Stadt Seebad Ueckermünde

Drucksache DS-24/0031	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 30.10.2024

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. B-45 "Wohnen in Berndshof"

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:		
Datum	Gremium	Ja	Nein	Enth.
19.11.2024	Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Tourismus			
26.11.2024	Hauptausschuss			
05.12.2024	Stadtvertretung			

Begründung:
Die Stadtvertretung Ueckermünde hat am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung attraktiver Wohngrundstücke zu schaffen und damit der Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Ueckermünde gerecht zu werden (vgl. DS-22/0263).
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Berndshof. Es wurde ehemals im Wesentlichen als Sportplatz genutzt. Es umfasst die Flurstücke 37/37 teilweise und 37/48 teilweise der Flur 3 in der Gemarkung Bellin, wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten durch Grün- und Waldflächen und im Süden durch private Grünflächen begrenzt.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ erfolgte zunächst nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren).
Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 festgestellt, dass der § 13b BauGB mit dem EU-Recht nicht vereinbar ist. Da es sich um die städtebauliche Neuordnung einer innerörtlich konkret abgegrenzten, überschaubaren Fläche handelt, sollen weiterhin die Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ soll daher nun nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB liegen gemäß dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls vor.

§ 13a BauGB kann nur dann angewendet werden, wenn die Stadt auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.
Daher wurde für den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 215a Absatz 3 BauGB durchgeführt. Die Stadt Seebad Ueckermünde ist auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde als Behörde, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Mit Stellung-

nahme vom 03.09.2024 hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, Sachbereich Naturschutz, dem vorgelegten Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls zugestimmt. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung wurde somit bestätigt.

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.01.2020. Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-45 weitestgehend als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aus. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 nach § 13a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:
Das Plangebiet soll als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** für bis zu 8 Dauerwohneinheiten entwickelt werden. Zugelassen werden ausschließlich Einzelhäuser. Ferienwohnungen sind unzulässig.
Mit Umsetzung der Planung wird eine innerstädtische Standortreserve erschlossen, die zu einer Verdichtung des vorhandenen Ortsgefüges beiträgt.
In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt. In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert. Als Anlage zur Begründung ist der **Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls** nach Anlage 2 BauGB beigefügt.
Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) berührt werden. Grundlage dafür ist die Abschätzung potenzieller Lebensräume sowie eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Beschluss:
1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ soll gemäß Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ der Stadt Seebad Ueckermünde mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB) und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird in der vorliegenden Fassung von 10/2024 gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ der Stadt Seebad Ueckermünde in der Fassung von 10/2024, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB) und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ist nach § 3 Absatz 2 BauGB im Internet[1] zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend § 13a Absatz 3 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe

nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird; § 4c BauGB (Überwachung) soll nicht angewendet werden.
5. Der Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde ist gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
6. Der Beschluss wird gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Kliewe
Bürgermeister

Anlage/n:
1. Entwurf B-Plan
2. Entwurf Begründung B-Plan mit Anlage Prüfbogen zur Vorprüfung Einzelfall
3. Artenschutzfachbeitrag

Bemerkung:
Aufgrund des § 24 Absatz 1 Kommunalverfassung M-V waren keine Mitglieder der Stadtvertretung tätig, die dem Mitwirkungsverbot unterlagen.

Folgende Mitglieder der Stadtvertretung waren von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

[1] Das Bau- und Planungsportal M-V ist das Landesportal im Sinne des § 4a Absatz 4 BauGB, erreichbar unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene.

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-45 "Wohnen in Berndshof"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 02-2023

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1**	**BauGB**
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 11**	**BauGB**
	Straßenverkehrsfläche Straße Berndshof		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
ö	öffentlich		
Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. B-45	§ 9 Abs. 7	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

37/37	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
6.5	Höhenangaben über NHN		Zäune
	angedachte Grundstücksaufteilung	10.00	Vermaßung in Meter
① – ⑧ 755 m²	Bezeichnung der angedachten Grundstücksaufteilung mit Flächenangabe	⑨ 127 m²	Restfläche
	30 m Waldabstand		

III. Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6	BauGB
	Zweckbestimmung		
LSG	Landschaftsschutzgebiet		

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

37/45	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenze
7.0	Höhenangaben über NHN		Zäune
M	Platz für bewegliche Abfallbehälter		Gebäudebestand näher bezeichnet
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
	Trinkwasser		Abwasser
	E.dis NS		Telekom
	Gas ND		
	Waldkante gemäß Vorgabe der zuständigen Forstbehörde		30 m Waldabstand

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 13 und 14 BauNVO)

(1)
Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

(2)
Zulässig sind
- Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
  Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

(3)
Ausnahmsweise zulässig sind
- die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

(3)
Nicht zulässig sind
- Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1. und Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Nr. 6 BauNVO.
  Hierzu zählen auch Räume zur Ansiedlung von Freiberuflern gemäß § 13 BauNVO und Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.
- Nebenanlagen für die gewerbsmäßige Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 650 m² festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Auf den Wohngrundstücken ist je ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm folgender Artenauswahl zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

5. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

(1)
Dachformen
Für die Wohngebäude sind nur gleichgeneigte Dächer mit einer Hauptdachneigung bis maximal 45° zulässig.

(2)
Dacheindeckungen
Für die Eindeckung der Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur Hartbedachung in Rot, Braun und Anthrazit und Anlagen für erneuerbare Energien zulässig.

2. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Zäune, blühende Sträucher und bepflanzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. und 2. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)
Um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Gerodete Gehölze sind nicht zwischenzulagern, sondern innerhalb von 5 Tagen abzufahren (**VM 1**).

(3)
Das Plangebiet ist bis zum Beginn der Bauarbeiten offenzuhalten und regelmäßig zu mähen, um Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen und Bodenbrütern keine Nistmöglichkeiten zu bieten. Die erste Mahd erfolgt ab November oder spätestens Anfang März. Die Mahd ist kleintierfreundlich auszuführen und das Mähgut umgehend zu entfernen (**VM 2**).

(4)
Um Tötungen und Verletzungen von Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung während der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu vermeiden, ist östlich des Plangebietes am Waldrand ein mobiler Schutzzaun zu errichten. Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, sind keine offenen Schächte anzulegen. Alternativ sind geeignete Sicherungen der Schächte vorzunehmen bzw. Ausstiegshilfen zu installieren (**VM 3**).

(5)
Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (**VM 4**)

(6)
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln sind zu vermeiden, indem reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) sowie Fenster mit getestetem und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz zu verwenden sind.
Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden (**VM 5**).

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz

(1)
Baudenkmalschutz
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)
Bodendenkmalschutz
Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07. 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Schutzerfordernisse (Landschaftsschutzgebiet „Haffküste")

(1)
Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste".
Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz und dem Erhalt charakteristischer Landschaftsformen, die in enger ökologischer und geomorphologischer Beziehung zueinanderstehen.

(2)
Im Bebauungsplanverfahren wird ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Hinweise

1. Stellplatzsatzung der Stadt Ueckermünde

Die in der Satzung der Stadt Ueckermünde über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V (Stellplatzsatzung) vom 11.06.2015 getroffenen Festlegungen zur Größe, Beschaffenheit und Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. B- 45 anzuwenden.

2. Belange der Forst

Östlich des Plangebietes schließen auf dem Flurstück 37/48 in der Flur 3 Gemarkung Bellin Waldflächen an. Der gemäß § 20 LWaldG einzuhaltende Abstand baulicher Anlagen zum Wald wurde durch eine 30 m - Waldabstandslinie nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 m sind keine baulichen Anlagen zulässig, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.
Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können für die in § 2 Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V aufgeführten baulichen Anlagen zugelassen werden.

3. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Seebad Ueckermünde, Am Rathaus 5, 17373 Ueckermünde, eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), nach § 86 der Landesbauordnung M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), und § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Ueckermünde vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die Stadtvertretung Ueckermünde hat am 29.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" gefasst.
Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" erfolgte nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Die Verfahrensvorschriften richten sich nach § 13a BauGB.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt „Ueckermünder Stadtreporter" am 21.10.2022 erfolgt.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.11.2022 bis zum 15.11.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Für das Bebauungsplangebiet Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB durchgeführt. Gemäß Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.
Die Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt „Ueckermünder Stadtreporter" am ……….. Ergänzend wurde die Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal M-V und im Internet unter https://www.ueckermuende.de/bauleitplanung eingestellt.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Stadtvertretung Ueckermünde hat am ……. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB) und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB) und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag hat in der Zeit vom .... bis zum .... in der Stadtverwaltung Ueckermünde im Bau- und Ordnungsamt, Am Rathaus 5, Flur 1. Geschoss neben Zimmer 210, während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

montags/mittwochs/donnerstags	von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 15.30 Uhr
dienstags	von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
freitags	von 7.30 Uhr - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist durch jedermann Stellungnahmen zu den Planunterlagen schriftlich bzw. über die E-Mail-Adresse *stadtplanung@ueckermuende.de* oder während der Dienststunden im Bau- und Ordnungsamt der Stadt Ueckermünde zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2, Halbsatz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt „Ueckermünder Stadtreporter" am ……….. - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet unter https://www.ueckermuende.de/bauleitplanung und im Bau- und Planungsportal M-V eingestellt.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbar-gemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (MAB-Vermessung-Vorpommern)

9.
Die Stadtvertretung Ueckermünde hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10.
Der Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am .... von der Stadtvertretung Ueckermünde als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB) wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Ueckermünde vom .... gebilligt.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB) wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB) sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt „Ueckermünder Stadtreporter" am .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 07.2019 (GVOBl. M-V, S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9), hingewiesen worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die rechtskräftige Satzungsfassung im Internet unter https://www.ueckermuende.de/bauleitplanung und im Bau- und Planungsportal M-V eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof" ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

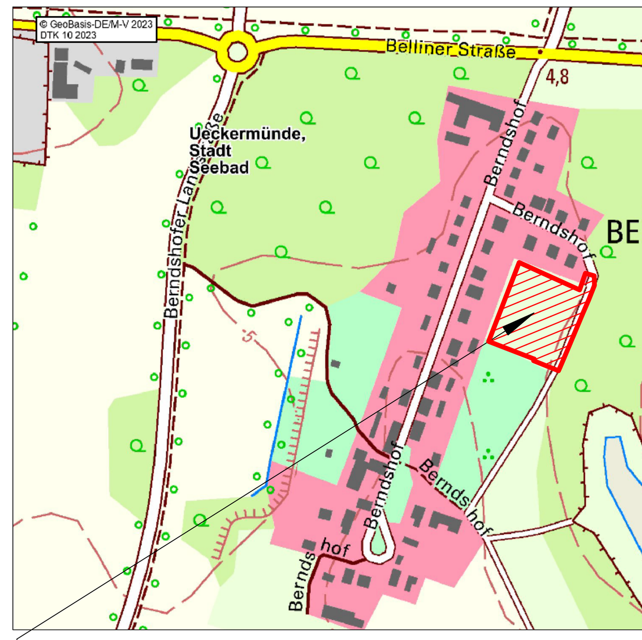
Ueckermünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Stadt	**Seebad Ueckermünde**
Ortsteil	**Berndshof**
Gemarkung	**Bellin**
Flur	**3**
Flurstücke	**37/37 teilweise und 37/48 teilweise**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-45 "Wohnen in Berndshof" der Stadt Seebad Ueckermünde

				Maßstab:
Entwurfsfassung	10-2024	Hogh	Langhoff	1 : 500
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-45 "Wohnen in Berndshof"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026
info@upeg-trassenheide.de

Projekt Nr.: 22-27

UPEG

Stadt Seebad Ueckermünde

Bebauungsplan Nr. B-45
„Wohnen in Berndshof“

gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURFSFASSUNG VON 10-2024

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG
gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

		Seiten
1.0	EINLEITUNG	3 - 13
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Geltungsbereich und Bestandssituation	4 - 6
1.3	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	7 - 8
1.4	Belange der Raumordnung und Landesplanung	9 - 10
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10 - 11
1.6	Belange des Natur- und Umweltschutzes	11 - 12
1.7	Rechtsgrundlagen	12 - 13
2.0	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	14 - 23
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14 - 18
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14 - 16
2.1.2	Bauweise und Baugrenzen	15 - 16
2.1.3	Größe der Baugrundstücke	17
2.1.4	Öffentliche Verkehrsflächen	17 - 18
2.1.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
2.3	Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz	20 - 22
2.4	Nachrichtliche Übernahmen (Landschaftsschutzgebiet Haffküste“, Denkmalschutz)	22 - 23
2.5	Hinweise (Stellplatzsatzung der Stadt Ueckermünde, Belange der Forst)	23
3.0	MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG	24 - 25
4.0	FLÄCHENBILANZ	26
5.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27 - 28
6.0	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	28

Anlage

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB	1 - 8

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Seebad Ueckermünde hat auf Ebene des Flächennutzungsplanes Standorte zur Entwicklung von Wohnbauflächen ausgewiesen, die zu einer innerstädtischen Nachverdichtung beitragen.
In diesem Zusammenhang wurde das im Ortsteil Berndshof vormals als Sportplatz genutzte städtische Flurstück 37/37, Flur 3, Gemarkung Bellin, in die Wohnbauflächenausweisung einbezogen.

Das Grundstück ist derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen, so dass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zunächst ein verbindlicher Bauleitplan aufzustellen ist.
Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat hierzu am 29.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ gefasst.

Anhand der örtlichen Situation wird unter Berücksichtigung des bereits durch nachbarschaftliche Nutzungen geprägten westlichen Randbereiches eine Teilfläche aus Flurstück 37/37 und eine Teilfläche des sich östlich anschließenden städtischen Flurstückes 37/48 mit Einschluss durch die Straße *Berndshof* als Geltungsbereich der Überplanung festgelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 beabsichtigt die Stadt Seebad Ueckermünde, einen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Stadt zu leisten.
Es wird eine kleinteilige Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen, die an einem verkehrs- und medienseitig ausgebauten Bereich liegt. Das Plangebiet wird im Norden und Westen von Wohnbebauung begrenzt, so dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Stadtbild einfügen kann.

Die Angebotsplanung soll insbesondere für junge Menschen und Familien attraktive Ansiedlungsperspektiven eröffnen und damit Abwanderungen entgegenwirken.

Durch das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, hat sich die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchzuführen.
Damit kann zeitnah eine Bereitstellung von Bauland erfolgen.

Mit Aufstellung der Satzung wird den in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation

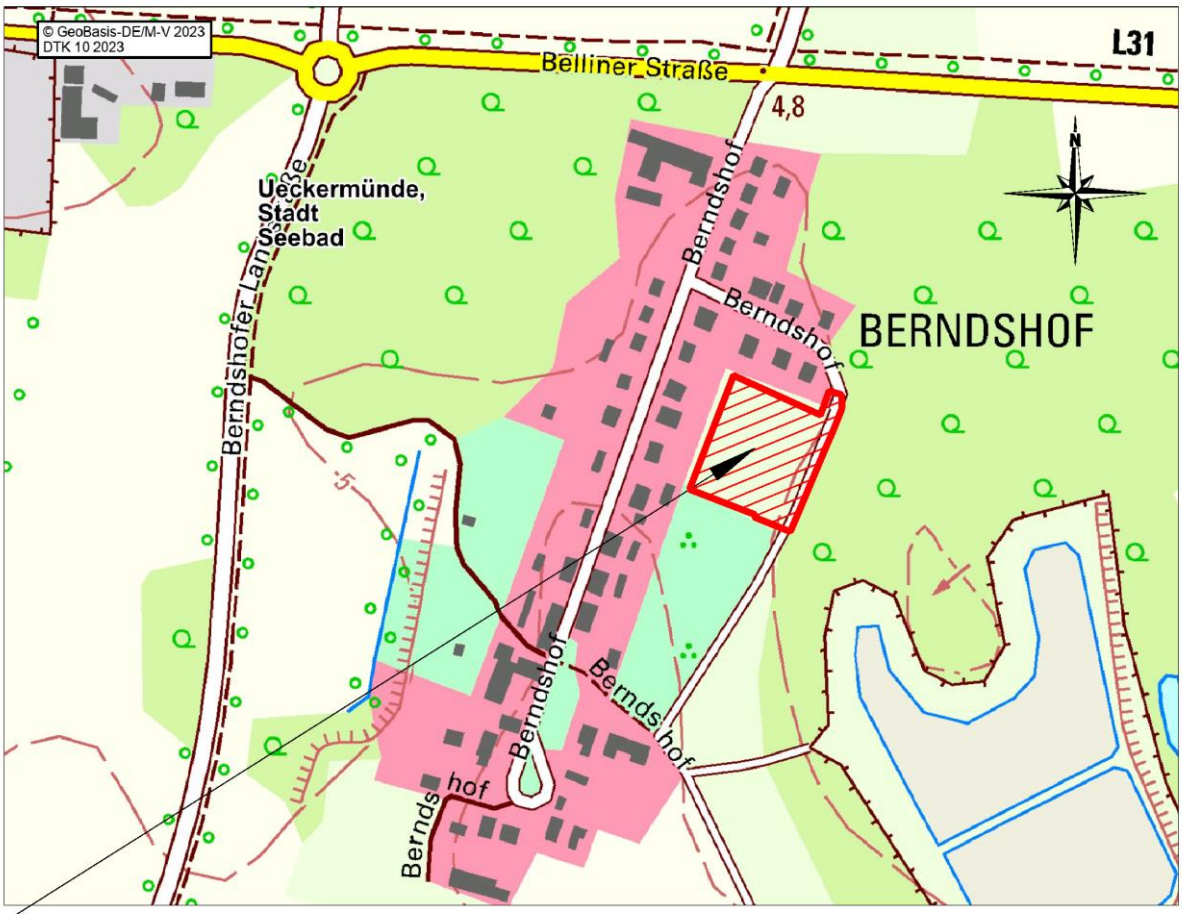
Geltungsbereich

Stadt	Seebad Ueckermünde
Ortsteil	Berndshof
Gemarkung	Bellin
Flur	3
Flurstücke	37/37 teilweise und 37/48 teilweise

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 7.245 m².

Die westliche Teilfläche aus Flurstück 37/37 wird seit Jahren von den Eigentümern der angrenzenden Wohngrundstücke als Gartenland mitgenutzt. Von den Anliegern liegen Anträge auf anteiligen Grundstückserwerb vor. Die westliche Teilfläche aus Flurstück 37/37 wird daher in einer Tiefe von 9,50 m von der Überplanung ausgenommen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Berndshof. Es wurde ehemals im Wesentlichen als Sportplatz genutzt.
Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten durch Grün- und Waldflächen und im Süden durch private Grünflächen begrenzt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-45 "Wohnen in Berndshof" der Stadt Seebad Ueckermünde

Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein unbebautes und seit Jahren aufgelassenes Areal, welches ehemals als Sportplatz genutzt wurde. Im Zuge der natürlichen Sukzession haben sich ruderale Vegetationen ungehindert entwickeln können. Teilweise befinden sich in den Flächen Gehölzinitiale, insbesondere von Weißdorn, Eiche und Apfel. In einigen Bereichen hat sich Landreitgras flächig ausprägen können. Die dichten Grasfluren lassen eine Entwicklung von krautigen und niedrig wachsenden ruderalen Pflanzenarten kaum zu.

Von dem mit Betonplatten befestigten Weg im Osten führt ein unbefestigter Weg in westlicher Richtung in das Plangebiet hinein. Der Weg ist lediglich aufgrund der Verdichtung der Böden und des verminderten Pflanzenwachstums erkennbar. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die Pflege der Grünflächen durch die Eigentümer der anliegenden Wohngrundstücke erkennbar. Hier überwiegt der siedlungstypische Charakter.

An der südlichen Grenze befindet sich ein eingezäunter Bereich, der vorrangig der Kleintierhaltung dient. Südlich davon haben sich Vegetationen mit Giersch und Brennnesseln flächenhaft verbreitet, die auf eine größere Nährstoffanreicherung des Bodens hinweisen.

Einzelbaumbestände kommen im Planbereich nur vereinzelt vor. Im südlichen Bereich befindet sich Aufwuchs mit Birken. Westlich des Plattenweges befindet sich Gehölzbestand mit Kiefern, Birken und Weiden. Die Stammumfänge der Bäume betragen weniger als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, so dass sie nicht den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entsprechen.

Das Plangebiet weist im Zuge der jahrelangen Auflassung ruderalen Vegetationsbestand mit einzelnen eingestreuten Gehölzinitialen auf. In Bereichen größerer Bodenverdichtungen kommen kaum Vegetationen zur Ausprägung.

1.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren
Die Stadtvertretung Ueckermünde hat am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ erfolgte nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.
Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 festgestellt, dass der § 13b BauGB mit dem EU- Recht nicht vereinbar ist.

Der Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ soll daher nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.
§ 13a BauGB kann nur dann angewendet werden, wenn die Stadt auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Daher wurde für den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ eine Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des § 215a Absatz 3 BauGB durchgeführt.
Die Stadt Seebad Ueckermünde ist auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde als Behörde, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.
Mit Stellungnahme vom 03.09.2024 hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, Sachbereich Naturschutz, dem vorgelegten Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls zugestimmt. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung wurde bestätigt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ soll daher gemäß Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden.

Hierfür wesentliche Gründe sind, dass mit der Umsetzung der Planungen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora/Fauna,Boden/Fläche sowie Grundwasser erkennbar sind, jedoch im Ergebnis der Einzelfallprüfung als nicht erheblich eingeschätzt werden. Die Auswirkungen bleiben räumlich eng auf den Vorhabenstandort beschränkt.

Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauungen an, so dass sich hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange identische Schutzbedürftigkeiten ergeben.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser begrenzt. Vorgesehen ist die Bildung von 8 Wohngrundstücken zum Zwecke der individuellen Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgelegt und entspricht damit dem im Umfeld maßgeblichen Grad der Überbauung.

Ein Verlust der im Zuge der natürlichen Sukzession entstandenen Vegetationen ist nicht vermeidbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen auf den Grundstücken Baumpflanzungen vor. Zudem ist davon auszugehen, dass für eine positive Wohn- und Aufenthaltsqualität, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Wohngebietes begrünt werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden in die Planungen eingestellt. Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“. Eine Betroffenheit von Strukturen, die charakteristisch für das Landschaftsschutzgebiet sind und einen Bezug zu ökologisch und geomorphologisch bedeutsamen Formen des Schutzgebietes haben, kann ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Die Stadt Seebad Ueckermünde sieht die vorgefundene Lage des Plangebietes in Angrenzung an kleinteilige Wohnbebauung als Chance für eine Bebauung, die sich städtebaulich und qualitativ in das Ortsbild einfügt und dieses vervollständigt. Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Der Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB wurde als ANLAGE zur Begründung genommen.
Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. B-45 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken

- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat am **29.09.2022** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. B- 45 gefasst und diesen im amtlichen Mitteilungsblatt „Ueckermünder Stadtreporter" am 21.10.2022 veröffentlicht.
- Die Planungsanzeige ist erfolgt.
- Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.11.2022 bis zum 15.11.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die **Entwurfsunterlagen von 10-2024** werden der Stadtvertretung Ueckermünde zur Billigung und zum Beschluss über die öffentliche Auslage vorgelegt. Die Offenlegung der Entwurfsunterlagen erfolgt gemäß § 13 Abs. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
  Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 13a BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. B-45 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

1.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraum-entwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

Die Stadt Seebad Ueckermünde fungiert als Mittelzentrum und ist dem Oberzentrum Neubrandenburg zugeordnet.
Gemäß den Punkten 4.1(3) und (4) RREP VP sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.
Mit der vorgelegten Planung wird den Zielen der Raumordnung entsprochen.

Das Mittelzentrum Seebad Ueckermünde ist gemäß 4.3.1(1) RREP VP als regional bedeutsamer gewerblicher und industrieller Standort ausgewiesen.
Die Stadt Seebad Ueckermünde liegt gemäß Punkt 3.1.3(5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.
Die Wohngebietsentwicklung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf diese raumordnerischen Zielstellungen.

Nördlich des Plangebietes verläuft straßenbegleitend zur Landesstraße 31 die Trasse für ein Regional bedeutsames Radroutennetz.

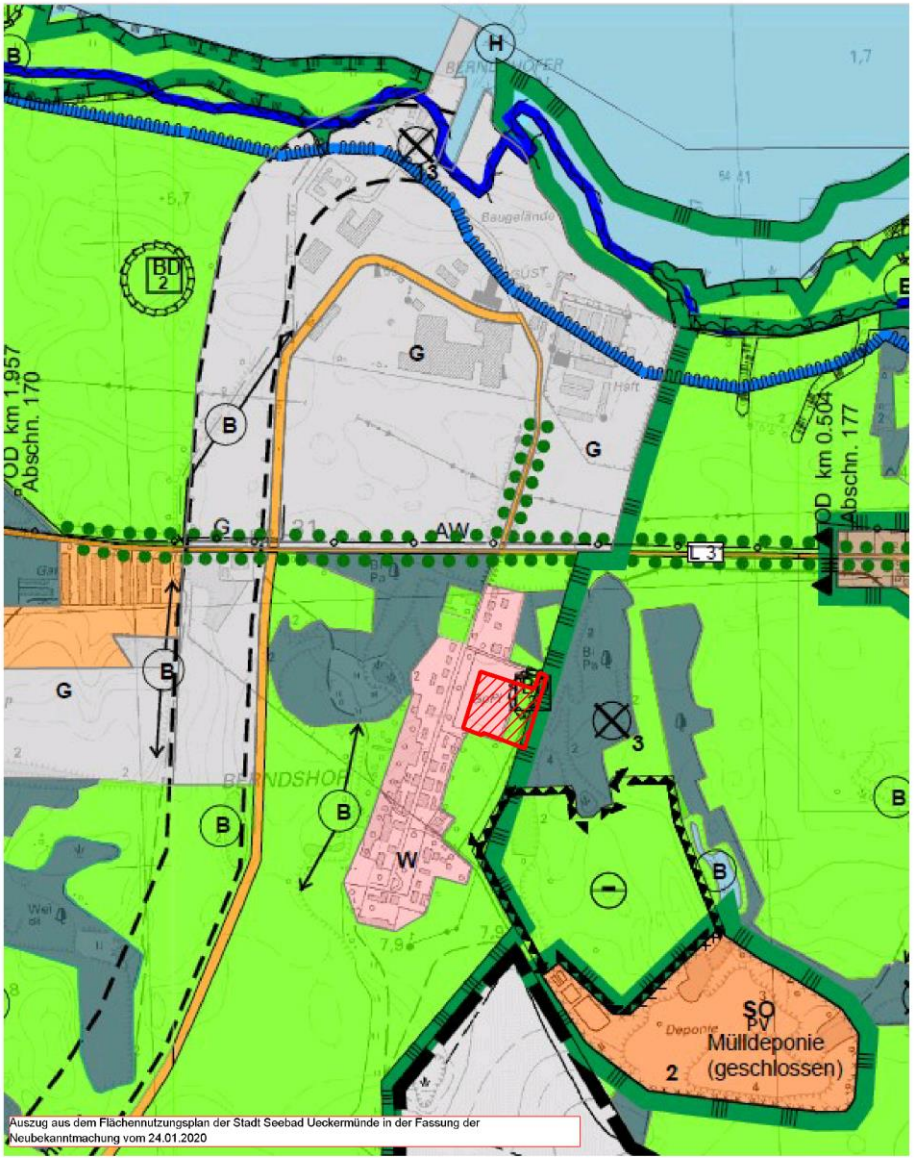
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
- Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
- Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
- Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Neubekanntmachung vom 24.01.2020.
Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-45 weitestgehend als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt.
Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist nachrichtlich als Bodendenkmal (BD 2 - Eingriff nur nach Genehmigung) gekennzeichnet.

Folgende Nutzungen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:
- nördlich Wohnbauflächen,
- östlich Waldflächen,
- südlich Flächen für die Landwirtschaft und
- westlich Wohnbauflächen.

Im weiteren Umfeld:
- nördlich Wohnbauflächen und Waldflächen,
- östlich Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft,
- südlich Flächen für die Landwirtschaft und
- westlich Wohnbauflächen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. B-45 (rot schraffierte Fläche)

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit noch nicht vollständig in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde.
Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 nach § 13a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

1.6 Belange des Natur- und Umweltschutzes

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Bei den vorkommenden Gehölzen handelt es sich um Baumbestand, der nicht den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entspricht.
Die an das Flurstück 37/37 östlich angrenzenden Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste". Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz und dem Erhalt charakteristischer Landschaftsformen, die in enger ökologischer und geomorphologischer Beziehung zueinanderstehen. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wird im Planverfahren beantragt.
Schutzgebietsflächen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Mit Anwendung des § 13a BauGB wird auch das Erfordernis des Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.
Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.
Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von über 700 m zum Stettiner Haff und weist durchgängig ein Höhenniveau über 6 m NHN auf, so dass eine Überflutungsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

1.7 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV)
  vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V, S. 790)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V, S. 808)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage und im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 3, 13 und 14 BauNVO)

Die vorgelegte Planung wurde gemäß den im Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Ueckermünde vom 29.09.2022 definierten Planungszielen erstellt.
Für das Plangebiet wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Von der Straße *Berndshof* wird zur Erschließung eine Planstraße als Stichweg mit Wendeanlage vorgesehen. Zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung ist gemäß informeller Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) die Bildung von acht Baugrundstücken (1 bis 8) zum Zwecke der individuellen Wohnbebauung mit Einzelhäusern angedacht.
Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 650 m² aufweisen.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze verbleibt zwischen der Straße *Berndshof* und dem westlich angrenzenden Bestandsgrundstück (Flurstück 37/46) eine Restfläche (9) von 127 m². Diese soll den Eigentümern des Flurstückes 37/46 zur Einbindung in ihre Freiflächen angeboten werden.
Dies würde dazu beitragen, den harmonischen Gesamteindruck des Plangebietes durch eine räumlich einheitliche Gestaltung der Einfriedungen zur Straße *Berndshof* zu verstärken.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes und zur dauerhaften Sicherung der Wohnfunktion werden die gemäß § 3 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festgelegt.

Zulässige Nutzungen
Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“.

Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung nur in Form von Räumen für eine Tagesmutter denkbar.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.
Der Standort dient somit ausschließlich der Dauerwohnnutzung. Ferienwohnungen und Räume für Freiberufler sind ebenfalls ausgeschlossen.
Der Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Entsprechend § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.
Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen nicht zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- **Maß der baulichen Nutzung**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (I) bestimmt werden.

- Grundflächenzahl
  (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit *0,30* festgelegt und folgt damit dem im Umfeld maßgeblichen Grad der Überbauung.

Die Grundflächenzahl spiegelt den Überbauungsgrad des Grundstückes wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche der Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.
Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die Grundflächen um bis zu 50 v.H. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden dürfen.
Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke und unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden angewendet werden soll. Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,30 werden somit zugelassen.
Diese Regelung lässt für eine GRZ von 0,30 bei einer Mindestgrundstücksfläche von 650 m² eine zulässige Überbauung von maximal 195 m² durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um maximal 97,5 m² durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

- Zahl der Vollgeschosse
  (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde festgesetzt, dass die baulichen Anlagen mit maximal einem Vollgeschoss (I) errichtet werden dürfen.
Die Untersetzung der zulässigen Vollgeschossigkeit erfolgt durch Vorgaben zur Dachgestaltung gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1, wonach für die Wohngebäude nur gleichgeneigte Dächer mit einer Hauptdachneigung von maximal 45° zulässig sind.
Beim Ausbau eines Dachgeschosses ist darauf zu achten, dass dies unter Einhaltung der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss erfolgt.
Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, die Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und die Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.
Zugelassene Hausform sind Einzelhäuser.

- **Baugrenzen**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.
Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird durchgängig ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar, welches die angrenzenden gewachsenen Bebauungsstrukturen berücksichtigt.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke von 650 m² (Text (Teil B) I. Punkt 3 erfolgt aus städtebaulichen Gründen.
Die Mindestgröße für die Einzelgrundstücke orientiert sich an der örtlichen Bebauungsstruktur und an der Nachfrage von Bauwilligen.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Grundstücksaufteilung sind für die Baugrundstücke 1 bis 8 derzeit Größen zwischen 651 m² und 870 m² angedacht.
Die Grundstücksgrößen können nach Bedarf angepasst werden, wobei zu beachten ist, dass gemäß Text (Teil B) I. Punkt 3 die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 650 m² nicht unterschritten werden darf.

2.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planungsrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße *Berndshof* begrenzt. Sie wurde im Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Darstellung schließt sowohl die vorhandene Straßenverkehrsfläche als auch die geplante Ertüchtigung und das Bankett ein.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden. Hierzu wird eine Planstraße ausgewiesen, die eine Stichstraße mit einer Wendeanlage vorsieht.
Die Baugrundstücke 1, 2, 7 und 8 können sowohl direkt über die Straße *Berndshof* als auch über die Planstraße erschlossen werden.
Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke 3 bis 6 wird durch die Planstraße gewährleistet.

Da die Planstraße eine Länge unter 50 m aufweist, soll die Wendeanlage mit einem Radius von 6 m ausgebildet werden. Das Befahren der Stichstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Für die Abfuhr der Hausmüllbehälter wird gemäß informeller Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) östlich der Straße *Berndshof* eine Abstellfläche eingerichtet, auf der die Anlieger an den Abholtagen die Hausmüllbehälter zu deponieren haben.
Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, soll die Planstraße nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt belegt werden.

Die Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer durchgehenden Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

2.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
Die Qualität des Wohngebietes wird maßgeblich durch den Charakter der Grünflächen und der Bepflanzungen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte im Text (Teil B), I. Punkt 4 eine Festsetzung zur Pflanzung von jeweils einem Einzelbaum je Baugrundstück mit definierter Pflanzqualität und einer Artenauswahl, die sich durch Blüte und Frucht auszeichnen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
Mit dieser textlichen Festsetzung unter I. Punkt 5 soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.
Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die Bebauungsstruktur im Ortsteil Berndshof ist überwiegend durch individuelle Wohnbebauung mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.
Die Fassaden der Wohngebäude sind durch Verwendung von Putz, Klinker und Naturmaterialien und die Dacheindeckung durch Ziegel gekennzeichnet.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität folgende Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen:

- Zur Sicherung des Einfügungsgebotes des Plangebietes in die örtliche Bebauungsstruktur wurde als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss festgesetzt. In diesem Kontext wird für die Dachgestaltung festgelegt, dass für die Hauptdachflächen der Wohngebäude nur gleichgeneigte Dächer mit einer Hauptdachneigung bis maximal 45° zulässig sind.
  Für die Eindeckung der Hauptdachflächen der Wohngebäude sind ausschließlich Hartbedachung in Rot, Braun und Anthrazit sowie Technik für erneuerbare Energien zugelassen.
- Als zulässige Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wurden blickdurchlässige Zäune, blühende Hecken und bepflanzte Natursteinmauern mit der Begrenzung auf eine Höhe von 1,50 m definiert. Damit soll dauerhaft die offene und naturnahe Gestaltung des Wohngebietes unterstützt werden.
- Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens können geschützte Tierarten gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen.

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte im Zuge von vier Kartierungsdurchgängen (abendliche und morgendliche Kartierungen) im Zeitraum März bis Juni 2023. Die Erfassung erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode nach BIBBY et al. (1995). Das Untersuchungsgebiet wurde hierzu vollständig begangen. Die im Plangebiet angefundenen Vögel wurden hinsichtlich ihres territorialen und bezogenen Verhaltens (Balzflüge, Nestbau, Gesang, Fütterung) kartiert. Auch das Plangebiet streifende und nahrungssuchende Vogelarten wurden erfasst.

Zur Erfassung von Reptilien wurde die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potenzielle Habitate wiederholt abgeschritten wurden. Ab Ende April und im Mai wurden vier Begehungen durchgeführt und künstliche Verstecke (10 Reptilienplots) kontrolliert.

Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte im Mai 2023 mittels Ultraschalldetektors sowie die Bestimmung der Fledermausarten mittels Lautanalyse.

Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:
Bei den im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Bei den Begehungen konnten Brutplätze für Vögel nicht festgestellt werden. Diese sind jedoch im näheren Umfeld im Siedlungsbereich und in Gehölz-/ Waldflächen zu erwarten. Brutplätze können im Planbereich in jeder Brutsaison neu angelegt werden.
Da die im Plangebiet vorkommenden Gehölze jüngeren Alters sind, können Höhlungen in diesen, die Brutplätze bieten könnten, ausgeschlossen werden.

Bei einer Inanspruchnahme der Habitate während der Brutzeit können Tötungen und Verletzungen von Individuen die Folge sein. Durch eine Bebauung und Umnutzung der Plangebietsflächen gehen Nahrungshabitate verloren bzw. werden verändert.
Um Tötungen und Schädigungen von Vogelarten auszuschließen, sind bauzeitliche Regelungen für Gehölzrodungen und bauliche Maßnahmen zu treffen (**VM 1**). Die Freifläche ist durch regelmäßige Mahd offenzuhalten, um Bodenbrütern keine Nistmöglichkeiten zu bieten (**VM 2**). Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen und damit verbundene Individuenverluste sind zu vermeiden (**VM 5**). Auf die Pflanzung von einzelnen Gebüschen östlich der Straße Berndshof, wie im Artenschutzbeitrag benannt, kann auch mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde verzichtet werden, da sich an die Maßnahmenflächen Waldbestände und naturnahe Saumbereiche anschließen, die bereits als Nahrungs- und Bruthabitate fungieren und somit einen möglichen Habitatverlust kompensieren. Zudem wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen im Plangebiet keine Bruthabitate erfasst. Zudem handelt es sich bei den das Plangebiet frequentierenden Vogelarten um wenig störanfällige Arten handelt, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen. Auswirkungen der Planungen auf geschützte Vogelpopulationen sind nicht zu erwarten.

In der Umgebung von Ueckermünde sind Vorkommen von Zauneidechsen bekannt. Aufgrund der Habitatausstattung ist ein Vorkommen dieser **Reptilienart** in den Randstrukturen der Freifläche, insbesondere an der Waldkante, wahrscheinlich. Während der Bestandskartierung wurden jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen.
Das Vorkommen von Schlingnattern kann ausgeschlossen werden.

Durch das Bauvorhaben werden keine bedeutenden Habitate der Zauneidechse beansprucht. Um Tötungen und Verletzungen von möglicherweise in das Plangebiet hineinwandernden Reptilien zu vermeiden, sind Maßnahmen zum Vergrämen erforderlich (**VM 2**). Hierzu ist die Freifläche durch regelmäßige Mahd bis zum Baubeginn offenzuhalten. Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Reptilien durch temporäre Fallenwirkung ist während der Erschließungs- und Baumaßnahmen am Waldrand ein mobiler Schutzzaun zu errichten. Es sind keine offenen Schächte anzulegen bzw. diese abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen (**VM 3**).

Fledermausquartiere in Form von Baumhöhlen wurden auf der Vorhabenfläche nicht vorgefunden. Da das Plangebiet keine Gebäude aufweist, kann auch hier eine Betroffenheit von Quartieren für **Fledermäuse** ausgeschlossen werden.
Das Plangebiet wird jedoch als Jagdhabitat genutzt. Über Lautanalysen wurden die Fledermausarten Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus erfasst. Aus der Umgebung sind Vorkommen des Großen Abendseglers und der Zweifarbfledermaus bekannt.
Die Jagd- und Nahrungshabitate für die benannten Fledermausarten relevanten Landschaftsstrukturen bleiben mit der Umsetzung der Planungen weitestgehend unbeeinträchtigt. Beeinträchtigungen ergeben sich jedoch durch Lichtemissionen durch Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie Außenbeleuchtungen von Gebäuden. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung zu beachten (**VM 4**).

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. **Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.**

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt *„III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“* entsprechende Festsetzungen getroffen.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz
Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Bodendenkmal (BD 2 - Eingriff nur nach Genehmigung) gekennzeichnet. Daher wurde vorgezogen eine Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Am 14.07.2023 wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde ein Übersichtsplan übergeben, der das Bodendenkmal nicht im Plangebiet, sondern auf einem nördlich gelegenen Areal ausweist.
Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die Denkmalfachbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Schutzerfordernisse (Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“)
Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“. Betroffen ist das Flurstück 37/48.
Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz und dem Erhalt charakteristischer Landschaftsformen, die in enger ökologischer und geomorphologischer Beziehung zueinanderstehen.
Im Rahmen der Beteiligung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu den Entwurfsunterlagen wird ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet eingereicht. Die zuständige Naturschutzbehörde hat eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

2.5 Hinweise

Stellplatzsatzung der Stadt Ueckermünde
Im Zusammenhang mit der Objektplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen ist.
Die in der Satzung der Stadt Ueckermünde über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V (Stellplatzsatzung) vom 11.06.2015 getroffenen Festlegungen zur Größe, Beschaffenheit und Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. B- 45 anzuwenden.
In Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Belange der Forst
Östlich des Plangebietes schließen auf dem Flurstück 37/48 in der Flur 3 Gemarkung Bellin Waldflächen an.
Im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen wurde die zuständige Forstbehörde beteiligt und der aktuelle Verlauf der Waldkante abgefragt.
Anhand des von der zuständigen Forstbehörde übergebenen Kartenmaterials wurden die Waldkante und der gemäß § 20 LWaldG einzuhaltende Abstand baulicher Anlagen zum Wald durch eine 30 m-Waldabstandslinie in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.
Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 m sind keine baulichen Anlagen zulässig, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.
Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können für die in § 2 Waldabstandsverordnung-WAbstVO M-V aufgeführten baulichen Anlagen zugelassen werden.

Betroffen sind die geplanten Baugrundstücke 1, 2, 7 und 8.
Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass der 30 m-Waldabstand zu den geplanten Wohnbebauungen eingehalten wird.

3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist noch unerschlossen. Entsprechend der vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegen bereits folgende Informationen vor:

GKU-Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH
(Bestandsauskunft vom 07.06.2023)
Der übergebene Lageplan weist Trinkwasserleitungen (PE d90) und Abwassergefälleleitungen (PVC 200) in den öffentlichen Wegegrundstücken der Straße *Berndshof* sowie westlich des Plangebietes auf Flurstück 37/37 (PVC 150) einschl. der jeweiligen Hausanschlüsse aus.
Die GKU gibt als bevorzugten Anschlusspunkt für Schmutzwasser den Schacht 004559 (vor Berndshof 30 - Flurstück 37/50) an.
In vorgenanntem Bereich befindet sich auch der Anschlusspunkt für die Erweiterung des Trinkwassernetzes.

Deutsche Telekom Technik GmbH
(Bestandsauskunft vom 06.06.2023)
Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden sich in den öffentlichen Wegegrundstücken der Straße *Berndshof* einschl. der jeweiligen Hausanschlüsse.
Eine Übergabestation befindet sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes, östlich der Straße *Berndshof*.
Gegen die Planung bestehen keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

E.DIS Netz GmbH
(Bestandsauskunft vom 25.05.2023)
Gemäß dem übergebenen Medienplan sind Niederspannungsleitungen, eine stillgelegte Mittelspannungsleitung und eine Niederdruckleitung Gas in den öffentlichen Wegegrundstücken der Straße *Berndshof* einschl. der jeweiligen Hausanschlüsse vorhanden.

Vodafone Deutschland GmbH
(Bestandsauskunft vom 06.06.2023)
Gegen die Planung bestehen keine Einwände.
Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“
(Stellungnahme vom 01.06.2023)
Durch die Planung werden keine Gewässer oder Anlagen 2. Ordnung, die sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste“ Ueckermünde befinden, berührt.

Gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Medienbestandsplänen wurden die Leitungsverläufe in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Löschwasserversorgung
Nördlich des Plangebietes an der Straße Berndshof befindet sich ein Hydrant, der für die Löschwasserversorgung genutzt werden soll.

Ableitung des Niederschlagswassers
Der Ortsteil Berndshof verfügt nicht über eine zentrale Regenkanalisation.
An das Plangebiet angrenzend befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers.
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen soll daher im Bankett gesammelt und mittels Mulden- oder Füllkörperrigolenversickerung abgeleitet werden.
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist die ermittelte Versiegelungsfläche des jeweiligen privaten Grundstückes entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung und die Freiwillige Feuerwehr werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

4.0 Flächenbilanz

(überschlägige Ermittlung)

Geltungsbereich **7.245 m²**

davon

- Nettobaufläche 6.290 m²
  davon gemäß beispielhafter Grundstücksaufteilung
  Grundstück 1 793 m²
  Grundstück 2 755 m²
  Grundstück 3 821 m²
  Grundstück 4 651 m²
  Grundstück 5 676 m²
  Grundstück 6 870 m²
  Grundstück 7 827 m²
  Grundstück 8 770 m²

  Grundstück 9 127 m²
  (Zuordnung zu Bestandswohngrundstück - Flurstück 37/46 geplant)

- öffentliche Verkehrsflächen 955 m²
  davon
  Berndshof (Bestand mit geplanter Ertüchtigung) 612 m²
  Planstraße 343 m²

5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Raumordnung und Städtebau
Die Stadt Seebad Ueckermünde ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als Mittelzentrum definiert.
Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung, wonach Zentrale Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat.
Die Stadt sieht die vorgefundene Lage des Plangebietes in Angrenzung an kleinteilige Wohnbebauung als Chance für eine Bebauung, die sich städtebaulich und qualitativ in das Ortsbild einfügt und dieses vervollständigt.
Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Wohnbedürfnisse
Die Stadt Seebad Ueckermünde verzeichnet einen steigenden Wohnraumbedarf, der u. a. durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen sowie Verwaltungen, das Ansteigen des Bedarfes an Wohnraum für Familien mit Kindern sowie durch regionale und überregionale Zuzüge begründet wird.
Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und die Grundstücksanfragen belegen, dass auch künftig vielfältige Angebote für individuellen Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen erforderlich werden.

Nahversorgung
Die Stadt Seebad Ueckermünde fungiert als Mittelzentrum und verfügt über eine ausgewogene Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die Bewohner. Die Einrichtungen sind überwiegend in einer Entfernung von bis zu 2 km angesiedelt und vom Plangebiet gut erreichbar.

soziale Infrastruktur
Durch die Neubebauung wird ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, wie Kindertagesstätten- und Schulplätzen, entstehen. Die Stadt verfügt über die erforderlichen Einrichtungen und passt die Kapazitäten dem prognostisch zu erwartenden Bedarf an.
Der Ortsteil Berndshof verfügt über einen Spielplatz, der von den künftigen jungen Bewohnern des Plangebietes mitgenutzt werden kann.

Verkehrserschließung
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Straße *Berndshof*.
Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes ist der zu erwartende Mehrverkehr unter Berücksichtigung der Vorbelastung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als gering einzuschätzen.
Die innere Erschließung wird durch die Anlage einer Planstraße gesichert.
Die Anforderungen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen, Feuerwehr etc. werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.
Flächen für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung vollständig im Plangebiet auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Medienerschließung
Die technische Infrastruktur der Stadt weist einen sehr guten Ausbauzustand auf.
Die innere Erschließung des Plangebietes wird in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung geplant und umgesetzt.
Immissionsschutz
Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.
Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches durch Wohnbebauung mit identischer Schutzbedürftigkeit, private Grünflächen und Wald begrenzt wird.
Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese ausschließlich von den Anliegern der Straße Berndshof genutzt werden.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Stadtvertretung Ueckermünde in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Ueckermünde, im Oktober 2024

Der Bürgermeister

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

lfd Nr	**Bebauungsplan – Nr./Name:**		
	Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ der Stadt Seebad Ueckermünde		
1	**Merkmale des Bebauungsplans:**	Umfang	
2	Größe des Geltungsbereichs des B-Plans:	7.245 m²	
	Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet § 3 BauNVO	
	Bestehende GRZ:	-	
	Geplante GRZ:	GRZ 0,3	
	Zulässige Grundfläche / voraussichtlich versiegelte Fläche:	2.831 m²	
	Neu versiegelte Fläche:	2.476 m²	
3	**Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:**	ja	nein
4	**B-Plan der Innenentwicklung** gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ☒ Wiedernutzbarmachung von Flächen ☒ Nachverdichtung ☒ Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	☒	☐
5	**Ausschluss UVP-Pflicht** gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ☒ Angebotsbebauungsplan ☒ Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt ☒ Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG	☒	☐
6	**Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet** gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB ☒ Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden ☒ Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen	☒	☐
7	**Größe der festzusetzenden Grundfläche < 20.000 m²** gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 u. S. 3 BauGB	☒	☐
	Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB	☐	☐
8	**Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans:**	ja	nein
	Flächeninanspruchnahme	☒	☐
	Versiegelung	☒	☐
	Entsiegelung / Rückbau	☐	☒
	Bodenabtrag	☒	☐
	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	☐	☒
	Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen	☐	☒
	Erhöhung Schadstoffemissionen	☐	☒
	Verringerung Verkehrsaufkommen	☐	☒
	Lärmschutzmaßnahmen	☐	☒
	Veränderung / Querung von Gewässern	☐	☒
	Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	☐	☒
	Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	☐	☒
	Grundwasserentnahmen / -absenkungen	☐	☒
	Klimatische Veränderungen	☐	☒
	Zusätzliche Zerschneidungen	☐	☒

9	**1.**	**Merkmale des Bebauungsplans**, insbesondere in Bezug auf			Ausmaß / Bedeutung gegeben?	
					ja	nein
10	1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt			☐	☒
11	1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen		☐	☒
			ja	nein		
		Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)	☐	☒		
		Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)	☐	☒		
		Flächennutzungsplan (F-Plan) ☒ Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich	☒	☐		
		Landschaftsplan (LP)	☐	☐		
			nicht vorhanden			
12	1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung			☒	☐
		Die Stadt Seebad Ueckermünde ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als Mittelzentrum definiert. Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung, wonach Zentrale Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. *Die Stadt sieht die vorgefundene Lage des Plangebietes in Angrenzung an kleinteilige Wohnbebauung als Chance für eine Bebauung, die sich städtebaulich und qualitativ in das Ortsbild einfügt und dieses vervollständigt. Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.* *Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde sind Standorte zur Entwicklung von Wohnbauflächen ausgewiesen, die zu einer innerstädtischen Nachverdichtung beitragen. Das Plangebiet im Ortsteil Berndshof wurde in die Wohnbauflächenausweisung einbezogen. Es handelt sich hierbei um einen vormals als Sportplatz betriebenen Bereich, der infolge der Auflassung in zunehmendem Maße ruderalisiert und sich als städtebaulichen Missstand darstellt.* *Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Seebad Ueckermünde einen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität zu leisten. Der infolge der Auflassung des Plangebietes entstandene ungeordnete Zustand in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Wohnbebauungen wird aufgehoben. Es wird eine kleinteilige Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen. Das Plangebiet ist von Wohnbebauungen begrenzt, so dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Stadtbild einfügen kann.* *Die Angebotsplanung soll insbesondere jungen Menschen und Familien attraktive Ansiedlungsperspektiven eröffnen und damit Abwanderungen entgegenwirken.* *Für das Plangebiet wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das Reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen. Geplant ist die Bildung von 8 Wohngrundstücken zum Zwecke der individuellen Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Die Mindestgröße der Grundstücke wurde mit 650 m² festgesetzt. Dieses ermöglicht eine lockere Einzelhausbebauung. Mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung der GRZ von 50% wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen entstehen. Die Festsetzungen sehen Einzelbaumpflanzungen auf den Wohngrundstücken vor. Die Begrünung des Wohngebietes wird maßgeblich für die Qualität der Wohnanlage sein.*				
13	1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme			☐	☒
		Darstellung von Vorbelastungen: *- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Sportplatz im Ortsteil Berndshof. Die Nutzungen wurden eingestellt und es hat sich im Zuge der Auflassung ruderaler Vegetationsbestand entwickelt, der sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung als städtebaulicher Missstand darstellt. Die Anwohner haben angrenzende Flächen kontinuierlich gemäht, um die Wohnqualität auf ihren Grundstücken zu sichern. Teilflächen werden zum Zwecke der Kleintierhaltung genutzt. Im Umfeld haben sich Vegetationen aus Brennnesseln und Giersch flächenhaft entwickelt, die auf eine zunehmende Nährstoffbelastung der Böden hinweisen.*				

		- *Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes ist der zu erwartende Mehrverkehr unter Berücksichtigung der Vorbelastung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als gering einzuschätzen. In den Geltungsbereich des Plangebietes wurde die an der östlichen Grenze liegende Straße Berndshof einbezogen. Es handelt sich hierbei um einen mit Betonplatten befestigten Wirtschaftsweg bzw. um eine Anliegerstraße.* - *Belastungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und Belastungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.* *Darstellung durch den B-Plan zu erwartende Umwelt-/Gesundheitsprobleme:* - *Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße Berndshof, einer ausschließlich von Anliegern genutzten Straße, gegeben. Eine Ertüchtigung der Straße im Zuge der Umsetzung der Planungen ist vorgesehen. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes ist nicht von einer Mehrbelastung des Verkehrs und maßgeblichen verkehrlichen Emissionen auszugehen.* - *Aufgrund der Spezifik des Vorhabens, das die Errichtung von Wohnhäusern auf 8 Grundstücken beinhaltet, sind zusätzliche Belastungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche sowie Auswirkungen auf die Luftqualität nicht zu erwarten.* - *Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt. Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches von Wohnbebauung mit identischer Schutzbedürftigkeit, von privaten Grünflächen und Wald begrenzt wird.* *Darstellung durch den B-Plan zu lösende Umwelt-/Gesundheitsprobleme:* - *Sich westlich des Plangebietes befindender Gehölzbestand wird als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes klassifiziert. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde die zuständige Forstbehörde eingebunden und der aktuelle Verlauf der Waldgrenze festgelegt. Auf dieser Grundlage wurde der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ausgewiesen, in dem keine baulichen Anlagen zulässig sind, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.* - *Die an das Flurstück 37/37 östlich angrenzenden Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“. Bei den sich in der Schutzgebietsausweisung befindenden Flächen handelt es sich um die Straße Berndshof, die gemäß dem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und auszubauen ist. Die Baugrenzen für zu errichtende Wohngebäude berühren die Schutzgebietsflächen nicht. Im Planverfahren wird die Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt.*				
14	1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen		☐	☒
			ja	nein		
		B-Plan beinhaltet / betrifft:				
		☐ RL 96/82/EG (Seveso II-RL): Betriebe nach Anhang I innerhalb der Abstandsempfehlungen des BMU	☐	☒		
		☐ RL 2000/60/EG (WRRL) / RL 2008/105/EG: Bewirtschaftungsplan für den deutschen Teil der IFGE Oder	☐	☒		
		☐ RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung	☐	☒		
		☒ Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	☐	☒		
		☐ Küsten- und Hochwasserschutz	☐	☒		
		☐ RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund	☐	☒		
		☒ Bodenschutzklausel nach § 1 BauGB	☐	☒		
		☐ Biotopschutz gemäß NatSchAG M-V	☐	☒		
		☐ Gehölzschutz/ Alleenschutz gemäß NatSchAG M-V	☐	☒		
		☐ Bundesimmissionsschutzgesetz	☐	☒		
		☐ Abfallwirtschaftsplan M-V	☐	☒		

15	**2.**	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete** insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten		Einschätzung der Auswirkungen
			ja	nein	
16	2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen			
17	(a)	Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit *Die Stadt Seebad Ueckermünde verzeichnet einen steigenden Wohnraumbedarf, der u. a. durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen sowie Verwaltungen, das Ansteigen des Bedarfes an Wohnraum für Familien mit Kindern sowie durch regionale und überregionale Zuzüge begründet wird. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und die Grundstücksanfragen belegen, dass auch künftig vielfältige Angebote für individuellen Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen erforderlich werden.* *Die Stadt sieht die vorgefundene Lage des Plangebietes in Angrenzung an kleinteilige Wohnbebauung als Chance für eine Bebauung, die sich städtebaulich und qualitativ in das Ortsbild einfügt und dieses vervollständigt.* *Die Stadt Seebad Ueckermünde fungiert als Mittelzentrum und verfügt über eine ausgewogene Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die Bewohner. Die Einrichtungen sind überwiegend in einer Entfernung von bis zu 2 km angesiedelt und vom Plangebiet gut erreichbar.* *Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Straße Berndshof. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes ist der zu erwartende Mehrverkehr unter Berücksichtigung der Vorbelastung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als gering einzuschätzen. Die innere Erschließung wird durch die Anlage einer Planstraße gesichert. Die Anforderungen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen, Feuerwehr etc. werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.* *Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt. Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches durch Wohnbebauung mit identischer Schutzbedürftigkeit, private Grünflächen und Wald begrenzt wird.* *Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese ausschließlich von Anliegern genutzt werden.*	☐	☒	
18	(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt *Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Sportplatz im Ortsteil Berndshof, auf dem sich im Zuge der jahrelangen Auflassung ruderaler Vegetationsbestand mit einzelnen Gehölzinitialen entwickeln konnte. Flächenhaft hat sich ruderaler Kriechrasen mit Beständen des Landreitgrases ausgebreitet. Diese Grasart ist dominant und lässt die Entwicklung krautiger und artenreicher Vegetationen nicht zu. Die Randbereiche zu den Wohngrundstücken werden kontinuierlich gemäht. Auch hier ist die Artenvielfalt an krautigen Vegetationen begrenzt. Planbereiche weisen Brennnessel- und Gierschfluren auf, die auf eine höhere Nährstoffbelastung des Bodens hinweisen. In der Gesamtheit wird eingeschätzt, dass die Biotope des Plangebietes eine mittlere Arten- und Strukturvielfalt aufweisen. Arten der Roten Liste M-V kommen nicht vor.* *Mit der Ausweisung eines Wohngebietes kann der Verlust von Biotopen nicht vermieden werden. Es handelt sich hierbei vorrangig um Biotope, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine untergeordnete Bedeutung haben.* *Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei den Kartierungen wurden Vogelarten erfasst, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine hohe Toleranzbreite auszeichnen. Brutplätze im Plangebiet wurden nicht vorgefunden. Zauneidechsen sind in den Saumbereichen des Waldes außerhalb des Plangebietes möglich. Fledermausarten nutzen das Plangebiet als Jagdhabitat. Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme aufgenommen.* *Im Fachgutachten wurde dargestellt, dass mit diesen Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.*	☒	☐	

19	(c)	Boden/ Fläche *Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemals als Sportplatz genutzten Standort. Damit kann man von anthropogen belasteten Böden ausgehen. Auch Randbereiche des Plangebietes, wie Flächen für die Kleintierhaltung sowie der versiegelte Wirtschaftsweg, werden als anthropogen beeinträchtigt eingeschätzt (Empfindlichkeit von Böden: Stufe 1 nach Rostocker Bewertungsmethodik). Mit der Ausweisung eines Wohngebietes ergeben sich erhöhte Flächeninanspruchnahmen, wobei die Versiegelung von Böden durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 begrenzt bleiben (erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2 nach Rostocker Bewertungsmethodik).*	☒	☐	
20	(d)	Wasser – Oberflächenwasser *Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.*	☐	☒	
21	(e)	Wasser – Grundwasser *Aufgrund der Flurabstände des Grundwassers (<2m) und des Fehlens bindiger Bodenschichten ist das Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Belange des Grundwasserschutzes sind in die Planungen einzustellen. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens (Wohnbebauung auf 8 Grundstücken), der nicht zu erwartenden Schadstoffbelastung des Grundwassers und der Begrenzung der Versiegelungen (GRZ 0,3) sind Auswirkungen der Planungen auf das Grundwasser erkennbar, jedoch nicht mit einer hohen Beeinträchtigung des Grundwassers verbunden.* *Unter Berücksichtigung einer Flächengröße des Grundwasserkörpers von 140 km² und einer geplanten Flächenversiegelung von maximal 2.831 m² durch das Planvorhaben betreffen die Flächenversiegelungen einen Anteil von 0,002% des Grundwasserkörpers. Aufgrund der im Verhältnis zum Grundwasserkörper kleinteiligen Versiegelung sind keine Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu erwarten.*	☒	☐	
22	(f)	Wasser – Sturmflut/Hochwasser *Das Plangebiet befindet sich nicht in überflutungsgefährdeten Bereichen. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.*	☐	☒	
23	(g)	Klima *Im Zuge der Auflassung des ehemaligen Sportplatzes haben sich ruderale Vegetationen mit einzelnen Gehölzinitialen entwickeln können. In Verbindung mit den umgebenden Bebauungsstrukturen wird das Plangebiet als Stadtrandklimatop mit einer mittleren Bedeutung gewertet. Es hat damit eine mittlere klimaökologische Bedeutung.* *Mit der geplanten Wohnbebauung, der Begrenzung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß (GRZ 0,3) sowie der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Auswirkungen auf die gesamtklimatische Situation nicht zu erwarten. Zudem übernehmen die Waldflächen im Osten eine maßgebliche klimatische Ausgleichsfunktion, die ihre funktionale Bedeutung beibehalten.*	☐	☒	
24	(h)	Landschaftsbild *Das Plangebiet wird dem Landschaftsraum mit der Bezeichnung „Bebautes Umland von Ueckermünde“ (Bild-Nr. IV 8-11) zugeordnet, welches unter Berücksichtigung der Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart von geringer Schutzwürdigkeit ist (siehe LINFOS-Daten des LUNG M-V). Zudem handelt es sich aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Sportplatz um einen anthropogen belasteten Standort, der nunmehr in zunehmendem Maße ruderalisiert. Hinsichtlich des Ortsbildes stellt sich das Plangebiet als städtebaulicher Missstand dar.*	☐	☒	
25	(i)	Kultur- und sonstige Sachgüter *Durch das Vorhaben werden Belange der Boden- und Baudenkmalpflege nicht berührt.* *Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Bodendenkmal (BD 2 - Eingriff nur nach Genehmigung) gekennzeichnet. Im Zuge der Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde wurde erkenntlich, dass sich das Bodendenkmal nicht im Plangebiet, sondern auf einer nördlich davon gelegenen Fläche befindet. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise in den Text des Bebauungsplanes aufgenommen.*	☐	☒	

26	(j)	Wechselwirkungen *Die geplante Bebauung bedingt Verluste von Biotopen, die im Zuge der Auflassung des Plangebietes, welches vorher als Sportplatz genutzt wurde, infolge natürlicher Sukzession entstanden sind. Die mit den baulichen Anlagen verbundenen Versiegelungen von Böden führen zu funktionalen Beeinträchtigungen des Schutzgutes und haben weiterhin Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Da jedoch die Versiegelungen auf ein Mindestmaß begrenzt bleiben und vorrangig ein bereits anthropogen belasteter Standort betroffen ist, sind Wechselwirkungen erkennbar, jedoch nicht maßgeblich.*	☒	☐	
27	2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
28	(a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	 ☐ ☐	 ☒ ☒	
29	(b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	☐	☒	
30	2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
31	(a)	Risikopotenzial des Standortes	☐	☒	
32	(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen ☒ Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar ☐ Inanspruchnahme erforderlich	☐	☒	
33	2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus Verlagerungseffekte zu erwarten	 ☐ ☐ ☐	 ☒ ☒ ☒	
34	2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ☐ Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten ☐ Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen	☐	☒	
35	2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden: ja	Gebiete vorhanden: nein	Einschätzung der Auswirkungen
36	2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	
37	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	
38	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐	☒	
39	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
	(a)	Biosphärenreservat	☐	☒	
	(b)	Landschaftsschutzgebiet	☒	☐	
40	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐	☒	
41	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des			

		Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			
	(a)	Wasserschutzgebiet	☐	☒	
	(b)	Heilquellenschutzgebiet	☐	☒	
	(c)	Überschwemmungsgebiet	☐	☒	
42	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	☒	
43	2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	☒	☐	
44	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind			
	(a)	Baudenkmal	☐	☒	
	(b)	Bodendenkmal	☐	☒	
	(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	☐	☒	
45		Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	
46		Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	
47		geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG)	☐	☒	

48 **Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:**

Das Planvorhaben bleibt auf den Standort des ehemaligen Sportplatzes sowie eines bestehenden Wirtschaftsweges begrenzt. Im Zuge der jahrelangen Auflassung haben sich im Plangebiet ruderale Vegetationen mit eingestreuten Gehölzinitialen entwickeln können, die einen städtebaulichen Missstand im nahen Umfeld zu vorhandener Wohnbebauung darstellt. Die Stadt Seebad Ueckermünde sieht die vorgefundene Lage des Plangebietes in Angrenzung an kleinteilige Wohnbebauung als Chance für eine Bebauung, die sich städtebaulich und qualitativ in das Ortsbild einfügt und dieses vervollständigt. Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.
Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung, wonach Zentrale Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat.

Mit der Umsetzung der Planungen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden/ Fläche sowie Grundwasser erkennbar, jedoch nicht erheblich. Die Auswirkungen bleiben räumlich eng auf den Vorhabenstandort begrenzt.
Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser begrenzt. Geplant ist ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Vorgesehen ist die Bildung von 8 Wohngrundstücken zum Zwecke der individuellen Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgelegt und entspricht damit dem im Umfeld maßgeblichen Maß der Überbauung.
Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und des geringen Geschütztheitsgrades des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen sind im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu beachten. Das Vorhaben ist jedoch aufgrund der Spezifik (Reines Wohngebiet) nicht geeignet, maßgebliche Schadstoffbelastungen zu verursachen.
Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserneubildung können unter Berücksichtigung des Anteils der geplanten Versiegelungen im Plangebiet zur Flächengröße des Grundwasserkörpers ausgeschlossen werden.

Ein Verlust der im Zuge der natürlichen Sukzession entstandenen Vegetationen ist nicht vermeidbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen auf den Grundstücken Baumpflanzungen vor. Zudem ist davon auszugehen, dass für eine positive Wohn- und Aufenthaltsqualität die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Wohngebietes begrünt werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden in die Planungen eingestellt. Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, wurden Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme festgesetzt. Die CEF-Maßnahme beinhaltet die Pflanzung von Gebüschen außerhalb des Plangebietes östlich der Straße Berndshof, um Verluste von Nist- und Brutplätzen infolge negativer Habitatveränderungen zu kompensieren. Die Gehölzanpflanzungen sind vor der Erschließung des Plangebietes umzusetzen.

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ (Flächengröße 1.340 m²). Betroffen ist das Flurstück 37/48, auf dem sich die vorhandene Straße Berndshof sowie angrenzende straßenbegleitende Grünflächen befinden. Eine Betroffenheit von Strukturen, die charakteristisch für das Landschaftsschutzgebiet sind und einen Bezug zu ökologisch und geomorphologisch bedeutsamen Formen des Schutzgebietes haben, kann ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt.

49	**Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:**
50	☒ Umweltprüfung nicht erforderlich
51	Sonstige Hinweise:
52	☐ Umweltprüfung erforderlich Insbesondere zu klärende Sachverhalte:

verwendete Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch	LUVPG M-V	Landes-UVPG Mecklenburg-Vorpommern
B-Plan	Bebauungsplan	UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WRRL	EU-Wasserrahmenrichtlinie

verwendete Farben:

positive Auswirkung

keine / geringe Auswirkung

mittlere Auswirkung

hohe Auswirkung

Auswirkung nur im Zusammenhang mit anderen Kriterien sachgerecht einzuschätzen

Kompetenzzentrum
Naturschutz und Umweltbeobachtung

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin

tel 039992 76654
mobil 0162 4411062
email jberg@naturschutz-umweltbeobachtung.info

Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg

Usedom Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Strandstraße 1a
17449 Trassenheide

05.06.2023

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ der Stadt Seebad Ueckermünde

Abb. 1 Luftbild und Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ der Stadt Seebad Ueckermünde.

Inhalt

1. Einführung 2

1.1 Vorbemerkung 2
1.2 Rechtliche Grundlagen 2
1.3 Anlass und Aufgabenstellung 4
1.4 Bearbeitungsschritte 6
1.5 Wirkungen 6

2. Relevanzprüfung 8

3. Datenquellen der Bestandsanalyse 18

4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung 19

4.1 Vögel 19
4.2 Reptilien 20
4.3 Amphibien 20
4.4 Fledermäuse 21
4.5 sonstige Arten 21

5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen/Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG 22

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 22
5.2 CEF-Maßnahmen 24

6. Darlegung der Betroffenheit der Arten 24

6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 24
6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 27
6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen 30

7. Gutachterliches Fazit 30

8. Quellenverzeichnis 30

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungzustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.
Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.
Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, berichtigt S. 1436) mit Wirkung vom 29.07.2022. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:
„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

1. *„zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
2. *sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertretung Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 den erneuten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ gefasst. Für die Teilfläche des ehemaligen Sportplatzes Berndshof, gelegen auf den Flurstücken 37/37 und 37/48 tlw. der Flur 3, Gemarkung Bellin, umgrenzt im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung Berndshof 31, 32, 33 (Flurstücke 37/46, 37/45, 37/44), im Osten durch Wald- und Grünfläche (Flurstück 37/48), im Süden durch ein unbebautes Privatgrundstück (Flurstück 37/38) sowie Grünfläche (Flurstück 37/48 tlw.) und im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung Berndshof 35, 36, 37, 38 (Flurstücke 37/42, 37/41, 37/40, 37/39), Flur 3, Gemarkung Bellin, soll ein Bebauungsplan gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 10.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, begründet werden. Grundstückseigentümer ist die Stadt Seebad Ueckermünde, Teilflächen sind derzeit noch verpachtet. Die Bebauung soll den vorhandenen Gebäuden ange-

glichen werden. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Erschließungsträger gesucht werden.

Nach Rücksprache mit dem Landesforstamt wird der erforderliche Waldabstand teilweise massiv unterschritten, daher sollten Ausnahmegenehmigungen gemäß vorhergehender B-Pläne beantragt werden. Der befestigte Weg sollte auf Anregung des Landesforstamtes in den Bebauungsplan mit übernommen werden (Empfehlung: von der Hausnummer 31 bis Ende der Gesamtbaufläche, besser bis Rieselfeld/Mülldeponie).

Sofern essentielle Habitate oder Lebensstätten geschützter Arten vorhanden sind, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG möglich. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

Abb. 2 bis 5 Ansichten des Plangebietes

1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.
Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

Baubedingte potentielle Wirkungen

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkung für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsar-

beiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden. Das Wohngebiet soll über den angren-zenden befestigten Weg erschlossen werden. Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna).

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus der geplanten Flächennutzung als Wohngebiet. Im Vordergrund steht hier die Wohnruhe. Störwirkungen durch die zunehmende menschliche Präsenz sind insbesondere für das naturnahe Umfeld zu erwarten. Projektwirkungen bestehen aber auch für Artvorkommen innerhalb des Plangebietes.

2. Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens (bei Vorhaben § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind prinzipiell alle im Land M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Land M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie prüfrelevant. Grundlage bilden die vom LUNG M-V bereitgestellten Tabellen zu in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhangs II und IV der FFH-RL und der Arten der Vogelschutzrichtlinie, jeweils ergänzt um neue Artnachweise.
In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die auf Grundlage der spezifischen Lebensraumansprüche (z. B. Artsteckbriefe) und der Vorkommen- und Verbreitungskarten des BfN (Stand 2019) eine vertiefende Betrachtung erforderlich ist.

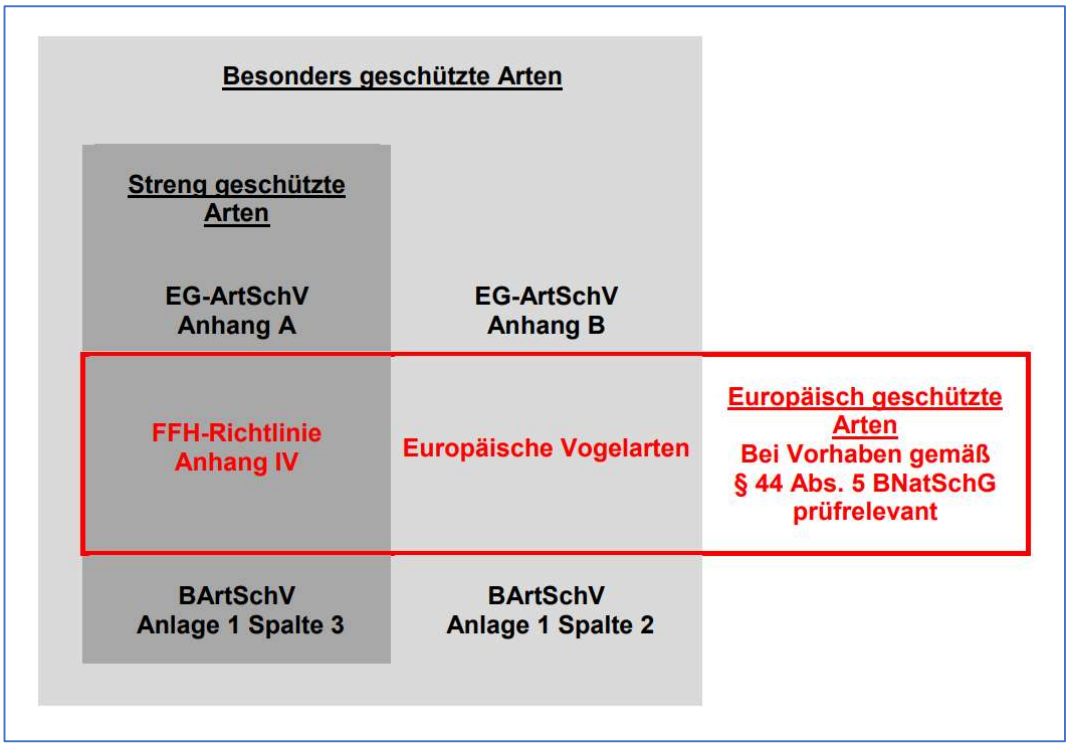


Abb. 6 Das System der geschützten Arten.

Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (**nur Anhang II**)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Amphibien				
Bombina bombina	Rotbauchunke	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Bufo calamita	Kreuzkröte	ja	sehr geringe Auftretenswahrschein-lichkeit	nicht notwendig
Bufotes viridis	Wechselkröte	ja		
Hyla arborea	Laubfrosch	ja		
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Pelophylax lessonae	Kleiner Wasserfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahr-scheinlichkeit	nicht notwendig
Rana arvalis	Moorfrosch	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Rana dalmatina	Springfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahr-scheinlichkeit	nicht notwendig
Triticus cristatus	Kammmolch	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Reptilien				
Lacerta agilis	Zauneidechse	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	ja	keine signifikante Auftretenswahr-scheinlichkeit	nicht notwendig
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeig-net	nicht notwendig
Fledermäuse				
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr-scheinlichkeit	nicht notwendig
Eptesicus nilsonii	Nordfledermaus	ja		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr-scheinlichkeit	nicht notwendig
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	ja		
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	ja		
Myotis myotis	Großes Mausohr	ja		
Myotis mystacinus	Bartfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr-scheinlichkeit	nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	ja	keine signifikante Auftretenswahr-scheinlichkeit	nicht notwendig
Nyctalus noctula	Abendsegler	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	ja		
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	ja		
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	ja		
Plecotus auritus	Braunes Langohr	ja		
Plecotus austriacus	Graues Langohr	ja	keine signifikante Auftretenswahr-scheinlichkeit	nicht notwendig
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Meeressäuger				
Halichoerus grypus	Kegelrobbe	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeig-net	nicht notwendig
Phoca vitulina	Gemeiner Seehund	ja		
Phocoena phocoena	Schweinswal	ja		

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (**nur Anhang II**)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Landsäuger				
Bison bonasus	Wisent	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf	nein	potentielles Vorkommen	nicht notwendig
Castor fiber	Biber	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
Cricetus cricetus	Europ. Feldhamster	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Felis sylvestris	Wildkatze	ja		
Lutra lutra	Fischotter	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
Lynx lynx	Europäischer Luchs	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Sicista betulina	Waldbirkenmaus	ja		
Ursus arctos	Braunbär	ja		
Weichtiere				
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel/ Bachmuschel	ja		
Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Vertigo geyeri	Vierzähnige Windelschnecke	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke	ja		
Libellen				
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	ja		
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	ja		
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	ja		
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	ja		
Ophiogomphus cecilia	Grüne Keiljungfer	ja		
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	ja		
Käfer				
Carabus menetriesi ssp. pacholei	Hochmoor-Laufkäfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichen-/ Heldbock	ja		
Cucujus cinnaberinus	Scharlachkäfer	ja		
Dytiscus latissimus	Breitrand	ja		
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	ja		
Lucanus cervus	Hirschkäfer	ja		
Osmoderma eremita	Eremit	ja	potentielles Vorkommen	notwendig
Falter				
Euphydryas aurinia	Skabiosen (Goldener) Scheckenfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Euphydryas maturna	Eschenscheckenfalter	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Lopinga achine	Geldringfalter	ja		
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	ja		
Maculinea arion	Quendel Ameisenbläuling	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (**nur Anhang II**)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Rundmäuler				
Lampetra fluviatilis	Flussneunauge	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
Lampetra planeri	Bachneunauge	ja		
Petromyzon marinus	Meerneunauge	ja		
Fische				
Acipenser oxyrinchus	Baltischer Stör	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
Acipenser sturio	Europäischer Stör	ja		
Alosa alosa	Maifisch	ja		
Alosa fallax	Finte	ja		
Aspius aspius	Rapfen	ja		
Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Cobitis taenia	Steinbeißer	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
Cottus gobio s.l.	Groppe	ja		
Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger	ja		
Pelecus cultratus	Ziege	ja		
Rhodeus amarus	Bitterling	ja		
Romanogobio belingi	Stromgründling	ja		
Salmo salar	Lachs	ja		
Gefäßpflanzen				
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	ja	keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Apium repens	Kriechender Sellerie	ja		
Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	ja		
Cypripedium calceolus	Frauenschuh	ja		
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	ja		
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	ja		
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	ja		
Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	ja		
Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	ja		
Moose				
Dicranum viride	Grünes Besenmoos	ja	keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Hamatocaulis vernicosus	Firnisglänzendes Sichelmoos	ja		

Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
Accipiter gentilis	Habicht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Accipiter nisus	Sperber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus paludicola	Seggenrohrsänger	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus palustris	Sumpfrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus scipaceus	Teichrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acitis hypoleucos	Flussuferläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aegithalos caudatus	Schwanzmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Aegolius funereus	Rauhfußkauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aix galericulata	Mandarinente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aix sponsa	Brautente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alauda arvensis	Feldlerche			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alca torda	Tordalk			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alcedo atthis	Eisvogel	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas acuta	Spießente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas clypeata	Löffelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas crecca	Krickente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas penelope	Pfeifente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas platyrhynchos	Stockente			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Anas querquedula	Knäkente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas strepera	Schnatterente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser albifrons	Blessgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser anser	Graugans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser canadensis	Kanadagans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser erythropus	Zwerggans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis	Saatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis fabalis	Waldsaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis rossicus	Tundrasaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anthus campestris	Brachpieper	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anthus pratensis	Wiesenpieper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Anthus trivialis	Baumpieper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Apus apus	Mauersegler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aquila chrysaetus	Steinadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aquila clanga	Schelladler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aquila pomarina	Schreiadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Arenaria interpres	Steinwälzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ardea cinerea	Graureiher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Asio flammeua	Sumpfohreule	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Asio otus	Waldohreule			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Athene noctua	Steinkauz			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya ferina	Tafelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
Aythya fuligula	Reiherente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya marila	Bergente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya nyroca	Moorente	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bonasa bonasia	Haselhuhn	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Botaurus stellaris	Rohrdommel	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Branta leucopsis	Weißwangengans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bubo bubo	Uhu	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bucephala clangula	Schellente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Burhinus oedicnemus	Triel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Buteo buteo	Mäusebussard			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Buteo lagopus	Raufußbussard			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. schinzii	Kleiner Alpenstrandläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. alpina	Nordischer Alpenstrandläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Caprimulgus europaeus	Ziegenmelker	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carduelis cannabina	Bluthänfling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis carduelis	Stieglitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis chloris	Grünfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis flammea	Birkenzeisig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis spinus	Erlenzeisig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carpodacus erythrinus	Karmingimpel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Certhia familiaris	Waldbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Charadrius alexandrinus	Seeregenpfeifer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Chlidonias hybridus	Weißbart-Seeschwalbe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ciconia ciconia	Weißstorch	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Ciconia nigra	Schwarzstorch	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cinclus aeruginosus	Rohrweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cinclus cinclus	Wasseramsel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circaetus gallicus	Schlangenadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus cyaneus	Kornweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus macrourus	Steppenweihe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus pygargus	Wiesenweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Coccothraustes coccothraustes	Kernbeißer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba livia f. domestica	Haustaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Columba oenas	Hohltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba palumbus	Ringeltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Corvus corax	Kolkrabe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Corvus corone	Aaskrähe/ Nebelkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Corvus frugilegus	Saatkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
Corvus monedula	Dohle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Cortunix cortunix	Wachtel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Crex crex	Wachtelkönig	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cuculus canorus	Kuckuck			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus bewickii	Zwergschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus cygnus	Singschwan	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus olor	Höckerschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Delichon urbica	Mehlschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dendrocopus major	Buntspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dendrocopus medius	Mittelspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Dryobates minor	Kleinspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dryocopus martius	Schwarzspecht	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Emberiza citrinella	Goldammer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Emberiza hortulana	Ortolan	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Emberiza schoeniculus	Rohrammer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Erithacus rubecula	Rotkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Falco peregrinus	Wanderfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Falco subbuteo	Baumfalke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Falco tinnunculus	Turmfalke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Falco vespertinus	Rotfußfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ficedula parva	Zwergschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Fringilla coelebs	Buchfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Fringilla montifringilla	Bergfink			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Fulica atra	Blässhuhn/Blessralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Galerida cristata	Haubenlerche		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gallinago gallinago	Bekassine		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gallinula chloropus	Teichhuhn		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Garrulus glandarius	Eichelhäher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Gavia arctica	Prachttaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gavia stellata	Sterntaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Grus grus	Kranich	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Haematopus ostralegus	Austernfischer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Haliaeetus albicilla	Seeadler	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Himantopus himantopus	Stelzenläufer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Hippolais icterina	Gelbspötter			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Ixobrychus minutus	Zwergdommel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Jynx torquilla	Wendehals		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Lanius collurio	Neuntöter	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Lanius excubitor	Raubwürger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lanius minor	Schwarzstirnwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
Lanius senator	Rotkopfwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus argentatus	Silbermöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus canus	Sturmmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus melanocephalus	Schwarzkopfmöwe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus marinus	Mantelmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus minutus	Zwergmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus ridibundus	Lachmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Limosa limosa	Uferschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella luscinioides	Rohrschwirl		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella naevia	Feldschwirl			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Loxia curvirostra	Fichtenkreuzschnabel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lullula arborea	Heidelerche	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Luscinia luscinia	Sprosser			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Luscinia megarhynchos	Nachtigall			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Luscinia svecica	Blaukehlchen	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lymnocyptes minimus	Zwergschnepfe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Melanitta fusca	Samtente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Melanitta nigra	Trauerente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergellus albellus	Zwergsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergus merganser	Gänsesäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergus serrator	Mittelsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Merops apiaster	Bienenfresser		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Miliaria calandra	Grauammer		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Milvus migrans	Schwarzmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Milvus milvus	Rotmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Motacilla alba	Bachstelze			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Motacilla cinerea	Gebirgsstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Motacilla citreola	Zitronenstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Motacilla flava	Wiesenschafstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Muscicapa parva	Zwergschnäpper	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Muscicapa striata	Grauschnäpper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Netta rufina	Kolbenente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Nucifraga caryocatactes	Tannenhäher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Numenius arquata	Großer Brachvogel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Oeahthe oeanthe	Steinschmätzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Oriolus oriolus	Pirol			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pandion haliaetus	Fischadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Panurus biarmicus	Bartmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Parus ater	Tannenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus caeruleus	Blaumeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus cristatus	Haubenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus major	Kohlmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
Parus montanus	Weidenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus palustris	Sumpfmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Passer domesticus	Haussperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Passer montanus	Feldsperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Perdix perdix	Rebhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Pernis apivorus	Wespenbussard	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phalacrocorax carbo	Kormoran			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phalaropus lobatus	Odinshühnchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phasianus colchicus	Fasan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Philomachus pugnax	Kampfläufer	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus collybita	Zilpzalp			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus trochilus	Fitis			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pica pica	Elster			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Picus canus	Grauspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Picus viridis	Grünspecht		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Podiceps auritus	Ohrentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps cristatus	Haubentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps griseigena	Rothalstaucher		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps nigricollis	Schwarzhalstaucher		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana parva	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana porzana	Tümpelsumpfhuhn	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana pusilla	Zwergsumpfhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Prunella modularis	Heckenbraunelle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Psittacula krameri	Halsbandsittich			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Pyrrhula pyrrhula	Gimpel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Rallus aquaticus	Wasserralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Recurvirostra avosetta	Säbelschnäbler	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Regulus ignicapillus	Sommergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Regulus regulus	Wintergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Remiz pendulinus	Beutelmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Riparia riparia	Uferschwalbe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Saxicola rubetra	Braunkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Saxicola torquata	Schwarzkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Scolopax rusticola	Waldschnepfe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Serinus serinus	Girlitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sitta europaea	Kleiber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sterna albifrons	Zwergseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna caspia	Raubseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna hirundo	Flussseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
Sterna paradisaea	Küstenseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna sandvicensis	Brandseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Streptopelia decaocto	Türkentaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Streptopelia turtur	Turteltaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Strix aluco	Waldkauz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sturnus vulgaris	Star			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia atricapilla	Mönchgrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia borin	Gartengrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia communis	Dorngrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia curruca	Klappergrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia nisoria	Sperbergrasmücke	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tadorna tadorna	Brandgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa glareola	Bruchwasserläufer	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa ochropus	Waldwasserläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa totanus	Rotschenkel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus iliacus	Rotdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus merula	Amsel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus philomelos	Singdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus pilaris	Wacholderdrossel		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus viscivorus	Misteldrossel		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Tyto alba	Schleiereule			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Upupa epops	Wiedehopf		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Uria aalge	Trottellumme			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Vanellus vanellus	Kiebitz		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Erläuterungen:
FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumansprüche und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich
(*) Ein Vorkommen als Brutvogel oder regelmäßiger Nahrungsgast ist auf Grund der Lebensraumansprüche/ Biotopausstattung und/ oder der Verbreitung der Art nicht zu erwarten.

3. Datenquellen der Bestandsanalyse

Es liegen Arterfassung zu Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen aus dem Zeitraum März bis Juni 2023 vor.

Brutvögel - Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode (u. a. BIBBY et al. 1995). Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet vollständig zu Fuß begangen bzw. vom Rand aus, mit optischen Hilfen (Fernglas und Spektiv), überwacht. Insgesamt wurden vier Untersuchungsdurchgänge absolviert. Im April und Mai umfassten diese auch Nachtstunden. Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z. B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) verzeichnet. Zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere erfasst.

Reptilien - Zur Erfassung von Reptilien wurde entsprechend Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (2005) die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden. Es wurden ab Ende April und im Mai insgesamt vier Begehungen durchgeführt und künstliche Verstecke (10 Reptilienplots) kontrolliert. Fangzäune und Bodenfallen kamen auf Grund der Ortslage und Nutzung nicht zum Einsatz.

Fledermäuse - Im Mai 2023 wurde eine Detektorerfassung durchgeführt. Die Artbestimmung erfolgte mittels Lautanalyse.

Für andere potentiell vorkommende Arten bzw. Artengruppen wurde eine Potentialeinschätzung durchgeführt. Es wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt.
Außerdem wurden Bestandsdaten recherchiert, z. B. Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern und Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, BfN-Kombinierte Vorkommen- und Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie - Stand August 2019.

4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung

4.1 Vögel

Freibrüternester konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Im näheren Umfeld sind diese jedoch zu erwarten. Zudem können diese in jeder Brutsaison neu angelegt werden.
Die Gehölze in der Planfläche wurden zudem auf Höhlungen untersucht. Es handelt sich überwiegend um relativ junge Gehölze. Entsprechend konnten keine Höhlungen festgestellt werden. Im Plangebiet gelangen keine Nachweise von Brutplätzen. Als Bruthabitat werden die Biotope im Umfeld genutzt, die Siedlungsgebiete von z. B. Amsel, Haussperling und Hausrotschwanz und die Gehölzbereiche bzw. der Wald von z. B. Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp.
Bei der Revierkartierung bzw. Sichtbeobachtung/Verhören konnten folgende Vogelarten festgestellt werden:

Tab. 3 Artnachweise Vögel im Bereich des Plangebietes und des näheren Umfeldes (ca. 50 m).

Datum	März	April	Mai_1	Mai_2	Status im Untersuchungsgebiet
Amsel	Sb	Rv	Rv	Rv	Bv
Blaumeise	rfd.	Sb	rfd.	Sb	NG
Buchfink	rfd.	sM	Rv	Rv	Bv
Buntspecht				Sb	NG/Ü
Fitis		rfd.	rfd.	rfd.	BvV
Gelbspötter			rfd.	rfd.	BvV
Grünfink		rfd.	rfd.	Sb	BvV
Hausrotschwanz		Sb	Rv	Rv	Bv
Haussperling	Sb	Sb	Rv	Rv	Bv
Kohlmeise	rfd.	Sb	Sb	Rv	Bv
Mönchsgrasmücke		sM	Sb	Rv	Bv
Nachtigall			rfd.	rfd.	BvV
Nebelkrähe	Sb			Sb	NG
Ringeltaube		Rv	Sb	Rv	BvV
Rotkehlchen	sM	Sb	Rv	Rv	Bv
Star			Sb		NG
Stieglitz				Sb	NG
Waldbaumläufer		Sb	rfd.		NG
Zaunkönig	sM	Rv	Rv		Bv
Zilpzalp		sM	Rv	rfd.	Bv

Rv = Revierverhalten
Sb = Sichtbeobachtung
rfd. = rufend
sM = singendes Männchen
Ü = Überflug
Bv = Brutvogel
BvV = Brutvogelverdacht
NG = Nahrungsgast
rNG = regelmäßiger Nahrungsgast
BP = Brutpaar

Auf Grund der Nähe zum Siedlungsgebiet kann ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten ausgeschlossen werden. Bei einer Inanspruchnahme der Habitate während der Brutzeit kann es zu Tötungen und Verletzungen von Individuen kommen. Durch eine Bebauung und Umnutzung gehen Nahrungshabitate verloren bzw. werden verändert. Tötungen können durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Um Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu vermeiden, ist die Anlage von Ersatzhabitaten erforderlich.
Neben dem Habitatverlust geht von Glasflächen der Neubebauung eine Kollisionsgefahr aus. Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen von Gebäuden führen immer wieder zu Verlusten, weshalb Minderungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

4.2 Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Aus der Umgebung von Ueckermünde sind Zauneidechsenvorkommen bekannt. Auf Grund der Biotopausstattung ist ein Vorkommen der Art in den Randstrukturen der Freifläche, insbesondere an der Waldkante, zu erwarten. Während der Erfassungen konnten jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Es gelangen lediglich einzelne Nachweise der Waldeidechse am Rand des angrenzenden Waldes.
Das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) in Mecklenburg-Vorpommern konzentriert sich auf den küstennahen Raum. Bedeutende Vorkommen gibt es in den Sanddünengebieten der Ueckermünder Heide. Auf Grund der Biotopausstattung im Plangebiet und Umfeld ist ein Vorkommen nicht zu erwarten.
Durch das Bauvorhaben werden keine bedeutenden Habitate der relevanten Reptilienarten beansprucht. Auf der Freifläche fehlen beispielsweise Überwinterungsstrukturen für beide Arten. Um dennoch Tötungen und Verletzungen von ggf. ins Vorhabengebiet während der Bauphase einwandernden Reptilien zu vermeiden, können Ausschlussmaßnahmen umgesetzt werden.

4.3 Amphibien

In der Umgebung der Vorhabenfläche befinden sich Feuchtbiotope und folglich potentielle Laichhabitate von Amphibien. Aus der Umgebung sind Vorkommen des Moorfrosches (*Rana arvalis*) bekannt. Außerdem ist ein Vorkommen des Grasfrosches und der Erdkröte zu erwarten. Eine sporadische Nutzung der Vorhabenfläche als terrestrisches Teilhabitat durch Einzeltiere der genannten Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine bedeutenden terrestrischen Teilhabitate verloren, jedoch sind baubedingte Gefährdungen (z. B. Baustellenverkehr, Fallenwirkung von Baugruben und Schächten) möglich. Um Tötungen und Verletzungen von ggf. ins Vorhabengebiet

während der Bauphase einwandernden Amphibien zu vermeiden, können Schutz- bzw. Ausschlussmaßnahmen umgesetzt werden.

4.4 Fledermäuse

Die Gehölze im Plangebiet und näheren Umfeld weisen keine Höhlungen auf, die als Quartier genutzt werden könnten. Zudem befinden sich keine Gebäude im Plangebiet, so dass eine Betroffenheit von Quartieren ausgeschlossen werden kann.
Als Jagd-/Nahrungshabitat werden von Fledermäusen vor allem insektenreiche Biotope mit Leitstrukturen wie beispielsweise Gewässer und deren Ufer, Waldränder, Gebüsch- und Baumgruppen, Feldgehölze oder Streuobstgebiete bevorzugt. Einige Fledermausarten fliegen zudem entlang von Gehölzstrukturen, um zwischen Quartieren oder Quartier und Jagdgebieten zu wechseln. Freiflächen, insbesondere windexponierte Freiflächen, werden dagegen weniger genutzt. Mittels Detektorerfassung und Lautanalyse konnten im Plangebiet einzelne Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermäuse nachgewiesen werden. Aus der näheren Umgebung sind außerdem Nachweise von Großer Abendsegler und Zweifarbfledermaus bekannt. Im Vorhabengebiet und unmittelbarem Umfeld stellen Heckenstrukturen, Waldränder, aber auch Gewässer potentielle Jagd-/Nahrungshabitate dar. Die genannten Strukturen bleiben durch das Bauvorhaben jedoch weitestgehend unbeeinträchtigt, so dass erhebliche Störungen nicht zu erwarten sind. Beeinträchtigungen sind allerdings durch intensive Emissionen künstlicher Beleuchtungen (Straßen- und Wegebeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden) möglich. Lichtemissionen können sich nicht nur negativ auf Insekten auswirken, sondern auch bei Fledermäusen zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitaten/Flugrouten führen, weshalb Minderungsmaßnahmen erforderlich sind. Tötungen und Verletzungen sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, da Quartiere fehlen und keine erhöhte Kollisionsgefahr besteht.

4.5 Sonstige Arten

Auf Grund der Biotopausstattung wird ein Vorkommen weiterer Artengruppen ausgeschlossen, beispielsweise fehlen die bekannten Futterpflanzen der Raupen oder der Falter von geschützten Schmetterlingen.
Ein Vorkommen geschützter holzzersetzender Käferarten, wie beispielsweise Eremit (*Osmoderma eremita*), wird im Plangebiet nicht erwartet, da keine geeigneten Höhlungen in den noch jungen Gehölzen zu erwarten sind und festgestellt werden konnten.

5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen/Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1 *Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen*

Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

VM2 *Offenhaltung der Planfläche/Vergrämung von Kleintieren*

Die Freifläche wird durch eine regelmäßige Mahd (14-tägig) bis zum Baubeginn offengehalten, um Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen und auch Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten. Die erste Mahd erfolgt ab November oder spätestens Anfang März. Die Mahd erfolgt kleintierfreundlich. Das Mahdgut wird umgehend abgefahren. Es werden Maßnahmen zu Vergrämung (strukturelle Vergrämung/Entfernung von Habitatelementen und angepasste Entfernung der Vegetation) durchgeführt.

Strukturelle Vergrämung

Bei der gezielten Entfernung von Vegetation und Verstecken spricht man von struktureller Vergrämung. Sie ist hinsichtlich ihres vergleichsweise wenig invasiven Charakters als erste Option der Verbotsmeidung zu berücksichtigen. Sowohl die geringere Stressbelastung für die Zauneidechsen als auch die verminderte Verletzungsgefahr im Gegensatz zum störungsintensiven Abfang sprechen für die Wahl dieser Methode. Alle Versteckmöglichkeiten (Stein-, Reisighaufen, liegendes Totholz, Streuauflagen usw.) werden innerhalb der Aktivitätszeit (jahres- und tageszeitlich als auch witterungsbedingt) sensibel entfernt, um eine aktive Flucht zu ermöglichen. Das zügige und vollständige Abwandern der Eidechsen lässt sich durch einen jahreszeitlich frühen Beginn der Vergrämungsmaßnahmen beschleunigen (ideal: vor der Eiablage). Je später mit der strukturellen Vergrämung begonnen wird, desto mehr nimmt die Gefahr zu, dass sich bereits Gelege im Boden befinden.

Angepasste Entfernung der Vegetation

Neben den strukturellen Vergrämungsmaßnahmen gibt es noch das sog. angepasste Entfernen der Vegetation. Dazu zählt neben der Rodung von Deckung bietenden Gehölzen vor allem die Mahd. Mit Hilfe der Mahd von Gras- und Krautfluren verlieren diese Flächen hinsichtlich Deckung und Nahrungsverfügbarkeit für die Echsen ihre Attraktivität, so dass sie kurzfristig verlassen werden. Wichtig ist hierbei, dass der Schnitt möglichst kurz erfolgt, damit den Tieren keine Versteckmöglichkeiten bleiben. Selbstverständlich sollen die Mäharbeiten auf eine Weise gesche-

hen, die Verletzungen oder gar Tötungen von Zauneidechsenindividuen möglichst ausschließt. Geeignet sind daher Zeiten, in denen die Tiere inaktiv sind und sich in ihren Verstecken aufhalten (z. B. die Abend- oder frühen Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind. Das Mahdgut muss nach dem Schnitt vollständig von der Fläche entfernt werden, um den Zauneidechsen keine weiteren Verstecke zu belassen, welche die gewünschte Abwanderung verzögern bzw. verhindern könnten. Beim Einsatz von großen Maschinen dürfen deren Bodendrücke nicht höher sein als Bodendrücke, die durch Wildtiere (Rehe, Wildschweine) erzeugt werden. Auf den gemähten und beräumten Flächen sind Kontrollen bzgl. des Vorhandenseins von Zauneidechsen solange durchzuführen, bis keine Nachweise mehr erbracht werden.

VM3 *Vermeidung der Einwanderung von Amphibien/Reptilien und von Kleintierfallen*

Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung wird während der Erschließungs- und Baumaßnahmen am Waldrand ein mobiler Schutzzaun errichtet, um die Einwanderung ins Plangebiet zu vermeiden.
Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und in naturnah gestaltete Rückhaltebecken oder Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

VM4 *Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung*

Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultravioletbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:
- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtimpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunst licht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustritts winkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrich tungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM5 *Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen*

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Zudem werden möglichst Gläser mit getestetem und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden oder es wird ein möglichst getesteter und als hoch wirksam bewerteter Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

5.2 CEF-Maßnahmen

CEF1 *Waldrandgestaltung*

Negative Habitatveränderungen werden durch die lückige Pflanzung von Gebüschen westlich der Straße ausgeglichen. Es werden heimische früchtetragende Arten gepflanzt.

6. Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand). Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG: ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Lokale Population:
Freibrüternester konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Im näheren Umfeld sind diese jedoch zu erwarten. Zudem können diese in jeder Brutsaison neu angelegt werden. Die Gehölze in der Planfläche wurden zudem auf Höhlungen untersucht. Es handelt sich überwiegend um relativ junge Gehölze. Entsprechend konnten keine Höhlungen festgestellt werden. Im Plangebiet gelangen keine Nachweise von Brutplätzen. Als Bruthabitat werden die Habitate im Umfeld genutzt, die Siedlungsgebiete von z. B. Amsel, Haussperling und Hausrotschwanz und die Gehölzbereiche bzw. der Wald von z. B. Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** kann im Plangebiet auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht sicher bewertet werden.
Der Deutschlandtrend (12 Jahre) des Bestandes der nachgewiesenen Brutvogelarten wird wie folgt bewertet:
Amsel - leichte Zunahme, Buchfink - stabil, Hausrotschwanz - stabil, Haussperling - Zunahme, Kohlmeise - Zunahme, Mönchsgrasmücke - Zunahme, Rotkehlchen - leichte Zunahme, Zaunkönig - stabil und Zilpzalp - Zunahme.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Gehölzrodungen und die Beanspruchung von Flächen durch z. B. Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit kann es zu Tötungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommen. Zudem sind Verluste durch Kollisionen mit Glasflächen möglich.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Freifläche wird durch eine regelmäßige Mahd (14-tägig) bis zum Baubeginn offengehalten, um Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen und auch Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten. Die erste Mahd erfolgt ab November oder spätestens Anfang März. Die Mahd erfolgt kleintierfreundlich. Das Mahdgut wird umgehend abgefahren. Es werden Maßnahmen zu Vergrämung (strukturelle Vergrämung/Entfernung von Habitatelementen und angepasste Entfernung der Vegetation) durchgeführt.

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Zudem werden möglichst Gläser mit getestetem und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halb-

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

transparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden oder es wird ein möglichst getesteter und als hoch wirk-sam bewerteter Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung und Umnutzung gehen potentielle Brut- und Nahrungshabitate verloren. Erhebliche Störungen, sprich Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen, können insbesondere durch Summationseffekte nicht ausgeschlossen werden.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Freifläche wird durch eine regelmäßige Mahd (14-tägig) bis zum Baubeginn offengehalten, um Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen und auch Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten. Die erste Mahd erfolgt ab November oder spätestens Anfang März. Die Mahd erfolgt kleintierfreundlich. Das Mahdgut wird umgehend abgefahren. Es werden Maßnahmen zu Vergrämung (strukturelle Vergrämung/Entfernung von Habitatelementen und angepasste Entfernung der Vegetation) durchgeführt.

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Zudem werden möglichst Gläser mit getestetem und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden oder es wird ein möglichst getesteter und als hoch wirksam bewerteter Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Negative Habitatveränderungen werden durch die lückige Pflanzung von Gebüschen westlich der Straße ausgeglichen. Es werden heimische früchtetragende Arten gepflanzt.

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung und Umnutzung gehen potentielle Brut- und Nahrungshabitate verloren.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Negative Habitatveränderungen werden durch die lückige Pflanzung von Gebüschen westlich der Straße ausgeglichen. Es werden heimische früchtetragende Arten gepflanzt.

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

6.2.1 Säugetiere

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen, Nistkästen und Höhlen an Felsen, Bäumen und Gebäuden als Wochenstuben, sonstige Sommerquartiere und - bei geringem Frost - als Winterquartiere. Einige Arten sind im Flachland auf feuchte, unbeheizte, frostfreie und wenig genutzte Keller/Bunker als Winterquartier angewiesen. Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen zur Nahrungssuche angeflogen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken und Ufergehölzen von Gewässern.

Lokale Population:
Die Gehölze im Plangebiet und näheren Umfeld weisen keine Höhlungen auf, die als Quartier genutzt werden könnten. Zudem befinden sich keine Gebäude im Plangebiet, so dass eine Betroffenheit von Quartieren ausgeschlossen werden kann.
Als Jagd-/Nahrungshabitat werden von Fledermäusen vor allem insektenreiche Biotope mit Leitstrukturen wie beispielsweise Gewässer und deren Ufer, Waldränder, Gebüsch- und Baumgruppen, Feldgehölze oder Streuobstgebiete bevorzugt. Einige Fledermausarten fliegen zudem entlang von Gehölzstrukturen, um zwischen Quartieren oder Quartier und Jagdgebieten zu wechseln. Freiflächen, insbesondere windexponierte Freiflächen, werden dagegen weniger genutzt. Mittels Detektorerfassung und Lautanalyse konnten im Plangebiet einzelne Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermäuse nachgewiesen werden. Aus der näheren Umgebung sind außerdem Nachweise von Großer Abendsegler und Zweifarbfledermaus bekannt.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. Fledermäuse sind vielfachen Gefährdungen ausgesetzt, so dass durch Summationseffekte Populationseinbußen auch durch den Verlust von Jagdhabitaten möglich sind. In der kontinentalen biogeografischen Region wird der Erhaltungszustand der hier zu erwartenden Arten wie folgt bewertet: Zwerg- und Mückenfledermaus - günstig, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus - ungünstig-unzureichend.

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzung können auf Grund fehlender Quartiervorkommen ausgeschlossen werden. Eine Tötung im Jagdhabitat ist nicht zu erwarten, da keine besonderen Kollisionsgefahren von dem Vorhaben ausgehen.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind durch intensive Lichtemissionen im Jagdhabitat möglich, sowie durch den Verlust von Teiljagdhabitaten.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Minimierung der Lichtemissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen.

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Negative Habitatveränderungen werden durch die lückige Pflanzung von Gebüschen westlich der Straße ausgeglichen. Es werden heimische früchtetragende Arten gepflanzt.

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Ein Verlust von Lebensstätten kann auf Grund des Fehlens von Quartieren im Bereich des Vorhabens ausgeschlossen werden.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2.2 Amphibien

Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: ☐ **nachgewiesen** ☒ **potenziell möglich**

Lokale Population:
In der Umgebung der Vorhabenfläche befinden sich Feuchtbiotope und folglich potentielle Laichhabitate von Amphibien. Aus der Umgebung sind Vorkommen des Moorfrosches (*Rana arvalis*) bekannt. Außerdem ist ein Vorkommen des Grasfrosches und der Erdkröte zu erwarten. Eine sporadische Nutzung der Vorhabenfläche als terrestrisches Teilhabitat durch Einzeltiere der genannten Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die Bebau-

Sammelsteckbrief Amphibien

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

ung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine bedeutenden terrestrischen Teilhabitate verloren, jedoch sind baubedingte Gefährdungen (z. B. Baustellenverkehr, Fallenwirkung von Baugruben und Schächten) möglich. Um Tötungen und Verletzungen von ggf. ins Vorhabengebiet während der Bauphase einwandernden Amphibien zu vermeiden, können Schutz- bzw. Ausschlussmaßnahmen umgesetzt werden.

Der **Erhaltungszustand** der jeweiligen **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt.
Der Erhaltungszustand der potentiell vorkommenden Arten - Moorfrosch - wird in der kontinentalen biogeografischen Region als ungünstig-unzureichend bewertet.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzungen sind insbesondere durch bauvorbereitende Maßnahmen und im Zuge der Baumaßnahmen (z. B. Baustellenverkehr, Fallenwirkung von Baugruben und Schächten) möglich.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Freifläche wird durch eine regelmäßige Mahd (14-tägig) bis zum Baubeginn offengehalten, um Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen und auch Bodenbrütern kein Nistmöglichkeiten zu bieten. Die erste Mahd erfolgt ab November oder spätestens Anfang März. Die Mahd erfolgt kleintierfreundlich. Das Mahdgut wird umgehend abgefahren. Es werden Maßnahmen zu Vergrämung (strukturelle Vergrämung/Entfernung von Habitatelementen und angepasste Entfernung der Vegetation) durchgeführt.

Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung wird während der Erschließungs- und Baumaßnahmen am Waldrand ein mobiler Schutzzaun errichtet, um die Einwanderung ins Plangebiet zu vermeiden.
Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und in naturnah gestaltete Rückhaltebecken oder Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine essentiellen Habitate verloren. Entsprechend sind keine erheblichen Störungen zu erwarten.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bebauung der Vorhabenfläche und Nutzungsänderung gehen keine essentiellen Habitate verloren.

Sammelsteckbrief Amphibien	
	Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL
☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -	
☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
Schädigungsverbot ist erfüllt:	☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden geschützten Tierarten oder Gruppen, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt:

- Reptilien: Waldeidechse
- Amphibien: Erdkröte

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann auch der hinreichende Schutz dieser Tierarten gewährleistet werden.

7. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

8. Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen, Richtlinien

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, berichtigt S. 1436) mit Wirkung vom 29.07.2022.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

Literatur

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhanges II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Rl. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie – Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Er-fassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

GERLACH, B., DRÖSCHMEISTER, R., LANGGEMACH, T., BORKENHAGEN, K., BUSCH, M., HAUSWIRTH, M., HEINICKE, T., KAMP, J., KARTHÄUSER, J., KÖNIG, C., MARKONES, N., PRIOR, N., TRAUTMANN, S., WAHL, J. & SUDFELDT, C. (2019): Vögel in Deutschland – Über-sichten zur Bestandssituation. DDA, BfN, LAG VSW, Münster.

HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RODER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

HACHTEL, M., GÖCKING, C., MENKE, N., SCHULTE, U., SCHWARTZE, M. & WEDDELING, K. (Hrsg.) (2017): Um- und Wiederansiedlung von Amphibien und Reptilien – Beispiele, Probleme, Lösungsansätze. Laurenti Verlag - Bielefeld, 296 S.

HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (http://www.bfn.de).

HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.

LFU (2013) – Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. Augsburg, Oktober 2010, aktualisiert Dezember 2013.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.

RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – Oecologia 126 (3): 363-370.

SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – Philippia 10/3: 157-248.

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.

SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

Internetquellen

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands: http://www.feldherpetologie.de/atlas/

---

gez. **Jens Berg**