestellte gewerbliche Baufläche wurde gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die vorhandenen bebauten Strukturen ein. Die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander ist gegeben. Beeinträchtigungen der Einwohner und Gäste sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die geplante Baufläche wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Der mit Eichen-, Ahorn- und Birkenaufwuchs bestandene nördliche Teil weist Nebengebäude auf und wird zum Abstellen von Landmaschinen sowie zur Lagerung von Heu genutzt (Biotoptypen 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten PWX, Biotoppotenzial gering-mittel und 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage ODS ohne Bewertung). Auf dem südlichen Teil wurde der ehemalige Acker (laut Biotoptypenkartierung des LUNG M-V aus den Jahren 1992 bis 1995) in Grünland umgewandelt, das 2013 noch teilweise zur Heugewinnung genutzt wurde und sich zur ruderalen Staudenflur entwickelt (Biototyp 14.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte RHU, mittleres Biotoppotenzial).

Die Lindengasse westlich des Standortes ist unbefestigt. Entlang des befestigten Weges An der Lang im Süden wurden Bäume gepflanzt. Alleen an öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Wie bereits mehrfach erwähnt, liegt der Standort im LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Der Grund der Niederung westlich des Standortes, einer verlandeten Bucht des Ellbogensees, wird im Kartenportal Umwelt M-V als gesetzlich geschütztes Biotop MST 19149 (Gesetzesbegriff: Naturnahe Sümpfe, naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Röhrichtbestände und Riede) ausgewiesen. Das Verlandungsmoor wird beschrieben als Mosaik aus Gebüsch, lückigem Bruchwald und Schilfröhricht auf sehr feuchten bis nassen, meist unbetretbaren Torfstandorten mit Dominanz eines z. T. schilfreichen Erlen-Grauweiden-Gebüsches. Der Abstand zwischen dem geschützten Biotop und der Lindengasse beträgt mindestens 15 m.

Die Gehölze beiderseits des Weges An der Lang zwischen der Lindengasse und den Wohngrundstücken An der Havel stellen ebenfalls geschützte Biotope dar (Nr. MST 19140, 19147 und 19150 Naturnahe Feldgehölze, Nr. MST 19142 Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder).

Die Ortslage Priepert ist vom Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ umschlossen. Bei der Ausgrenzung des Natura 2000-Gebietes wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Der Abstand zum Plangebiet beträgt mindestens 175 m (Verträglichkeitsprüfung siehe Anlage).

Derzeit weist der gesamte Standort eine Vegetationsdecke auf. Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche auf 50-

60% der Gesamtfläche. Die geschützten Biotope im Umfeld werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Bäume am Weg An der Lang sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, welche Bäume auf den nördlichen Grundstücken erhalten werden können.

Schutzgut Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte M 1:25000 stehen im Raum Priept nahezu ausnahmslos Sande an. Im Bereich der Ortslage Priept handelt es sich um Hochflächensande, die gelegentlich von Geschiebemergel durchsetzt sind. Das Kartenportal Umwelt M-V weist im Plangebiet grundwasserbestimmte Sande aus. Altlasten sind nicht bekannt.

Gegenwärtig ist der Standort unversiegelt. In Abhängigkeit vom Erschließungskonzept und dem festzusetzenden Maß der baulichen Nutzung können 40-50% der Gesamtfläche versiegelt werden.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Der Standort liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens des Ellbogensees. Das 2-5 m unter Gelände anstehende Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das im rechtsverbindlichen F-Plan dargestellte Wasserschutzgebiet wurde mit der amtlichen Anzeige vom 21.10.2003 aufgehoben.

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird zu einer Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter führen. Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Auf Grund der Hanglage zur Niederung nördlich des Ellbogensees ist in der Bauphase und bei der Nutzung eine besondere Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten.

Schutzgut Klima / Luft

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist durch den geringen Umfang der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die für die Kleinseenplatte typische wald- und wasserreiche harmonische Erholungslandschaft mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit.

Priepert liegt auf einer Landenge zwischen dem Großen Priepertsee und dem Ellbogensee östlich der Oberen Havel-Wasserstraße. In diese Landenge ragt die Niederung westlich des Plangebietes hinein und beeinflusst maßgeblich die Struktur des Dorfes.

Die geplante Wohnbaufläche schließt in Richtung Süden auf Höhe der bebauten Grundstücke An der Fleether Brücke ab und fügt sich in die Ortsstruktur ein. Die südlichen Grundstücke werden den Ortsrand bilden, bis ggf. auf der angrenzenden Fläche Ferienhäuser errichtet werden. Sie werden durch die Allee am Weg An der Lang in die Landschaft eingebunden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmale sowie Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Mit der Durchführung der Planung sind die unter Ziffer 4.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Von der 9.417 m² umfassenden Wohnbaufläche können bis zu ca. 4.700 m² versiegelt werden.
- Der Anteil der Vegetationsdecke verringert sich entsprechend.
- Die geplante Bebauung erfordert Eingriffe in den Baumbestand auf der nördlichen Teilfläche.

Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft. Ihre Erheblichkeit wird auf Grund des relativ geringen Umfangs als „mittel“ bewertet.

Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die Flächenversiegelung, die Reduzierung der Vegetationsdecke und der Eingriff in den Gehölzbestand.

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

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu entscheiden, welche Bäume auf den nördlichen Grundstücken zu erhalten sind. Diese Bäume sowie die Bäume An der Lang sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Artenschutzfachbeitrag vom 24.08.2014 (Verfasser: Büro Kunhart Freiraumplanung) wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung festgestellt, dass das Plangebiet einen potenziellen Lebensraum von Brutvögeln, Zauneidechsen und Amphibien (Winterquartier) darstellt. Für diese Arten wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (VM 1-6) sowie zur kontinuierlichen Funktionserhaltung ansonsten beeinträchtigter Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF 1-3) ausgewiesen.

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme vom 27.05.2015 neben der Erfassung der Brutvogelfauna im Bereich der Siedlungsgehölze und der Ruderalflur (VM 6 gemäß Artenschutzfachbeitrag) eine Stichprobenerfassung der Zauneidechse auf den als Habitat geeigneten Flächen als notwendig angesehen. Somit werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse nur erforderlich, wenn die Art im Plangebiet nachgewiesen wurde.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden wie folgt neu formuliert:

- VM1 Zum Schutz der Brutvogelfauna sind Fällungen in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
- VM2 Zur Vermeidung von Tötungen von Amphibien im Winterquartier ist der Baubetrieb durch den Erschließungsträger zu beauftragen, im Sommer vor Beginn der Erschließungsarbeiten spezielle Schutzzäune westlich der Lindengasse und südlich der Straße An der Lang von der Lindenstraße in Richtung Straße An der Havel (kurzer Abschnitt) zu stellen.
- VM3 Es ist in Erwägung zu ziehen, 4 einzelne gut gewachsene und entwicklungsfähige Eichen des Siedlungsgehölzes zu erhalten.
- VM4 Um den tatsächlichen Verlust an Lebensraum für die Avifauna zu erfassen, ist im Rahmen der nächsten Bauleitplanebene eine Brutvogelkartierung im Zeitraum zwischen Mai und Juli durchzuführen und die Populationsgefährdung der jeweils festgestellten Art durch das Vorhaben abzuschätzen.

VM5 Im Zeitraum zwischen Ende April und August ist eine Stichprobenerfassung der Zauneidechse auf den als Habitat geeigneten Freiflächen durchzuführen und die Populationsgefährdung durch das Vorhaben abzuschätzen.

Im Ergebnis der Erfassung der Zauneidechse und der Brutvögel sind die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Tierarten genau zu benennen und als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die als CEF-Maßnahmen zu schaffenden Ausweichhabitate müssen bereits vor Beginn der Baumaßnahmen funktionsfähig sein.

Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Gehölzen an Straßen und Wegen sowie auf den Baugrundstücken festgesetzt. Diese Pflanzgebote werden dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen und zusammen mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und örtlichen Bauvorschriften die landschaftliche Einbindung des geplanten Wohngebietes sichern.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zeigen, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich werden. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist ca. 370 m östlich des Änderungsgebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Sie war als weitere externe Ausgleichsfläche für den ehemaligen Wohnbaustandort Nord-Ost A vorgesehen, wird für diesen nicht mehr benötigt und könnte somit dem Wohnbaustandort Lindengasse / An der Lang für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden.

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Priesert ist am 12.06.2001 wirksam geworden. Er wurde in zwei Änderungsverfahren fortgeschrieben. Die Gemeinde Priesert hat für den Bereich südlich des Friedhofs in der Ortslage Priesert ihre Planungsziele geändert. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die geplante bzw. bereits vollzogene Entwicklung als alternative Lösung für diesen Bereich dar. Der geplante Wohnbaustandort Lindengasse / An der Lang fügt sich in die Ortsstruktur ein. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, so dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen technische Verfahren nicht zur Anwendung.

4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene 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 Auswirkungen können erst mit der Realisierung des geplanten Vorhabens auf der Grundlage eines Bebauungsplanes entstehen. Denkbar ist die Überwachung der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

4.3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Priesert ändert ihren Flächennutzungsplan. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die 3. Änderung des F-Planes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Zunächst wurde im Rahmen einer Vorprüfung ermittelt, ob durch die geänderten Darstellungen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Die Vorprüfung ergab, dass mit der Entwicklung des Rehwinkelparks auf der südlichen Teilfläche des Friedhofs keine erheblichen Umwelteinwirkungen verbunden sind. Die Umweltprüfung beschränkt sich somit auf den Wohnbaustandort Lindengasse / An der Lang. Hierfür wurden 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, §§ 2a und 4c) BauGB. Schwerpunkte bilden 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 sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Auf Grund der Inanspruchnahme einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Ortsrand von Priepert und der geplanten lockeren Bebauung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung als nachhaltig mit einer mittleren Erheblichkeit gewertet.

Die geschützten Biotope in der westlich angrenzenden Niederung werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auch eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebietes kann ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Der Artenschutzfachbeitrag weist eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie zur kontinuierlichen Funktionserhaltung ansonsten beeinträchtigter Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen) aus.

Weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind der Schutz der Gehölze am Weg An der Lang vor Beeinträchtigungen während der Baudurchführung und die Anpflanzung von Gehölzen an Straßen und Wegen sowie auf den Baugrundstücken.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Pflanzgebote sollen zusammen mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und örtlichen Bauvorschriften die landschaftliche Einbindung des geplanten Wohngebietes sichern. Für externe Ausgleichsmaßnahmen steht die im F-Plan dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ca. 370 m östlich des Änderungsgebietes zur Verfügung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Priepert keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

