

**Übersicht zur
Umweltprüfung
zwecks Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
4. Änderung F-Plan
und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. * *
„westlich des Behnkenhäger Wegs“
in Willershagen
Gemeinde Gelbensande**

1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für die Entwicklung einer ergänzenden Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzung in Willershagen. Das Plangebiet grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung von Willershagen, im Norden an den Wallbach und im Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

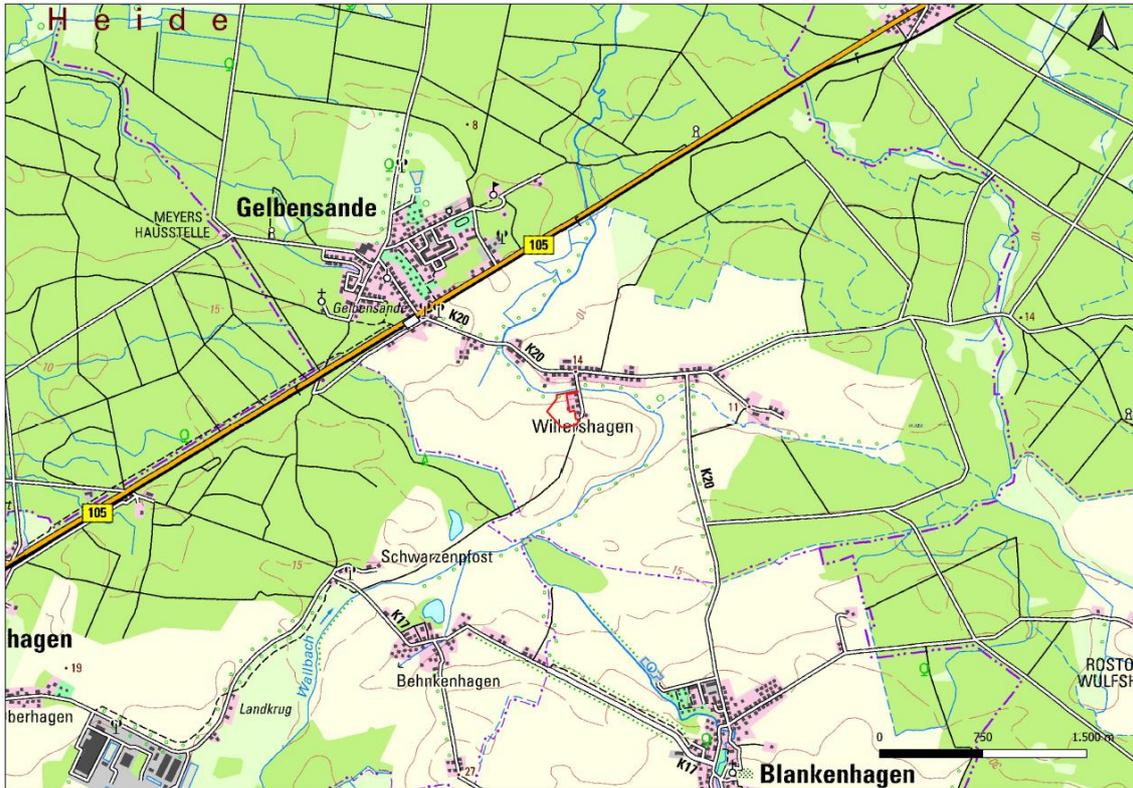


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes in Willershagen, rot = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal M-V 2022.

Im Rahmen des Verfahrens sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der

Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung



Abbildung 2: Räumliche Lage des Vorhabengebietes in Willershagen, rot = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal M-V 2022.

Das Plangebiet grenzt östlich an die bestehende Wohnbebauung von Willershagen an, nördlich verläuft der Wallbach, südlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Im Plangebiet vorgesehen ist die Errichtung eines Wohnhauses sowie einer gewerblich nutzbaren Halle. Die verkehrliche Erschließung findet über die bestehende Straße „Behnkenhäger Weg“ statt.

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung
2. Abschätzung der potenziellen Wirkung der Planinhalte auf umgebene nationale und internationale Schutzgebiete
3. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018
4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung abgeleitet aus vor Ort ermittelter Biotopstruktur und Brutvogelerfassung 2022 sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden.

Abbildung 3 verdeutlicht, dass das nähere Umfeld des Plangebiets von Acker und der bestehenden Wohnbebauung von Willershagen geprägt wird. Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut Biotopkataster MV keine gesetzlich geschützten Biotope.



Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches (rot) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen laut Biotopkataster MV. Luftbildgrundlage: Geoportail M-V 2022.

Internationale Schutzgebiete liegen in einer Entfernung von mindestens 800 m. Teile des Plangebietes überschneiden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet L106 „Rostocker Heide und Wallbach“ (vgl. Abbildung 5), wengleich die Grenzziehung des LSG gerade in diesem Bereich anhand der standörtlichen Gegebenheiten kaum nachvollziehbar erscheint. Der Umweltbericht wird auf diesen Sachverhalt unter Beachtung der LSG-Verordnung vertiefend eingehen.

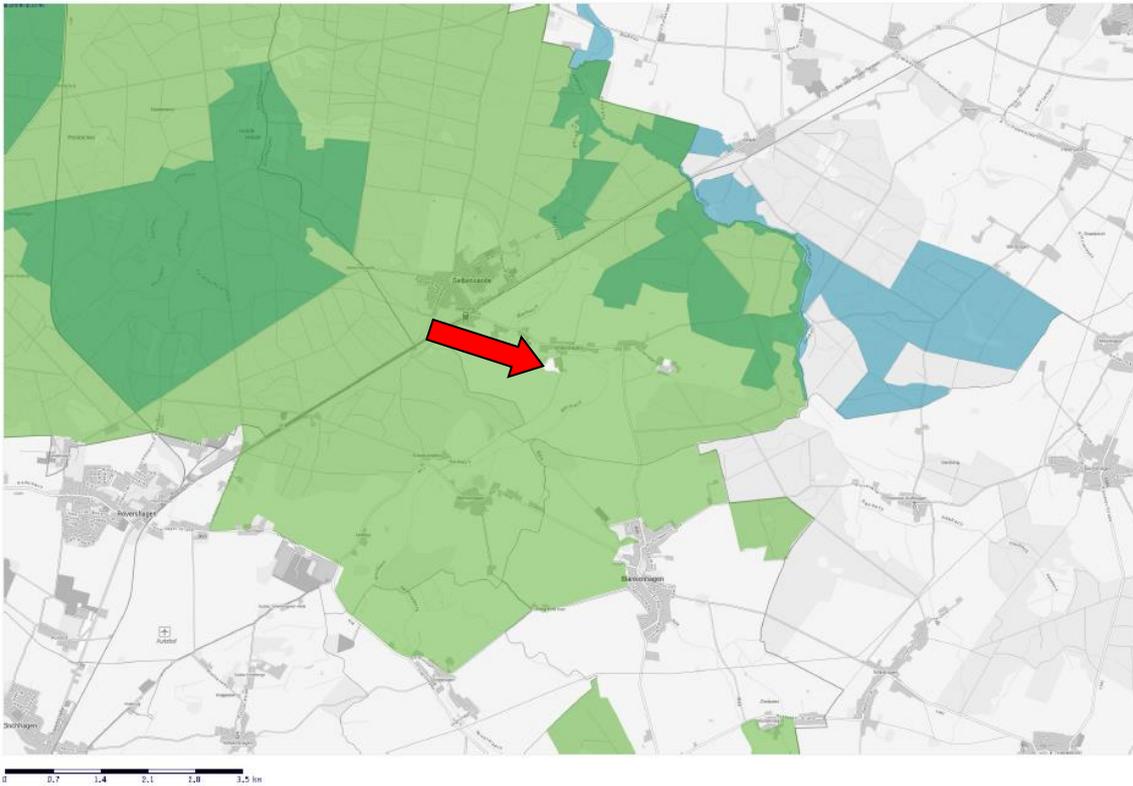


Abbildung 4: Lage des Plangebietes (Pfeil) im Kontext nationaler und internationaler Schutzgebiete. Kartengrundlage: Geoportal MV 2022.



Abbildung 5: Das Plangebiet ist (im Gegensatz zur übrigen Ortslage) weitestgehend aus dem LSG herausgelöst. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2022.