

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2023/NK/022
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 21.02.2023
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Frau S.-C. Hirsch
<b>Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	02.03.2023	Stadtvertretung Neukalen

### **Beschlussvorschlag:**

Der anliegende Planentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ der Peenestadt Neukalen (Stand Januar 2023) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung einschließlich Umweltbericht mit Anhängen sowie der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Es wird beschlossen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 der Peenestadt Neukalen einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich auszulegen. Außerdem sind bereits vorliegende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen mit auszulegen.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet ([www.malchin.de](http://www.malchin.de)) einzustellen.

### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 Kommunalverfassung M-V  
§§ 2 – 4a Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Beschluss vom 25.02.2021 hat die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ beschlossen. Nach den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte die Erstellung der Entwurfsunterlagen unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange zum Planentwurf einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt Neukalen entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Vorhabens obliegt dem Vorhabenträger.

**Anlagen:**

Planzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

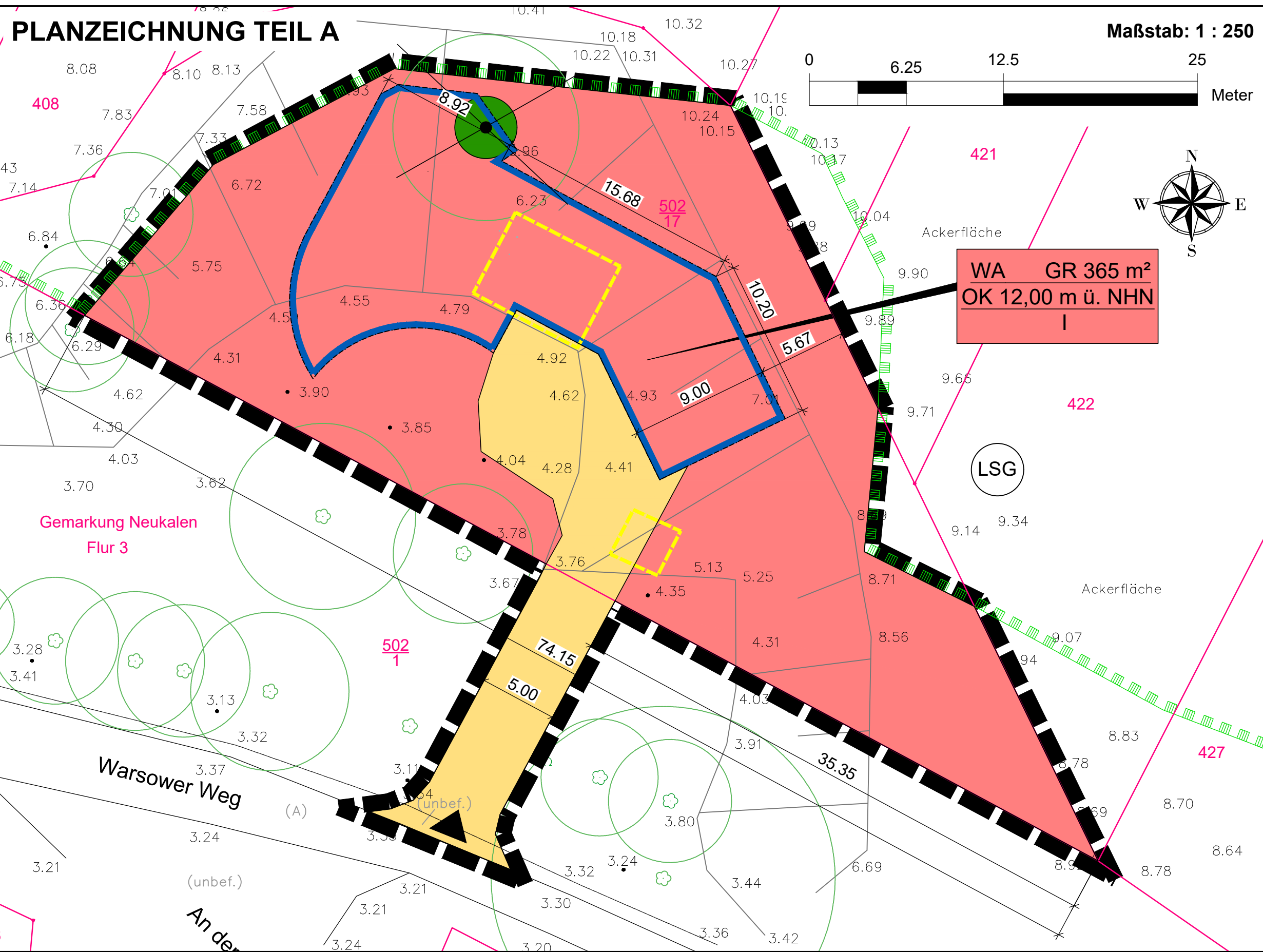
Umweltbericht

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtliches Gutachten

# SATZUNG DER PEENESTADT NEUKALEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "WOHNHAUS AN DER REEPERBAHN"

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).
- 1.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,15 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17, Flur 8, Gemarkung Neukalen.

### Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro WEINERT, Lindenstraße 16 in 17109 Demmin vom April 2021 - Lagebezug: ETRS89- UTM, Zone 33; Höhenbezugssystem: DHHN 92, (m ü. NHN)

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Peenestadt Neukalen** in der aktuellen Fassung

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Peenestadt Neukalen durch Abdruck im „Malchiner Generalanzeiger“ Nr. .... am .....

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am ..... informiert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am ..... und öffentliche Auslegung am ..... erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Amt Malchin am Kummerower See, Am Markt 1, 17139 Malchin sowie auf der ..... auf der Homepage unter <http://www.malchin.de> über den Link „Bekanntmachungen“, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im „Malchiner Generalanzeiger“ bekannt gemacht worden.

Neukalen, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....

Neukalen, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....

Neukalen, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....

Neukalen, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....

Neukalen, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....

Neukalen, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....

## Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
----	------------------------	------------
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  

GR 365 m²	Grundfläche	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	

OK12,00 m ü. NHN maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 92 als Höchstmaß
  - Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  

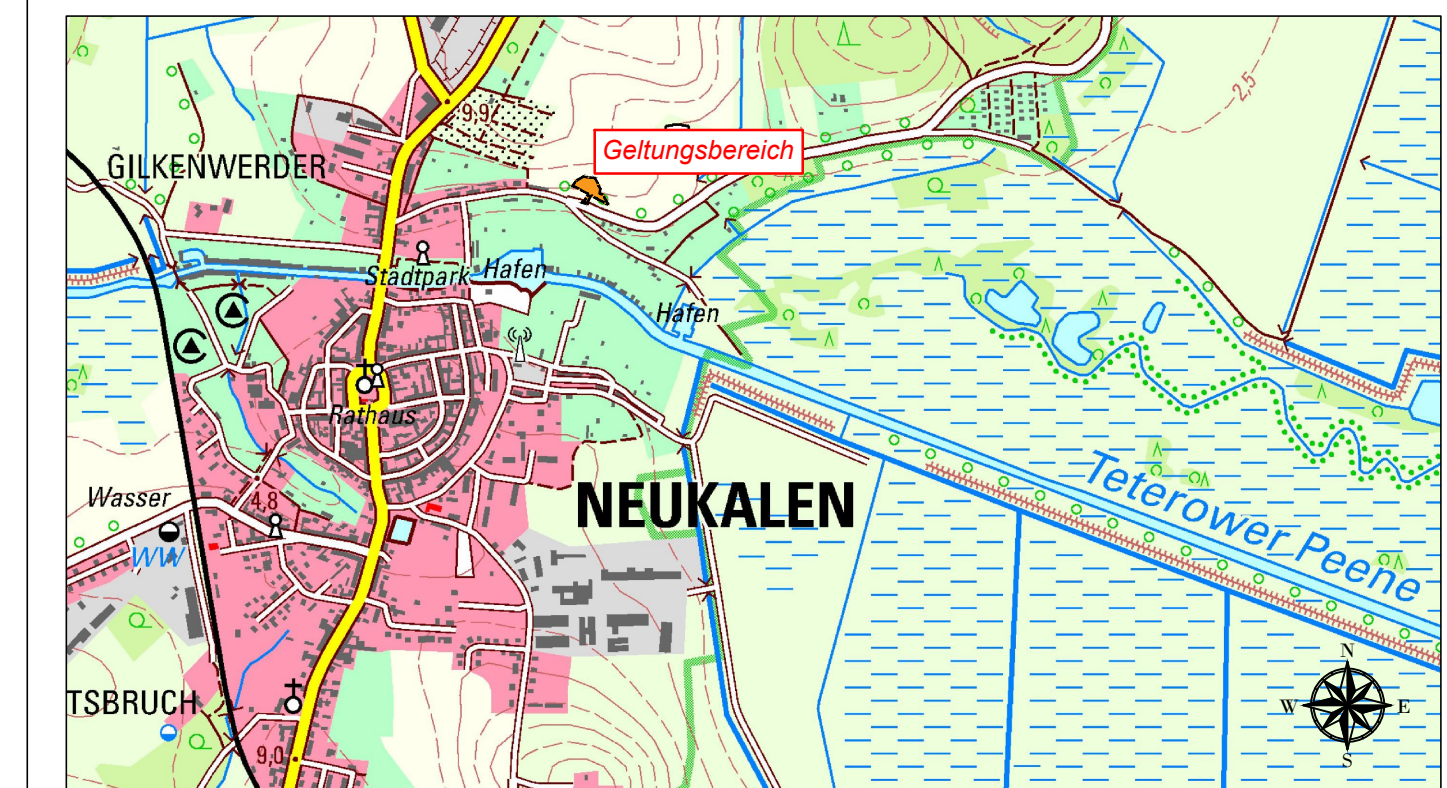
(Dashed line)	Baugrenze	
---------------	-----------	--
  - Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  

(Yellow box)	private Straßenverkehrsfläche	
(Triangle)	Ein- und Ausfahrt	
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  

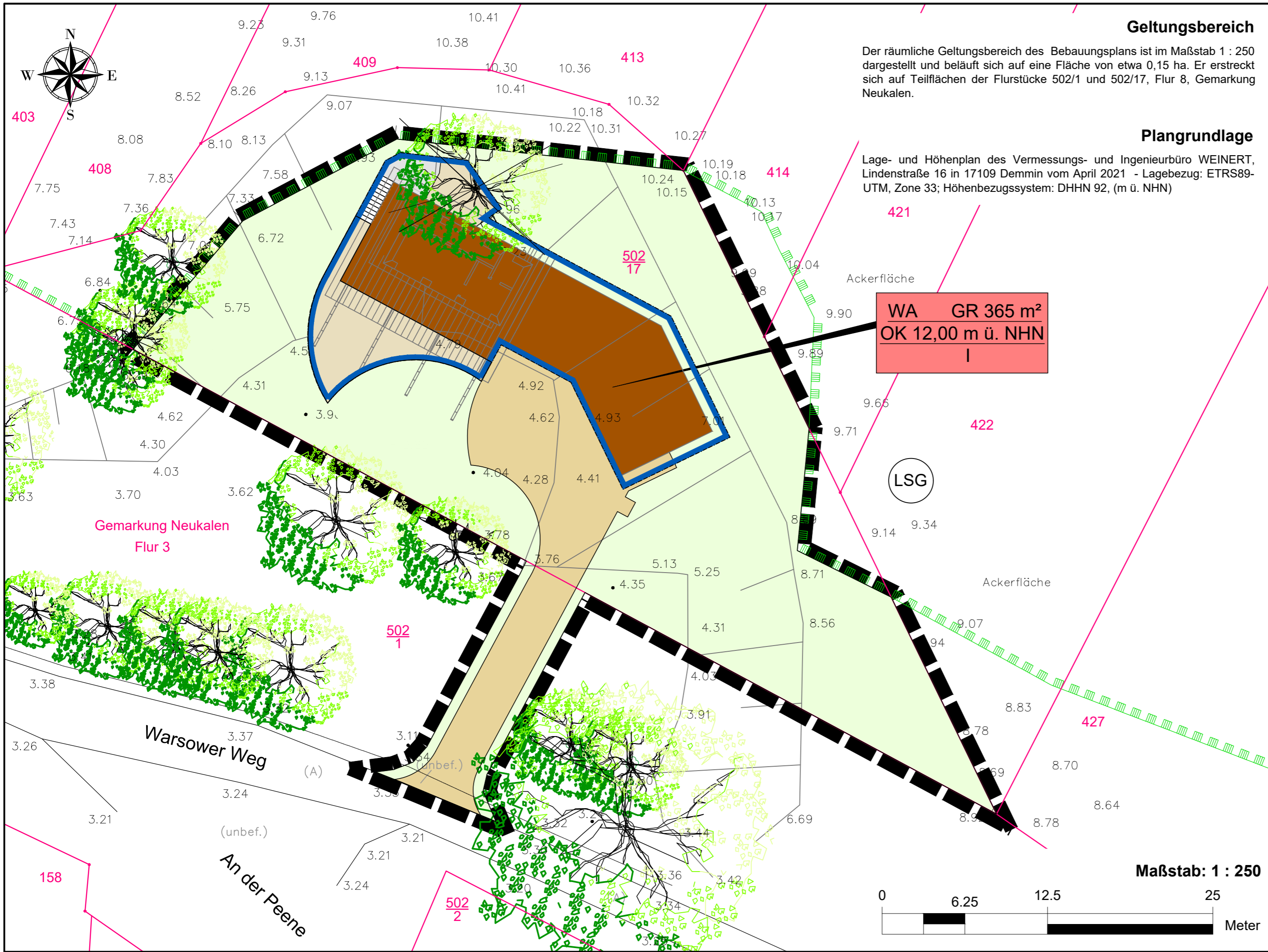
(Green circle)	Erhalt von Bäumen	
----------------	-------------------	--
  - Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**  

(Dashed box)	Grenze des räumlichen Geltungsbereich	
(3.00)	Bemaßung in Meter	
(Pink line)	Kataster	
(Yellow box)	Abbruch vorhandener baulicher Anlagen	
(Hatched box)	vorhandene Böschung	
(WA GR 365 m² OK 12,00 m ü. NHN I)	Nutzungsschablone	
- III. Nachrichtliche Übernahme
- |       |                                                                     |                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| (LSG) | Landschaftsschutzgebiet                                             | MV_LSG_06446 Mecklenburgische Schweiz, Kummerower See |
| 4.93  | vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92 |                                                       |

## Übersichtskarte



## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen



**Vorhabenbeschreibung**

**Gebäude:**

- Wohn- und Nebengebäude/Garage gem. Plandarstellung als verbundene Einheit mit gemeinsamer hangseitiger Stützwand
- Massivbau / Holzkonstruktion in Kombination (genaue Festlegung erst nach Statik in Entwurfsplanung möglich)
- Fenster-/Tür-/Torflächendarstellung nur als grobe Orientierung (genaue Festlegung erst nach Statik in Entwurfsplanung möglich)
- Geschossigkeit -> 2-geschossig, nicht unterkellert, OG als Staffelgeschoss
- Fassade Wohnhaus -> Holz- bzw. Plattenfassade
- Fassade Nebengebäude/Garage -> Putz- bzw. Plattenfassade
- Dachform Wohnhaus -> Bogendach, Brettschichtbinder mit Sichtschalung, Dachbegrünung + Solar
- Dachform Nebengebäude/Garage -> Flachdach, Gefälledämmung, 2 % DN, Dachbegrünung + Solar
- Wandstärken / -aufbauten -> Festlegung erst nach Statik in Entwurfsplanung möglich
- Besondere Bauform aufgrund der zurückgesetzten, solitären Lage am Warsower Weg kein Problem

**Flächen / Abmessungen / Höheneinordnung (aus Vorplanung)**

- **Bruttogrundfläche:**  
BGF Wohnhaus EG: ca. 111 m<sup>2</sup>  
BGF Wohnhaus OG: ca. 52 m<sup>2</sup>  
BGF Nebengebäude/Garage: ca. 120 m<sup>2</sup>  
BGF gesamt: ca. 283 m<sup>2</sup> (Toleranz für Ausführung 17 m<sup>2</sup> bis max. 300 m<sup>2</sup>)
- **Wohngebäude (EG+OG) - Wohnfläche ca. 113 m<sup>2</sup> - Nebengebäude/Garage - Nutzfläche ca. 103 m<sup>2</sup>**
- **Abmessungen Gebäudeteile:**  
Wohnhaus EG: ca. 13,0 x 8,5 m  
Wohnhaus OG: ca. 10,0 x 5,3 m  
Nebengebäude: ca. 6,0-10,0 x 7,0 m  
Doppelgarage: ca. 8,0-9,0 x 8,0 m
- **Gebäudehöhe (OKFF EG) / Höheneinordnung**  
Grundstück von ca. 3,80 m NHN Bereich Zufahrt bis max. 10,30 m NHN obere Hanglage  
Festlegung OKFF EG ca. 4,60 m NHN +/- 20 cm, d.h. ca. 60-100 cm über Niveau Zufahrt  
Einschnitt in Hang in etwa ablesbar aus Gebäudeschnitten

**Haustechnik**

- **Beheizung**  
über Wärmepumpe und Flächenheizung (vorzugsweise Erdsonden/Tiefenbohrung)  
Zusätzlich Photovoltaik auf Dächern oder im Gartenbereich  
(je nach möglichem Sonnenstand und entsprechender Verschattung durch Bäume)
- **Medienanschlüsse**  
Regenwasser - Versickerung auf Grundstück (wenn nicht möglich, Anschluß an öffentl. Leitungssys.)  
Abwasser - abflusslose Sammelgrube (falls möglich Anschluß an öffentl. SW-Leitung)  
Trinkwasser - öffentlicher Anschluss  
Strom - öffentlicher Anschluss  
Telekom - öffentlicher Anschluss

**Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794 )
- **Hauptsatzung der Peenestadt Neukalen** in der aktuellen Fassung

**Legende**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Baugrenze
- Kataster
- vorhandene Böschung
- vorhandener Baum
- Nutzungsschablone
- Landschaftschutzgebiet MV\_LSG\_06446 Mecklenburgische Schweiz, Kummerower See
- vorhandene Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92
- geplanter Neubau (Wohnhaus + Garage)
- geplante befestigte Verkehrsfläche
- geplante Terrassenfläche



**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12  
"Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen

**BAUKONZEPT** NEUBRANDENBURG  
architekten + ingenieure  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30856

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Januar 2023

Peenestadt Neukalen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohnhaus an der Reeperbahn“



Begründung

Januar 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>10</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>12</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	12
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.5 Verkehr	14
6.6 Umweltprüfung	14
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	16
8.2 Gewässer	16
8.3 Telekommunikation	16
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten und Bodenschutz	17
8.5 Brandschutz	18
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>19</b>
9.1 Baudenkmale	19
9.2 Bodendenkmale	19
<b>10. EINGRIFFSBILANZ</b>	<b>20</b>
<b>11. Umweltbericht</b> (als gesonderter Teil der Begründung)	

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Die Peenestadt Neukalen mit ihren Ortsteilen Schorrentin, Warsow, Schlakendorf, Karnitz und Schönkamp bietet aufgrund seiner guten Infrastruktur und seines reizvollen naturnahen Umfeldes eine besondere Qualität als Wohnstandort.

Mit Antrag vom 06.06.2020 hat der Vorhabenträger bei der Peenestadt Neukalen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Vorhabenträger betreibt im Stadtgebiet Neukalens mehrere Ferienhäuser und beabsichtigt mit der angedachten Verlagerung seines Hauptwohnsitzes in die Peenestadt eine direkte Betreuung der Feriengäste vor Ort zu ermöglichen.

Die konkreten Investitionsabsichten zielen auf die Errichtung eines Wohngebäudes auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 der Flur 8 in der Gemarkung Neukalen ab. Das Wohngebäude soll so konzipiert werden, dass sich der Baukörper in das Landschaftsbild einfügt und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ gefasst.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Hauptsatzung der Peenestadt Neukalen** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro WEINERT, Lindenstraße 16 in 17109 Demmin vom April 2021
- Lagebezug: ETRS89 – UTM, Zone 33
- Höhenbezugssystem: DHHN 92 (m ü. NHN)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1: 250 dargestellt und umfasst eine Fläche von etwa 0,15 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 der Flur 8 in der Gemarkung Neukalen.

### 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

#### *Raumordnung*

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Peenestadt Neukalen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die

Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen (**LEP M-V 4.1 (5) (Z)**).

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (**LEP 4.1 (2)**). In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann (**LEP 4.1 (5) (Z)**).

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (**LEP 4.1 (6) (Z)**)

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem LEP M-V (Planungsraum rot markiert)

Gemäß der Festlegungskarte des LEP M-V befindet sich das gesamte Stadtgebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen **(4.6 [4] LEP M-V)**.

Innerhalb des Vorhabenstandortes hat bisher keine touristische Nutzung stattgefunden. Es handelt sich vorliegend um ein anthropogen geprägtes Areal, welches bisher zur privaten Tierhaltung genutzt wurde. Eine touristische Nutzung des Planungsraumes ist auch zukünftig nicht absehbar.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

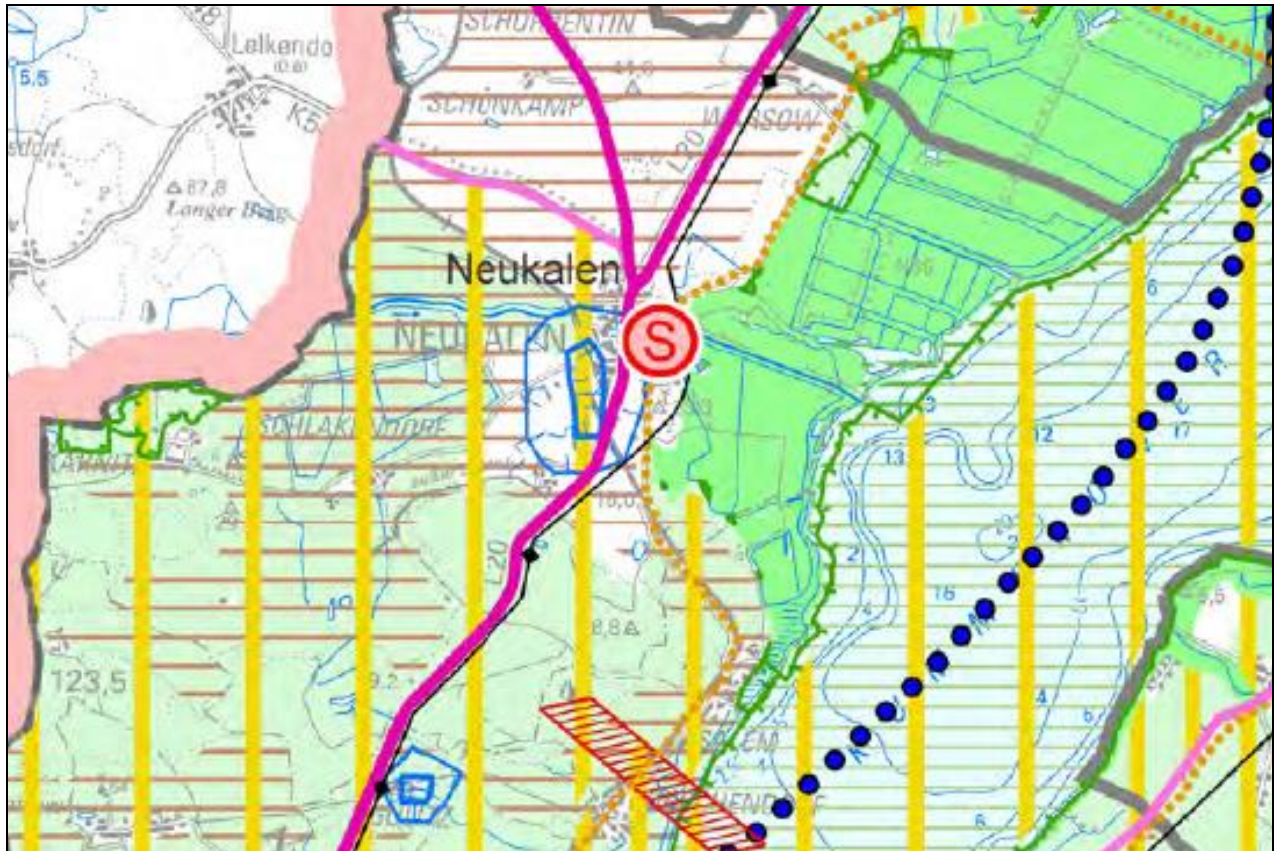
Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbau-

flächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren (**Ziel 4.1 [4] RREP MS**).

Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte ist die Peenestadt Neukalen ein Siedlungsschwerpunkt (**Ziel 3.3 (1) RREP MS**).

Die Siedlungsschwerpunkte sollen ergänzend zu den Zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge in ihren Gemeindehauptorten wahrnehmen.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem RREP MS

Den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn das vorgesehene Wohngrundstück schließt südlich unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Peenestadt Neukalen. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ erscheint somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme

zur Planungsanzeige vom 22.07.2021 die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Peenestadt Neukalen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat am 22.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt unter anderem für den vorliegenden Planungsraum. Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wird in eine Wohnbaufläche geändert.

Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Nordosten der Peenestadt Neukalen und direkt nördlich des Warsower Weges. Die Erschließung erfolgt ausgehend dieses öffentlichen Verkehrsweges.

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich zwei Stallgebäude, welche der privaten Tierhaltung dienen. Das umliegende Areal diente als Auslaufflächen und ist vollständig eingezäunt.

Das Relief ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Höhenanstieg in nördliche Richtung von ca. 4,00 m über NHN auf ca. 10,00 m über NHN.

Gesetzlich geschützte Bäume befinden sich außerhalb des Baufeldes und werden im weiteren Planungsprozess als solche gesichert.

Weitere Biotopstrukturen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant. Gleichzeitig wird mit der Planung sichergestellt, dass keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete sich im Plangebiet befinden.

Im Norden grenzt der Planungsraum an das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz, Kummerower See“.



**Abbildung 3:** Baulicher Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Blickrichtung Norden)

Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Dieses erstreckt sich östlich in ca. 200 m Entfernung.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) erstreckt sich östlich in ca. 350 m Entfernung. Es handelt sich um das „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Verlagerung seines Wohnstandortes in die Peenestadt Neukalen, die Bewirtschaftung seiner Ferienhäuser und Betreuung der Feriengäste zu erleichtern.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses im Nordosten der Peenestadt Neukalen zu schaffen.

Dazu sollen der im Planungsraum vorhandene ruinöse Gebäudebestand der ehemaligen Tierunterstände und die Einzäunungen der Auslaufflächen abgebrochen werden. Zielstellung soll dabei sein, den umliegend älteren Gehölzbestand vollständig zu erhalten und das geplante Wohngebäude so zu platzieren, dass darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig darauf ausgerichtet einen attraktiven Wohnstandort zu schaffen, welcher sich in das Landschaftsbild einfügt und dieses entsprechend aufwertet.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das geplante Maß der baulichen Nutzung dazu auf ein für die Wohnnutzung notwendiges Maß beschränkt wird.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Die Ansiedlung von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht mit den Planungszielen der Stadt und den oben formulierten städtebaulichen Zielstellungen vereinbar, denn der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Entwicklung eines Wohnbaugrundstückes für ein Einfamilienhaus.

Insofern sollen Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO unzulässig sein.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen soll die Möglichkeit absichern, dass ein bedarfsgerechtes Einfamilienhaus entstehen kann.

Für den in Rede stehenden Planungsraum liegen bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Aus diesem Grund wird für das festgesetzte Baufeld eine Grundfläche (GR) von 365 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei soll die festgesetzte Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch für Nebenanlagen als Obergrenze gelten.

Die Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt durch die vorliegende Planung jedoch unberührt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Peenestadt Neukalen die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt und die maximale Höhe der Gebäude auf 12,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

*Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:*

- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.*
- 1.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).*
- 1.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.*

### **6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die gemeindliche Planung beschränkt sich auf Grundstücke mit einer geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Entsprechend sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

## **6.5 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausgehend des südlich verlaufenden Warsower Weges.

Der Verlauf der Zuwegung zum Wohngebäude erfolgt angepasst an den vorhandenen Baumbestand. Eine Beeinträchtigung des Gehölzbestandes kann damit ausgeschlossen werden.

## **6.6 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen ist die Errichtung eines Wohnhauses.

Der Planungsraum ist anthropogen überprägt. Das Areal diente der Tierhaltung und ist vollständig eingezäunt. Der Gebäudebestand bietet einen potenziellen Lebensraum für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Dies ist im weiteren Planungsprozess näher zu untersuchen.

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich gesetzlich geschützte Bäume. Dieser Gehölzbestand wird vollständig erhalten.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. Untersuchungsrelevant sind insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, Brutvögel und Amphibien.

Vorliegend wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen. Trotzdem wurden Vor-Ort-Aufnahmen zur Durchführung der Umweltprüfung herangezogen.

Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung (siehe gesonderter Teil der Begründung) wurde festgestellt, dass die Wirkung des geplanten Vorhabens auf die im Untersuchungsraum untersuchten Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen haben und diese Schutzgüter nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

## **7. Immissionsschutz**

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Derzeit ist der Geltungsbereich nicht ausreichend mit Wasser, Abwasser und Energie erschlossen. Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Regenwasser (Oberflächenwasser) darf der Schmutzwasserleitung nicht zugeführt werden und ist daher auf dem Erschließungsgrundstück zu versickern oder zu verwerten.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit der Umsetzung der Planung keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### **8.2 Gewässer**

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen. Die Peene verläuft südlich in ca. 150 m Entfernung.

Die Grundwasserüberdeckung beträgt mehr als 10 m. Der Grundwasserleiter ist demnach bedeckt und der Schutz dessen als hoch einzuschätzen.

### **8.3 Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

#### 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten und Bodenschutz

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht werden folgende Hinweise zu beachten:

- Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Falls jedoch bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.
- Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V).
- Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen

Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

## 10. Eingriffsbilanz

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich	1.469 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	1.244 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	225 m <sup>2</sup>
Maximal überbaubare Fläche	365 m <sup>2</sup>

### zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt.

Dem Baufeld wird der Biotoptyp ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) zugeordnet.

Die Wertstufe ist 2 und der durchschnittliche Biotopwert ist dementsprechend 3.

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall des südlich verlaufenden Warsower Weges beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor beträgt somit 0,75.

### Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Innerhalb des Baufeldes ist eine maximale Versiegelung von 365 m<sup>2</sup> mit einer 50%-igen Überschreitung zulässig.

Biotop	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
RHU	547,5	3	0,75	547,5 * 3 * 0,75	1.232

**Zu 2.4** Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich bzw. außerhalb des Wohngebietes sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität eines Wohnbauvorhabens generell nicht zu erwarten.

**Zu 2.5** Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Innerhalb des Baufeldes ist eine maximale Neuversiegelung von 365 m<sup>2</sup> zulässig mit einer 50%-igen Überschreitung zulässig. Es ist biotopunabhängig die vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 bzw. 0,2 (Voll- und Teilversiegelung) zu berücksichtigen.

Biotop	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ in m <sup>2</sup>
RHU	547,5 m <sup>2</sup>	0,5	547,5 * 0,5	274
RHU	225 m <sup>2</sup>	0,2	225 * 0,2	45
Gesamt				319

**Zu 2.6** Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
1.232		0		319	1.551

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **1.551 EFÄ**.

Die Kompensation soll durch den Erwerb von Ökotopten aus vorhandenen Ökotoptenkontingenten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ erfolgen.

# Umweltbericht

## Zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“



**Auftraggeber** *Baukonzept Neubrandenburg GmbH*  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg  
Deutschland

**Auftragnehmer  
und Bearbeitung:** **Umweltplanung-Artenschutzgutachten**  
Stephan Fetzko  
M.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung  
Große Wollweberstraße 49  
17033 Neubrandenburg  
Deutschland  
Mobil | 0171 / 69 34 337  
E-Mail | UmweltplanungSF@web.de

**Ort, Datum:** Neubrandenburg, 03. Januar 2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	5
1.2	Überblick über die Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	6
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraums	7
2.1	Übersichtsbegehung	8
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	8
2.2.1	Schutzgut Mensch und menschlichen Gesundheit	9
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.2.3	Schutzgut Fläche	9
2.2.4	Schutzgut Boden	9
2.2.5	Schutzgut Wasser	10
2.2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.2.7	Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz	10
2.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.2.9	Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	11
2.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
2.3.1	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch	11
2.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Diversität	11
2.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	11
2.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	12
2.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	12
2.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	13
2.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	13
2.3.8	Auswirkungen auf Schutzgebiete	13
2.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.3.10	Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	14
2.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	14
2.5	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
2.7	Kompensations-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	15
2.7.1	Kompensationsmaßnahmen	15
2.7.2	Landschaftspflegerische Maßnahmen	15
<b>3</b>	<b>WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>16</b>
3.1	Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	16
3.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	16

---

3.3	Erforderliche Sondergutachten .....	16
4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT .....	17
5	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS .....	18

**Anlagen:**

**Anlage 1:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2022)

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage des Untersuchungsbereiches (Quelle: Google Earth).....	7
--------------	-------------------------------------------------------------	---

## **Abkürzungen**

Abb.	Abbildung(en)
Abs.	Absatz
AFB	Artenschutzfachbeitrag
Anh.	Anhang/Anhänge
Anl.	Anlage(n)
Art.	Artikel
BE	Baustelleneinrichtung
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
evtl.	eventuell
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)
GB	Geltungsbereich
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
i.V. m.	in Verbindung mit
i. w. S.	im weiteren Sinne
Kap.	Kapitel
LANA	Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LSG-VO	Landschaftsschutzgebiets-Verordnung
LVWA	Landesverwaltungsamt
MTB	Messtischblatt
n.	nach
NSG	Naturschutzgebiet
o. ä.	oder ähnlich
o.g.	oben genannt
RL	Rote Liste
SDB	Standarddatenbogen
SPA	( <u>S</u> pecial <u>P</u> rotected <u>A</u> rea) Europäisches Vogelschutzgebiet
Tab.	Tabelle
u.	und
u. a.	unter anderem
UG	Untersuchungsgebiet
UNB	Untere Naturschutzbehörde
UWB	Untere Wasserbehörde

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit Antrag vom 06.06.2020 hat der Vorhabenträger bei der Peenestadt Neukalen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der Vorhabenträger betreibt im Stadtgebiet Neukalens mehrere Ferienhäuser und beabsichtigt mit der angedachten Verlagerung seines Hauptwohnsitzes in die Peenestadt eine direkte Betreuung der Feriengäste vor Ort zu ermöglichen. Die konkreten Investitionsabsichten zielen auf die Errichtung eines Wohngebäudes auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 Flur 8, Gemarkung Neukalen ab. Das Wohngebäude soll so konzipiert werden, dass sich der Baukörper in das Landschaftsbild einfügt und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden. Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ gefasst.

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist im Zusammenhang mit Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans. Er stellt insbesondere die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung werden die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

**Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens** ist die Errichtung eines Einfamilienhauses sowie mehrerer Nebenanlagen. Die Planung ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes durch die Wohnnutzungen erfolgt diese Prüfung als Worst-Case-Analyse.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der novellierten artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich, das Eintreten der Verbotsnormen aus § 44 Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln und darzustellen. Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle im Land M-V vorkommenden Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag (Vgl. Anh.1 Artenschutzfachbeitrag).

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses im Nordosten der Peenestadt Neukalen zu schaffen. Dazu sollen der im Planungsraum vorhandene ruinöse Gebäudebestand der ehemaligen Tierunterstände und die Einzäunungen der Auslauflächen abgebrochen werden. Die Zielstellung soll dabei sein, den umliegenden älteren Gehölzbestand vollständig zu erhalten und das geplante Wohngebäude so zu platzieren, dass darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,15 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 Flur 8, Gemarkung Neukalen.

## 1.2 Überblick über die Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen dieses Vorhabens sind folgende gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend. Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs). Zudem ist die Stadt verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Stadt Neukalen zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Stadt die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt. Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

### Weitere überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Peenestadt Neukalen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

**Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

**Landesplanungsgesetz (LPlG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)

## Flächennutzungsplan

Die Peenestadt Neukalen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat am 22.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt unter anderem für den vorliegenden Planungsraum. Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wird in eine Wohnbaufläche geändert. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraums

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich zwei Stallgebäude, welche der privaten Tierhaltung dienen. Das umliegende Areal diente als Auslaufflächen und ist vollständig eingezäunt. Das Relief ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Höhenanstieg in nördliche Richtung von ca. 4,00 m über NHN auf ca. 10,00 m über NHN. Es handelt sich vorliegend um ein anthropogen geprägtes Areal, welches bisher zur privaten Tierhaltung genutzt wurde. Der Planungsraum befindet sich im Nordosten der Peenestadt Neukalen und direkt nördlich des Warsower Weges. Die Erschließung erfolgt ausgehend dieses öffentlichen Verkehrsweges. Gesetzlich geschützte Bäume befinden sich außerhalb des Baufeldes und werden im weiteren Planungsprozess als solche gesichert. Weitere Biotopstrukturen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant.



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsbereiches (Quelle: Google Earth)

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1: 250 dargestellt und umfasst eine Fläche von etwa 0,15 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 Flur 8, Gemarkung Neukalen.

### **Schutzgebiete**

Nationale und internationale Schutzgebiete (GGB, VSG, NSG, NP, LSG, Gewässerschutzstreifen) kommen am Vorhabenstandort selbst nicht vor und werden demnach nicht überplant. Im Norden grenzt der Planungsraum an das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz, Kummerower See“.

## **2.1 Übersichtsbegehung**

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurden im November 2022 Geländebegehungen durchgeführt. Im Rahmen der Begehungen sind weiterhin die vorhandenen, möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen in Hinsicht auf deren naturschutzrechtliche Bedeutung am Eingriffsort selbst sowie im 50 m-Radius um das Vorhaben betrachtet worden. Des Weiteren wurden mehrere Drohnenflüge durchgeführt.

## **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung eines Einfamilienhauses sowie mehrerer Nebenanlagen. Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind somit folgende Auswirkungen aufgrund der Errichtung eines Wohngebäudes zu berücksichtigen:

### *Baubedingte Auswirkungen*

- o Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen o Flächeninanspruchnahme durch Baustelleinrichtung, Zuwegungen, Lagerflächen
- o Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge,

### *Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen*

- o Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaft durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen
- o Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen werden die genannten Auswirkungen und Konflikte dementsprechend Berücksichtigung finden und im Ergebnis des Umweltberichtes bewertet. Weiterhin ist im Zusammenhang mit der Umweltprüfung eine Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände erforderlich. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung liegen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Vgl. Anlage 1) vor und werden im Zusammenhang mit der Bearbeitung des hier vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt.

### **2.2.1 Schutzgut Mensch und menschlichen Gesundheit**

Das Vorhabensgebiet liegt nordöstlich in der Stadt Neukalen und ist über den Warsower Weg erreichbar. Westlich befinden sich bereits Wohnhäuser. Südlich angelegen sind Ferienwohnungen und Gartenanlagen, sowie der an der Peene liegende Hafen. Den nördlichen Rahmen bildet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche sich durch einen hohen Erdwall vom Vorhabensgebiet abgrenzt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens nicht zu erwarten.

### **2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Zuge der Bauarbeiten werden Flächen für die Baustelleneinrichtung und für Lagerplätze benötigt. Um die Betroffenheit von den nach FFH IV-Arten streng geschützten Pflanzen und Tieren im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu prüfen wurde ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. In dem vorliegenden Fachbeitrag finden sich des Weiteren die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (Vgl. Anlage 1, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Erhebliche Auswirkungen auf das Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

### **2.2.3 Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im Zuge der Bauarbeiten werden Flächen für die Baustelleneinrichtung und für Lagerplätze benötigt. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Notwendige Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des B-Plans beansprucht ausschließlich die vorhandene anthropogen vorbelastete Fläche. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind mit Umsetzung des Vorhabens demnach nicht zu erwarten.

### **2.2.4 Schutzgut Boden**

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

#### Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Das im gesamten Plangeltungsbereich betroffene Flurstück weist laut Katasterdaten eine mittlere Bodengüte auf.

#### Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches lediglich in durchschnittlicher Ausprägung vorhanden sind. Insofern hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine besonders hervorgehobene Bedeutung.

#### Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der

Geschichte zu erhalten sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

### 2.2.5 Schutzgut Wasser

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen. Die Peene verläuft südlich in ca. 150 m Entfernung und damit in ausreichendem Abstand zu dem Vorhabensbereich. Die Grundwasserüberdeckung beträgt mehr als 10 m. Der Grundwasserleiter ist demnach bedeckt und der Schutz des selbigen als hoch einzuschätzen. Bei ordnungsgemäßer Bauausführung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mit Umsetzung des Vorhabens demnach nicht zu erwarten.

### 2.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum ist durch die direkte Nähe zu der Verkehrsstrasse sowie die direkt angrenzende Ortschaft Neukalen geprägt. Bewertet man den Zustand der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, so hat der Vorhabenstandort durch seine landwirtschaftliche Vorprägung lediglich eine geringe Bedeutung für den Natur- und Landschaftsraum. Die landwirtschaftliche Vorprägung des Planungsraums sowie die Nähe zur Landesstraße vermindern die **Erlebbarkeit** und Wahrnehmbarkeit der lokalen Landschaft als Natur- und Lebensraum.

Die **Eigenart** bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein. Als Teil der Agrar- und Kulturlandschaft ist der Planungsraum typisch für ehemals viehwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die **Naturnähe und Vielfalt** als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna beschränkt sich auf die innerhalb des Planungsraums vorhandenen anthropogen vorbelasteten Biotop- und Vegetationsstrukturen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

### 2.2.7 Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Neukalen liegt in Mecklenburg-Vorpommern in Deutschland. Das Bundesland unterliegt dem Einfluss von zwei unterschiedlichen Klimazonen, jedoch dominiert das feuchte Kontinentalklima. Das Klima in der Stadt Neukalen ist gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt herrscht eine Temperatur von ca. 8,5 °C. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz sind mit Umsetzung des Baumaßnahme aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens nicht zu erwarten.

### 2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

## **2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Nationale und internationale Schutzgebiete (GGB, VSG, NSG, NP, LSG, Gewässerschutzstreifen) kommen am Vorhabenstandort selbst nicht vor und werden demnach nicht überplant. Im Norden grenzt der Planungsraum an das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz, Kummerower See“. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind mit Umsetzung des Vorhabens daher nicht zu erwarten.

## **2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.3.1 Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit Umsetzung des Vorhabens daher nicht zu erwarten.

### **2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Diversität**

#### **Flora**

Im Zuge der Bauarbeiten werden Flächen für die Baustelleneinrichtung und für Lagerplätze benötigt. Dafür sind Flächen auszuwählen, die bereits eine deutliche Vorbelastung aufweisen oder einer zukünftig geplanten Versiegelung unterliegen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind diese Flächen zu beräumen und in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen (Vgl. 2.8.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen).

#### **Fauna**

Um die Betroffenheit von den nach FFH IV-Arten streng geschützten Pflanzen und Tieren im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu prüfen wurde ein aktueller Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Mit der Einhaltung und Umsetzung der dort beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen insbesondere der VM1 Brutzeitenregelung sind keine erheblichen negativen Folgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. (Vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

#### **Biodiversität**

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Diversität im Zusammen mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwarten. Im Ergebnis des hier vorliegenden Umweltberichtes im Zusammenhang mit dem aktuellen Artenschutzfachbeitrag sind unter der Beachtung der dort aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die biologische Diversität zu erkennen (Vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

### **2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Die Flächen des Untersuchungsgebietes liegen derzeit brach und werden nicht bewirtschaftet. Im Zuge der Bauarbeiten werden Flächen für die Baustelleneinrichtung und für Lagerplätze benötigt. Dafür sind Flächen auszuwählen, die bereits eine deutliche Vorbelastung aufweisen oder einer zukünftig geplanten Versiegelung unterliegen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind diese Flächen zu beräumen und in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Auf diese Weise können eine nachhaltige Beeinträchtigung des Lebensraumes auf diesen Flächen unterbunden und das Erfordernis von Ersatzmaßnahmen vermindert werden. Die mit der Planung verbundenen Neuversiegelungen werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzeptes kompensiert. (Vgl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Punkt 10 textliche Begründung, Baukonzept 2022).

Es sind im Ergebnis der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erkennen.

### **2.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen. Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgelegten Bautabuzonen sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens von jeglicher Befahrung freizuhalten.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die zuständige Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Verbleibende Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen werden mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Verlauf des Verfahrens vollständig ausgeglichen. Bei allen geplanten Baumaßnahmen ist Vorsorge zu treffen schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, zu vermeiden. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde unmittelbar zu verständigen. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in den Boden ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ nicht feststellbar.

### **2.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ sind keine nachteiligen Wirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann überwiegend vollständig und ungehindert im Boden versickern. Es ist somit keine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Allerdings besteht durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr

während der Bauphase die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen. Des Weiteren werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Die Arbeiten sind gesamthaft so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden-, Grund und Oberflächenwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ nicht zu erwarten.

### **2.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Während der Bauzeit ist aufgrund des notwendigen Einsatzes von LKWs und anderen Baumaschinen mit einer erhöhten Luftschadstoffbelastung im an das Baugebiet und die Baustellenzufahrten angrenzenden Bereich zu rechnen.

Diese Beeinträchtigung wirkt jedoch nur temporär und wird somit als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingestuft. Nach Abschluss der Beräumung der Fläche finden keine Transporte zur bzw. von der Vorhabenfläche mehr statt. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft sind mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ nicht zu erwarten.

### **2.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Durch die Baustelleneinrichtungen selbst sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese nur vorübergehend wirken und nach Fertigstellung des geplanten Vorhabens zurückgebaut werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nur bedingt quantifizierbar. Der betroffene Planungsraum ist jedoch bereits geprägt durch die Siedlung Neukalen sowie die anthropogen genutzten Flächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbild und des Schutzgutes Landschaft ist mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ auf Grund der bestehenden Vorbelastungen vorliegend nicht zu erwarten.

### **2.3.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. dem Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V). Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung und die umliegenden Flächen nicht berührt. Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind demnach ausgeschlossen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Schutzgebiete sind durch den B-Plan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ nicht zu erwarten.

### **2.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ nicht zu erwarten.

#### **2.3.10 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen**

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-immissionschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, sind beim Bau und Betrieb des geplanten Vorhabens nicht vorhanden. Die vorliegende Planung unterliegt somit nicht den Anforderungen der Störfallverordnung. Es handelt sich um keinen Störfallbetrieb und auch im Umfeld sind keine Störfallbetriebe, sodass diesbezügliche Wechselwirkungen nicht auftreten können. Die Gefahr von schweren Unfällen ist nicht gegeben.

Eine erhebliche Gefahr des Austretens wassergefährdender Stoffe besteht mit dem geplanten Vorhaben nicht. Erheblichen Beeinträchtigungen durch Betriebsstörungen und Leckagen können weitgehend ausgeschlossen werden.

### **2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens das Plangebiet und den das Vorhaben betreffenden Geltungsbereich in seinem jetzigen Zustand bestehen bleibt. Es finden dann überdies keine Neuversiegelungen statt. Darüber hinaus wird die Stabilität und Leistungsfähigkeit des lokalen Umwelt- und Naturhaushalts am geplanten Standort keinen wesentlichen Veränderungen unterliegen.

### **2.5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

#### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten nach gutachterlicher Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind im Ergebnis der Umweltprüfung ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Der Vorhabensbereich ist anthropogen überprägt und unterliegt einem geringen Natürlichkeitsgrad. Unter Einhaltung und vollständiger Umsetzung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen vorhersehbar. Etwaige Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Umsetzung des vorhabensbezogenen B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ sind ebenso nicht zu erwarten (Vgl. Artenschutzfachbeitrag).

### **Schutzgut Fläche**

Etwaige Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Umsetzung des vorhabensbezogenen B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ sind ebenso nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Im Zuge der Baumaßnahme besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere und Wasser, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu dauerhaften Verschiebungen im Vegetationsbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Allerdings ist im Ergebnis des hier vorliegenden Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Standortes eine Beeinträchtigung von Lebensräumen und Strukturen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszuschließen (Vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und den Schutzgütern sind demnach mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

## **2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Nähe zur Stadt Neukalen sowie zu der vorhandenen Verkehrsstrasse erzeugt eine gewisse anthropogene Vorbelastung des gewählten Standortes. Negative Beeinflussungen anderer diskutierter Standorte können mit Umsetzung des Vorhabens vermieden werden. Anderweitige Planungsalternativen kommen deshalb aus umweltfachlicher Sicht daher nicht in Frage.

## **2.7 Kompensations-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **2.7.1 Kompensationsmaßnahmen**

Die mit der Planung verbundenen Neuversiegelungen werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzeptes kompensiert. (Vgl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Punkt 10 textliche Begründung, Baukonzept 2022). Die verbleibende Kompensationsbedarf wird durch den Kauf von Ökopunkten vollständig kompensiert.

### **2.7.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

**V1 Vegetationsschutz/Ausweisung von Tabubereichen** Bauzeitlicher Schutz angrenzender Biotoptypen vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen und Beanspruchungen. Es sind, soweit erforderlich, Maßnahmen zum Schutz gegen Befahren, Betreten, Lagerung und sonstige Beanspruchung gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

Vorkehrungen umzusetzen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind alle Schutzvorrichtungen zu entfernen.

## **V2 Rekultivierung und Wiederherstellung**

Die bauzeitlich temporär beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Bautätigkeit gemäß der derzeitigen Nutzung bzw. des ursprünglichen Zustandes der Flächen wiederherzustellen. Der Rückbau umfasst die Beseitigung eventueller temporärer Versiegelungen, Überschüttungen und Verdichtungen (Bereich der BE-Fläche). Anschließend werden die temporär beanspruchten Flächen, mit einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung mit ausschließlich heimischen Arten angesät.

## **3 Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

### **3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

### **3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)**

Über ein Monitoring überwacht die Stadt Neukalen die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Das Monitoring-Konzept sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

### **3.3 Erforderliche Sondergutachten**

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Untersuchungsraum durchgeführt. Gegenstand dieser naturschutzfachlichen Bewertung war es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen der geplanten Baumaßnahme mit entsprechenden Empfindlichkeiten der lokalen Fauna überlagern. Auf Grund der vorhandenen Ausstattung des in Rede stehenden Planungsraumes ist es auszuschließen, dass die ökologische Funktion des vom geplanten Vorhaben betroffenen Gebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in ihrem räumlichen Zusammenhang zerstört wird (Vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gebäudegutachten). Weitere faunistische Sondergutachten und Bestandsaufnahmen sind aus gutachterlicher Sicht im Ergebnis der vorliegenden Umweltprüfung nicht nötig.

## **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung und Fazit**

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die diese aufgrund der beschriebenen vorhabens-bedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Der beschriebene Bauablauf lässt demnach keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Arten auszugehen. Während der Betriebsphase sind vorhabenbedingt keine Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

**Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für den vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung nicht festgestellt werden.**

## **5 Literatur- und Quellenverzeichnis**

Ammermann, K. et al., 1998. Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in der Bauleitplanung. Natur und Landschaft.

Baier, H. et al., 1999. Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Balance, 2015: Untersuchung des Wassers eines Vorfluters Prüfung von Einleitkriterien des Zweckverbandes (Ergebnisbericht), BALANCE Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH.

Balla, S., 2005. Mögliche Ansätze der Überwachung im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung. UVP-Report.

Berg, C., Dengler, J., Abdank, A., Isermann, M., 2004. Die Pflanzengesellschaften Mecklenburg-Vorpommerns und ihre Gefährdung. Textband. Weissdorn-Verlag, Jena.

Bunzel, A., 2005. Was bringt das Monitoring in der Bauleitplanung? UVP-Report.

Gassner, E., 1995. Das Recht der Landschaft. Gesamtdarstellung für Bund und Länder. Neumann Verlag, Radebeul.

Gellermann, M., Schreiber, M., 2007. Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. Springer Verlag, Berlin.

Herbert, M., 2003. Das Verhältnis von Strategischer Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege.

Jessel, B., 2007. Die Zukunft der Eingriffsregelung im Kontext internationaler Richtlinien und Anforderungen. Schriftenreihe des Deutschen Rates für Landespflege.

Rößling, H., 2005. Beiträge von Naturschutz und Landschaftspflege zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen von Plänen und Programmen. UVP-Report.

Schmeil, O., Fitschen, J., 1993. Flora von Deutschland. Quelle & Meyer Verlag, Wiesbaden.

Schültke, N., Stottele, T., Schmidt, B., 2005. Die Bedeutung des Umweltberichts und seiner Untersuchungstiefe - am Beispiel der Bauleitplanung der Stadt Friedrichshafen. UVP-Report.

Südbeck, P. et al., 2005. Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Zahn, v.K., 2005. Monitoring in der Bebauungsplanung und bei FNP-Änderungsverfahren. UVP-Report

# Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## Zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“



**Auftraggeber:** *Baukonzept Neubrandenburg GmbH*  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg  
Deutschland

**Auftragnehmer  
und Bearbeitung:** **UmweltplanungSF**  
Stephan Fetzko  
M.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung  
Große Wollweberstraße 49  
17033 Neubrandenburg  
Mobil | 0171 / 69 34 337

**Ort, Datum:** Neubrandenburg, 07. Januar 2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Zielstellung .....	5
1.2	Methodische und rechtliche Grundlagen.....	5
1.3	Untersuchungsgebiet .....	9
1.4	Bestehende Vorbelastungen des Untersuchungsgebiets .....	9
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS UND UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>10</b>
2.1	Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens .....	10
2.2	Darstellung der grundsätzlichen Projektwirkungen .....	10
2.2.1	Baubedingte Auswirkungen .....	10
2.2.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren .....	11
2.2.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	11
<b>3</b>	<b>ERMITTLUNG DER UNTERSUCHUNGSRELEVANTEN ARTEN .....</b>	<b>11</b>
3.1	Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung .....	11
3.2	Vögel.....	12
3.3	Säugetiere (außer Fledermäuse) .....	12
3.4	Fledermäuse .....	13
3.5	Reptilien.....	13
3.6	Amphibien .....	13
3.7	Fische.....	13
3.8	Libellen .....	14
3.9	Schmetterlinge .....	14
3.10	Käfer .....	14
3.11	Weichtiere (Mollusken).....	14
3.12	Pflanzen .....	14
3.13	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung .....	14
<b>4</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND KOMPENSATION .....</b>	<b>15</b>
4.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	15
4.2	Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen .....	16
4.3	Landschaftspflegerische Maßnahmen .....	16
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE GEMÄß § 44 ABS. 1 I. V. M. ABS. 5 BNATSCHG ..</b>	<b>17</b>
5.1	Brutvögel .....	17
5.1.1	Betrachtung in Nistökologischen Gilden .....	18
5.2	Fledermäuse .....	24
<b>6</b>	<b>ERGEBNIS.....</b>	<b>26</b>

7 VERWENDETE LITERATUR UND RECHTSQUELLEN ..... 27

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Maßnahmenübersicht Vermeidung..... 15

**Anhang:**

Artenschutzgutachten Bestandsgebäude (2022)

## **Abkürzungen**

Abb.	Abbildung(en)
Abs.	Absatz
AFB	Artenschutzfachbeitrag
Anh.	Anhang/Anhänge
Anl.	Anlage(n)
Art.	Artikel
BE	Baustelleneinrichtung
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CEF-Maßnahmen	(continuous ecological functionality-measures – Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)
d. h.	das heißt
evtl.	eventuell
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
i.V. m.	in Verbindung mit
i. w. S.	im weiteren Sinne
Kap.	Kapitel
LANA	Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung
LAU	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
LBP	Landschaftspflegerischer Begleitplan
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LSG-VO	Landschaftsschutzgebiets-Verordnung
LVvA	Landesverwaltungsamt
MTB	Messtischblatt
n.	nach
NSG	Naturschutzgebiet
o. ä.	oder ähnlich
o.g.	oben genannt
RL	Rote Liste
SDB	Standarddatenbogen
SPA	( <u>S</u> pecial <u>P</u> rotected <u>A</u> rea) Europäisches Vogelschutzgebiet
Tab.	Tabelle
u.	und
u. a.	unter anderem
UG	Untersuchungsgebiet
UNB	Untere Naturschutzbehörde

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

### 1.1 Anlass und Zielstellung

Mit Antrag vom 06.06.2020 hat der Vorhabenträger bei der Peenestadt Neukalen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der Vorhabenträger betreibt im Stadtgebiet Neukalens mehrere Ferienhäuser und beabsichtigt mit der angedachten Verlagerung seines Hauptwohnsitzes in die Peenestadt eine direkte Betreuung der Feriengäste vor Ort zu ermöglichen.

Die konkreten Investitionsabsichten zielen auf die Errichtung eines Wohngebäudes auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 Flur 8, Gemarkung Neukalen ab. Das Wohngebäude soll so konzipiert werden, dass sich der Baukörper in das Landschaftsbild einfügt und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden. Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ gefasst.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird überschlägig geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) eintreten könnten. Sollten Verbotstatbestände ausgelöst werden, ist zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.

### 1.2 Methodische und rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Vorgaben zum Vollzug des speziellen Artenschutzes sind in folgenden nationalen und europäischen Gesetzen bzw. Richtlinien enthalten:

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Richtlinie des Rates** vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (2009/147/EG)
- **Vogelschutzrichtlinie** (im Folgenden VS-RL)
- **Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG)**
- **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** (im Folgenden FFHRL).
- **BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung):** Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005, BGBl. I S. 258 (869); zuletzt geändert durch Art. 10 G vom 21. Januar 2013, BGBl. I S. 95, 99.32.
- **Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV)**

Im BNatSchG befinden sich die Vorschriften zum speziellen Artenschutz in den §§ 44 und 45. Darin wurden die europäischen Normen der Artikel 12 und 13 FFH-RL und des Artikels 5 der VS-RL in nationales Recht umgesetzt. Entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG (vom 29. Juli 2009) ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen 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."

Um in der Planungspraxis anwendungsfähige Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen (auch im Sinne der bestehenden, von der Europäischen Kommission anerkannten Spielräume bei der Auslegung artenschutzrechtlicher Vorschriften der FFH-RL) und diese rechtlich abzusichern, wurden etliche Konkretisierungen vorgenommen. Insbesondere sind die Verbote um den Absatz 5 (aktuelle Fassung) ergänzt worden. Die entsprechenden Sätze lauten:

1. Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 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
  - [1.] das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
  - [2.] das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
  - [3.] das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von

dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

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 erfüllt sein. Als einschlägige Ausnahmevoraussetzungen müssen nachgewiesen werden:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialen oder wirtschaftlichen Art,
- keine zumutbaren Alternativen gegeben,
- Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten verschlechtert sich nicht.

Die Beurteilung, ob zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialen oder wirtschaftlichen Art, vorliegen und welche Varianten für den Vorhabenträger als zumutbar oder unzumutbar einzustufen sind, ist nicht Bestandteil des Fachbeitrages. Diese ergeben sich aus dem Kontext der Antragsunterlagen und werden in einer gesonderten Unterlage eingebracht.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (streng geschützt) sowie alle europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie und sonstige streng geschützte Arten oder Verantwortungsarten bezüglich projektbedingter Beeinträchtigungen betrachtet. Die Auswahl der genauen zu betrachtenden Arten findet nach dem Prinzip der Abschichtung statt.

Die **Abschichtung/ Relevanzprüfung** erfolgt über das potenzielle Vorkommen der Arten im Untersuchungsgebiet. Dafür werden folgende Kriterien herangezogen:

Eine Art ist untersuchungsrelevant, wenn es einen Vorkommensnachweis durch eine Untersuchung gibt oder das Vorkommen einer Art aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung nicht ausgeschlossen werden kann und eine Untersuchung nicht stattfand.

Eine Art ist nicht untersuchungsrelevant, wenn sie gemäß der Roten Liste Niedersachsens ausgestorben/verschollen, nicht vorkommend ist, das bekannte Verbreitungsgebiet der Art in Niedersachsens außerhalb des Wirkraumes liegt, ausgeschlossen werden kann, dass erforderliche Habitate/ Standorte der Art im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (Lebensraum-Grobfilter nach z. B. Moore, Wälder, Magerrasen), die Empfindlichkeit der Art gegenüber vorhabenspezifischen Wirkfaktoren so gering ist, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Baugeschehens und der damit verbundenen eindeutig abgrenzbaren Wirkfaktoren, wurde auf die Erstellung einer ausführlichen Abschichtungstabelle verzichtet. Die potenziell betroffenen Arten bzw. Artengruppen werden anhand einer Habitatpotenzialanalyse in Verbindung mit einer Übersichtsbegehung herausgefiltert und anschließend näher betrachtet.

Die im Ergebnis dieser Habitatpotenzialanalyse, mit Unterstellung des Worst-Case-Falles, verbliebenen und damit als potentiell im UG vorkommend zu betrachtenden Arten sind entweder einer Art für-Art-

Beurteilung zu unterziehen oder in ökologischen Gilden gemeinsam zu prüfen. Vogelarten mit ähnlichen Lebensraumsprüchen können, wenn sie weder gesetzlich streng geschützt noch mindestens der Roten Liste Kategorie 3 (gefährdet) Niedersachsens zugeordnet wurden, innerhalb einer nistökologischen Gilde betrachtet werden. Durchzügler, Rastvögel oder Wintergäste, die keine Arten des Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie darstellen und damit nur als Brutvögel planungsrelevant sind, werden – soweit vorhanden – ebenfalls in Gilden zusammengefasst beurteilt.

Nach der Relevanzprüfung werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG hinsichtlich der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf die relevanten Arten geprüft (**Konfliktanalyse**). Aus diesen Ergebnissen, in Verbindung mit den Habitatansprüchen der Arten, werden ggf. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und –minderung (z. B. Bauzeitenregelung), einschließlich der funktionserhaltenden Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) sowie zur Kompensation und zum Risikomanagement von Beeinträchtigungen in die Untersuchung der Verbotstatbestände einbezogen.

Die **Konfliktanalyse** wird anhand der aus § 44 (1) 1-4 BNatSchG entstehenden Verbote durchgeführt. Dabei werden drei Komplexe geprüft:

***Tötungsverbot der besonders geschützten Tiere und Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 & 4 BNatSchG)***

Hierzu ist in der Konfliktanalyse folgende Frage zu beantworten:

Werden wild lebende Tiere oder wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört?

Die Faktoren „nachstellen“ und „fangen“ kommen im Zusammenhang mit Eingriffen in Natur und Landschaft gewöhnlich nicht zum Tragen und sind in diesem Zusammenhang von vornherein auszuschließen. Der unvermeidbare Verlust einzelner Exemplare einer Art durch ein Vorhaben stellt **nicht** automatisch und immer einen Verstoß gegen das Tötungsverbot dar. Vielmehr setzt ein Verstoß voraus, dass dadurch das Tötungsrisiko **signifikant**, d. h. nach der Rechtsprechung deutlich, erhöht wird. Die Bewertung, ob die Individuen der betroffenen Art durch ein Vorhaben einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko ausgesetzt sind, erfordert im Einzelfall eine Berücksichtigung verschiedener projekt- und artbezogener Kriterien sowie naturschutzfachlicher Parameter.

Richterrechtlich wird darüber hinaus dargelegt, dass der Verbotstatbestand **nur** erfüllt ist, wenn die Verletzungen oder Tötungen über das allgemeine Lebensrisiko der betreffenden Individuen hinausgehen. Verbleibende Risiken, die für einzelne Individuen einer Art nicht ausgeschlossen werden können, erfüllen den Tatbestand nicht, da sie unter das „allgemeine Lebensrisiko“ fallen [U 7]

***Störungsverbot der streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)***

Hierzu ist in der Konfliktanalyse folgende Frage zu beantworten:

Werden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die lokale Population wird anhand der Empfehlungen des ständigen Ausschusses Artenschutz der Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) [U 9] abgegrenzt.

***Beschädigungs- bzw. Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorten der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 & 4 BNatSchG)***

Hierzu ist in der Konfliktanalyse folgende Frage zu beantworten: Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tiere bzw. Standorte der besonders geschützten Pflanzen entnommen, beschädigt oder zerstört?

§ 44 Abs. 5 BNatSchG ist dahingehend auslegbar, dass Verletzungen oder Tötungen, die im Zusammenhang mit der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftreten, den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. 3 nur erfüllen, sofern deren ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten werden kann.

Grundsätzlich greift der Verbotstatbestand des § 44 (1) 3 BNatSchG dann, wenn ganze, regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beseitigt werden. Als Beseitigung im Sinne des Gesetzes ist eine direkte Überprägung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. wesentlicher Teile der Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie eine durch äußere Einflussfaktoren, wie z. B. Störungen, hervorgerufene Nichtmehrnutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte anzusehen. Kann durch Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minderung einschließlich der CEF-Maßnahmen ein Verbotstatbestand **nicht ausgeschlossen** werden, sind die Voraussetzungen einer **Ausnahme** nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG kann die zuständige Behörde von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, u. a. aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

### **1.3 Untersuchungsgebiet**

Der Planungsraum befindet sich im Nordosten der Peenestadt Neukalen und direkt nördlich des Warsower Weges. Die Erschließung erfolgt ausgehend dieses öffentlichen Verkehrsweges. Gesetzlich geschützte Bäume befinden sich außerhalb des Baufeldes und werden im weiteren Planungsprozess als solche gesichert. Weitere Biotopstrukturen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant.

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich zwei Stallgebäude, welche der privaten Tierhaltung dienen. Das umliegende Areal diente als Auslaufflächen und ist vollständig eingezäunt. Das Relief ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Höhenanstieg in nördliche Richtung von ca. 4,00 m über NHN auf ca. 10,00 m über NHN. Es handelt sich vorliegend um ein anthropogen geprägtes Areal, welches bisher zur privaten Tierhaltung genutzt wurde.

### **1.4 Bestehende Vorbelastungen des Untersuchungsgebiets**

Durch die Lage des Vorhabens sowie die Nähe zur Verkehrsstrasse bestehen für Biotope, Flora und insbesondere Fauna folgende Vorbelastungen:

- a) betriebsbedingte stoffliche Immissionen (Abgase, Staub) mindern durch Nähr- und Schadstoffeinträge die Biotop- und Habitatqualität im direkten Vorhabensbereich,
- b) Störpotentiale für störungssensible Arten durch Lärm, Licht, optische Reize und Erschütterungen durch Verkehr, Anwesenheit und Tätigkeiten von Menschen,
- c) Kollisionsrisiko mit Fahrzeugen,
- d) Ähnliche Minderungen der Habitatqualität sowie Gefahrenpotentiale ergeben sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu der Verkehrsstrasse bzw. ihrer Nutzung.

## 2 Beschreibung des Vorhabens und umweltrelevante Auswirkungen

### 2.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Das Planungsziel des B-Planes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ ist die Errichtung eines Wohngebäudes auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 Flur 8, Gemarkung Neukalen. Das Wohngebäude soll so konzipiert werden, dass sich der Baukörper in das Landschaftsbild einfügt und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

In Vorbereitung des Vorhabens sollen der im Planungsraum vorhandene ruinöse Gebäudebestand der ehemaligen Tierunterstände und die Einzäunungen der Auslauflächen abgebrochen werden. Zielstellung soll dabei sein, den umliegend älteren Gehölzbestand vollständig zu erhalten und das geplante Wohngebäude so zu platzieren, dass darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1: 250 dargestellt und umfasst eine Fläche von etwa 0,15 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 Flur 8, Gemarkung Neukalen.



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes (Quelle: Google Earth).

### 2.2 Darstellung der grundsätzlichen Projektwirkungen

Im Folgenden werden speziell die für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit relevanten Vorhabenwirkungen erläutert.

#### 2.2.1 Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Wirkungen auf streng geschützte Pflanzen- und Tierarten (Anhang IV FFH-RL) sowie europäische Vogelarten, die im Sinne der artenschutzrechtlichen Regelungen erheblich sein könnten, sind im Wesentlichen folgende Sachverhalte zu prüfen:

- -visuell-akustische Störungen, wie Licht-, Lärm- und Bewegungsreize, insbesondere Scheuchwirkungen und Vergrämungseffekte durch Schallimmissionen (Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen), pot. Verletzung § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG,
- Störungen durch Vibrationsemissionen v. a. durch Betrieb von Baumaschinen, Hervorrufen von unregelmäßig, intensiven Bodenvibrationen, zudem erhöhtes Tötungsrisiko durch Abdrängen in ungeeignete Flächen, pot. Verletzung § 44 (1) Nr. 1, 2 BNatSchG,
- Emissionen von Staub und Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge und Bauaktivitäten (z. B. Erdarbeiten), pot. Verletzung § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG,
- Verlust oder Verletzungen von Einzelindividuen der beurteilungsrelevanten Arten durch Überfahren oder Bauarbeiten (z. B. Erdarbeiten), soweit diese Wirkungen nicht mit der Flächeninanspruchnahme im unmittelbaren Zusammenhang stehen und dort bewertet werden, indirekte Tötung durch Vergrämen bei ungünstigen Witterungsbedingungen (kühle Temperaturen, ggf. Frost, Feuchte) oder erhöhtem Prädationsrisiko (tags ausfliegende Fledermäuse, flugunfähige Jungvögel), pot. Verletzung § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG,
- Beeinträchtigung von Bauwerken und damit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, pot. Verletzung § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG,
- direkte (temporäre) Flächeninanspruchnahme und damit Überprägung und Zerstörung von pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen, Baustreifen, pot. Verletzung § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG.

### **2.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen im Allgemeinen durch Strukturen und technische Elemente, die neu in die Landschaft eingebracht werden und die damit verbundenen dauerhaften Habitatverluste. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen bestehenden Siedlungsbereich. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen ist daher, bedingt durch die Vorprägung des Standortes, nur von geringfügigen, zusätzlichen anlagenbedingten Wirkfaktor auf geschützte Arten auszugehen.

### **2.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Als allgemeine betriebsbedingte Wirkungen von menschlichen Siedlungsberiechen sind vor allem Verkehrskollisionen, Lärmimmissionen sowie optische Störungen durch Bewegungsreize zu nennen. Mit der geplanten Maßnahme sind jedoch keine Veränderungen des Verkehrstaktes und keine Steigerung der Fahrgeschwindigkeiten verbunden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen ist daher bedingt durch die Vorprägung des Standortes nur von geringfügigen, zusätzlichen betriebsbedingten Wirkfaktoren auf geschützte Arten auszugehen.

## **3 Ermittlung der untersuchungsrelevanten Arten**

Zur Ermittlung der vorhabenrelevanten Arten wird im Zuge der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zunächst das Habitatpotenzial der im Geltungsbereich festgestellten Biotoptypen für die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, alle europäischen Vogelarten sowie Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG geprüft. Das mögliche Artenspektrum wird anschließend als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung abgeleitet.

### **3.1 Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung**

Für die Erfassung der prüfungsrelevanten Arten sowie zur Einschätzung des Habitatpotenziale wurden im Dezember 2022 Geländebegehungen und Drohnenflüge durchgeführt. Die Untersuchungen fanden außerhalb der Hauptaktiva von streng geschützter Fauna statt. Im Rahmen der Begehungen sind die

vorhandenen, möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen in Hinsicht auf deren artenschutzrechtliche Bedeutung am Eingriffsort selbst sowie im 50 m-Radius um das Vorhaben betrachtet worden. Des Weiteren wurde der ruinöse Gebäudebestand eingehend artenschutzrechtlich untersucht. Die Ergebnisse liegen in einem externen Gutachten vor (Siehe Anl. 1).

### **3.2 Vögel**

Das zu untersuchende Artenspektrum umfasst die Artengruppe der Vögel. In Vorbereitung des hier vorliegenden Fachbeitrages wurden Datenrecherche zum Vorkommen streng geschützter Vögel im Untersuchungsraum durchgeführt. Während der Übersichtsbegehung (Dezember 2022) wurde anschließend u.a. auf Fortpflanzungstätten der streng und besonders geschützten Avifauna geachtet

#### Brutvögel

Horststandorte streng geschützter Großvögel sind im Geltungsbereich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung sowie aufgrund der bestehenden anthropogenen Überprägung des Siedlungsbereiches ausgeschlossen. Für die horstbrütenden Arten stellt der untersuchte Raum wegen des Fehlens geeigneter Brutbäume daher lediglich ein Nahrungshabitat (Vgl. Nahrungsgäste) dar. Durch die Überprägung und Störung aufgrund der Baumaßnahme wird lediglich die Nutzung des Raumes als Nahrungshabitat bauzeitlich eingeschränkt, die umliegenden Freiflächen können aber weiterhin genutzt werden.

Im Geltungsbereich selbst wurden potenziell zur Nestanlage geeignete Strukturen, Höhlen und Nischen vorgefunden. Lebensstätten von Höhlenbrütern, welche an Höhlenbäume gebunden sind, sind im Wirkbereich des Vorhabens daher nicht auszuschließen. Für die Gilde der Bodenbrüter und Nischenbrüter bietet das Untersuchungsgebiet ebenso geeignete Strukturen. Eine etwaige Nutzung des Gebietes durch streng geschützte Avifauna kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und der anthropogenen Überprägung des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ kann die Artengruppe der Vögel im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung jedoch zusammengefasst und artenübergreifend auf die Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG geprüft werden.

#### Nahrungsgäste und Rastvögel

Aufgrund der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren sowie der Kleinflächigkeit des Vorhabens und ausreichender Ausweichmöglichkeiten für Nahrungsgäste kann eine vorhabenbedingte Verletzung der Verbotstatbestände durch Verletzung und Tötung, Zerstörung von Entwicklungsformen sowie erhebliche Störung lokaler Populationen mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes für die Nahrungsgäste und Rastvögel mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

- Die Artengruppe der Brutvögel ist im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung näher zu betrachten.
- Die Prüfung der Verbotstatbestände kann aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens artenübergreifend für die gesamte Artengruppe vorgenommen werden.

### **3.3 Säugetiere (außer Fledermäuse)**

Eingriffe in geeignete Lebensräume von im Land Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Säugetieren wie dem Biber und dem Fischotter finden nicht statt. Die Artengruppe der Säugetiere

(außer Fledermäuse) wird daher nicht näher betrachtet. Eine rechtliche Relevanz nach §44 BNatSchG besteht demnach nicht.

### 3.4 Fledermäuse

Potenzielle Quartiere im direkten Vorhabensbereich und dem Wirkraum der Baumaßnahme sind aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung als unwahrscheinlich anzunehmen. Die Untersuchung des Gebäudebestandes auf indirekte Spuren von gebäudebewohnenden Fledermäusen und Avifauna (Hausrotschwanz, Mehlschwalben) erbrachte ebenfalls keine direkten oder indirekten Nachweise einer zurückliegenden Nutzung durch gebäudebewohnende Fledermäuse. Etwaige Winterquartiere waren aufgrund der fehlenden Unterkellerung ohnehin als ausgeschlossen anzunehmen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes selbst können jedoch durchaus zur Nahrungssuche in der Dämmerungszeit aufgesucht. Lineare Strukturen, wie Verkehrsstrassen oder Hecken, dienen hierbei als Leitstruktur, um in die Hauptjagdgebiete zu gelangen.

- Der Geltungsbereich kann als Nahrungshabitat genutzt werden und dementsprechende Maßnahmen sollten daher geplant werden
- Aus den genannten Gründen ist die Artengruppe Fledermäuse im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung näher zu betrachten.
- Die Prüfung der Verbotstatbestände kann aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens artenübergreifend für die gesamte Artengruppe vorgenommen werden.

### 3.5 Reptilien

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs als Habitat für Reptilien ist aufgrund des Fehlens von Verstecken und der fehlenden Lebensraumausstattung (typischer Mosaikwechsel) nicht abzuleiten. Das Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern ist aufgrund der vorhandenen Habitatrequisiten im Vorhabensbereich als unwahrscheinlich anzunehmen. Ein Eintreten der Verbotstatbestände ist dementsprechend auszuschließen.

- Eine nähere Betrachtung der Artengruppe Reptilien ist nicht erforderlich.

### 3.6 Amphibien

Eingriffe in geeignete Lebensräume von im Land Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Amphibien finden im Rahmen der Baumaßnahme nicht statt. Ein Eingriff in ein potenzielles Laichgewässer oder in Landlebensräume von Amphibien findet demnach im Rahmen der Umsetzung der angedachten Baumaßnahme ebenso nicht statt. Eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung von streng geschützten Amphibien durch das Vorhaben kann daher an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

- Eine nähere Betrachtung der Artengruppe Amphibien ist nicht erforderlich.

### 3.7 Fische

Eingriffe in geeignete Lebensräume von im Land Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Fischen finden nicht statt. Ein Eingriff in Oberflächengewässer (Peene) findet im Rahmen der Umsetzung der angedachten Baumaßnahme ebenso nicht statt. Allerdings besteht durch den zu erwartenden Baustellenfahrzeugverkehr während der Bauphase die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Aus diesem Grund sind vor Beginn der erforderlichen Bauarbeiten die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. (Vgl. 2.3.5 Umweltbericht). Eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung von streng geschützten Fischen durch das Vorhaben kann an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

- Eine nähere Betrachtung der Artengruppe Fische ist nicht erforderlich.

### **3.8 Libellen**

Das Eintreten der Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Baumaßnahme ist ausgeschlossen. Eine weitere, nähere Betrachtung ist im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht erforderlich.

- Eine nähere Betrachtung der Artengruppe Libellen ist nicht erforderlich.

### **3.9 Schmetterlinge**

Das Eintreten der Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Baumaßnahme ist ausgeschlossen. Eine weitere, nähere Betrachtung ist im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht erforderlich.

- Eine nähere Betrachtung der Artengruppe Schmetterlinge ist nicht erforderlich.

### **3.10 Käfer**

Im Untersuchungsraum ist kein Vorkommen prüfrelevanter streng geschützter Käferarten aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatrequisiten denkbar. Eine Beeinträchtigung der Insektengruppe Käfer durch das Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

- Eine nähere Betrachtung der Artengruppe Käfer ist nicht erforderlich.

### **3.11 Weichtiere (Mollusken)**

Das Vorkommen von streng geschützten Weichtieren ist im Vorhabengebiet aufgrund der vorgefundenen Biotope auszuschließen.

- Eine nähere Betrachtung der Artengruppe Weichtiere ist nicht erforderlich.

### **3.12 Pflanzen**

Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten und Flechten ist im Geltungsbereich aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Baufläche und im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung (Juli 2022) als ausgeschlossen anzunehmen.

- Eine nähere Betrachtung der Artengruppe Pflanzen und Flechten ist nicht erforderlich.

### **3.13 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung**

Nach Vorprüfung der einzelnen Artengruppen werden die Nachfolgenden untersucht und dargestellt:

- Artengruppe der Vögel
- Artengruppe der Säugetiere (Fledermäuse)

## 4 Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation

### 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Tabelle 1: Maßnahmenübersicht Vermeidung

Kürzel	Betroffene Arten	Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
VM 1	Fledermäuse Avifauna	<p><b>Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)</b></p> <p>Durch die ÖBB erfolgt eine artenschutzfachliche Begleitung der gesamten Baumaßnahme, um eine mögliche Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>Zu ihrem Aufgabengebiet zählen u. a. regelmäßige Kontrollen des Baufeldes zur Überprüfung der Einhaltung artenschutzfachlicher Standards, beratende Funktion aller am Bau Beteiligten (Ausführende/Bauleitung/Planer) zu natur-, arten-, und umweltschutzrelevanten Aspekten, Einweisung/Sensibilisierung der Bauarbeiter vor Ort zu einem schonenden und rücksichtsvollen Baubetrieb.</p>
VM 2	Fledermäuse Avifauna	<p><b>Artenschutzfachliche Nachkontrolle vor Baufeldfreimachung und Baubeginn</b></p> <p>Unmittelbar vor Beginn der mit der Aufwuchs-/Vegetationsentfernung sowie ggf. Baumfällung einhergehenden Baufeldfreimachung, der Einrichtung des Baufeldes sowie dem Beginn der Abriss-/Umbauarbeiten erfolgt durch die ÖBB eine Nachkontrolle betroffener Aufwuchs-/Gehölzbestände und Bauwerksbereiche auf Vorkommen von Niststätten und Brutvögeln bzw. Fledermäusen und Fledermausquartieren. Bei positivem Befund muss die Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit der UNB erfolgen.</p>
VM 3	Avifauna	<p><b>Brutzeitenregelung zum Schutz der Avifauna</b></p> <p>Die Baufeldfreimachung und Gehölzentfernungen müssen im Winterhalbjahr zwischen 30. September und 1. März durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung der Avifauna innerhalb der Brutzeiträume zu vermeiden.</p>
VM 4	Fledermäuse Avifauna	<p><b>Bauzeitenregelung Abriss Gebäude</b></p> <p>Um die Tatbestände des § 44 BNatSchG in Bezug auf das Verbot der Verletzung und Tötung von Einzelindividuen streng und besonders geschützter Arten zu gewähren, sollte die Durchführung des Abrisses außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten von Fledermausarten erfolgen. Das Zeitintervall wird entsprechend auf den 01.11. – 28./29.02. eines jeden Jahres begrenzt.</p>
VM 5	Fledermäuse	<p><b>Bauarbeiten im Tagzeitraum</b></p> <p>Reguläre nächtliche Arbeiten sind im Rahmen des Vorhabens nicht geplant. Werden Bauarbeiten nach bzw. vor Sonnenuntergang durchgeführt, sind mittels Lichtblenden an den Beleuchtungskörpern die Abstrahlwinkel der Lichtkegel so zu minimieren, dass nur die zu beleuchtende Fläche und nicht die Umgebung unnötig erhellt wird. Zum Einsatz sollen Lampen mit einem geringen UV/ Blau-Anteil, wie z. B. orange oder warm-weiße LED-Lampen kommen. Das Licht dieser Lampen liegt in einem für den Menschen gut sichtbaren Wellenbereich, welcher jedoch für Insekten kaum wahrnehmbar ist. Dadurch wird die Fallenwirkung für Insekten und damit auch die Gefahr durch Beutegreifer minimiert. Eine Beeinträchtigung der nächtlichen Jagdaktivitäten der Fledermäuse wird dadurch vermieden.</p>

## **4.2 Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Im Rahmen der Umsetzung der Vorhabens sind keine artenschutzrechtlichen Kompensationen nötig.

## **4.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Im Folgenden werden landschaftspflegerische Maßnahmen vorgeschlagen und aufgeführt, welche auch für den Artenschutz relevant sind:

### **V1 Vegetationsschutz/Ausweisung von Tabubereichen**

Bauzeitlicher Schutz der angrenzender Biotoptypen vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen und Beanspruchungen. Es sind, soweit erforderlich, Maßnahmen zum Schutz gegen Befahren, Betreten, Lagerung und sonstige Beanspruchung gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) Vorkehrungen umzusetzen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind alle Schutzvorrichtungen zu entfernen.

### **V2 Rekultivierung und Wiederherstellung**

Die bauzeitlich beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Bautätigkeit gemäß der derzeitigen Nutzung bzw. des ursprünglichen Zustandes der Flächen wiederherzustellen. Der Rückbau umfasst die Beseitigung eventueller temporärer Versiegelungen, Überschüttungen und Verdichtungen (Bereich der BE-Fläche). Anschließend werden die Flächen, mit einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung mit ausschließlich heimischen Arten angesät.

## 5 Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Die grundsätzlich denkbaren artenschutzrechtlich relevanten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Projektwirkungen sind dem Kapitel 2.3 zu entnehmen.

### 5.1 Brutvögel

Die potenziell bzw. nachweislich vorkommenden Brutvogelarten werden anhand ihrer Lebensraumansprüche bezüglich ihrer Brutplatzwahl in ökologischen Gilden zusammengefasst und gemeinsam innerhalb der Gilde einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen:

- **Bodenbrüter** auf den Äckern, Ackerrandstreifen, in den angrenzenden Bereichen (z. B. Fitis, Feldschwirl, Goldammer, Rotkehlchen, Wiesenschafstelze, Zaunkönig, Zilpzalp)
- **Freibrüter** in Gebüsch und Bäumen (z. B. Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Gartengrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Saatkrähe, Stieglitz, Wacholderdrossel)
- **Nischen- und Höhlenbrüter** in natürlichen Nischen und an Gebäuden (z. B. Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Kohlmeise)

Einige Arten sind aufgrund ihrer Wahl der Brutplätze mehreren Gilden zuzuordnen, werden aber zur Wahrung der Übersichtlichkeit in einer Gilde betrachtet.



- Der Erhaltungszustand der Populationen der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Art und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes.
- Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Populationen und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes.
- Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen der Art.



Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Populationen und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes.

Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen der Art.

Nischen- und Höhlenbrüter			
1. Schutz- und Gefährdungsstatus			
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV – Art <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart	<b>Rote Liste Status</b> Bundesland: - Deutschland:- Europäische Union: -	<b>Biogeographische Region</b> (in der das Vorhaben sich auswirkt): <input type="checkbox"/> Atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> Kontinentale Region <input type="checkbox"/> Alpine Region	
<input type="checkbox"/> Art im UG nachgewiesen		<input checked="" type="checkbox"/> Art im UG unterstellt	
2. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements			
Erforderliche CEF-Maßnahmen: Beschreibung: _____ Maßnahmen- Nr. im LBP: _____			
Erforderliche artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen: Beschreibung: _____ Maßnahmen- Nr. im LBP: VM1: ÖBB VM1: ÖBB VM2: Artenschutzfachliche Nachkontrolle VM3: Brutzeitenregelung VM4: Bauzeitenregelung Abriss			
Sonstige erforderliche Vorgaben zum Risikomanagement: Beschreibung: _____ Maßnahmen- Nr. im LBP: _____			
Durch die korrekte Umsetzung der Maßnahmen VM1, VM2, VM3 und VM4 verbleiben keine Risiken bzgl. der Verbotsverletzungen und dem Erhalt der lokalen Population.			
3. Verbotsverletzungen			
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verletzt:	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verletzt:	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt:	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt:	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> nein
4. Auswirkung auf den Erhaltungszustand (Einträge nur erforderlich, wenn Ausnahmeverfahren erforderlich ist)			
Beschreibung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand:			
Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes: Beschreibung: _____ Maßnahmen- Nr. im LBP _____			
<u>Die Gewährung führt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen zu folgenden Auswirkungen auf den Erhaltungszustand:</u>			
<input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Populationen der Art ist günstig. Eine Ausnahme führt zu keiner Verschlechterung.			
<input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Populationen der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Art <u>und</u> keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes.			

- Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Populationen und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes.
- Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen der Art.

**Eine Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Tatbestände nach BNatSchG § 44 Abs. 1 kann für die Artengruppe der Brutvögel mit Umsetzung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen in jeder Hinsicht ausgeschlossen werden.**



- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Populationen <u>und</u> keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen der Art.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Maßgeblich für das Vorkommen von Fledermäusen in einem Gebiet ist das Vorhandensein von geeigneten Quartieren und ausreichend Nahrung (Insekten). Regional und überregional bedeutende Quartiere sind im Untersuchungsgebiet nicht zu vermuten. Dauerhafte Verluste von essenziellen Winter- und Wochenstubenquartieren können im Rahmen der Baumaßnahme ebenso ausgeschlossen werden. Der Vorhabensbereich mit den bestehenden Leitlinien im Plangebiet (Verkehrstrasse u.A.) wird jedoch zum Erreichen der Jagdgebiete bzw. als Nahrungshabitat genutzt.

Das Vorhaben und die damit verbundene Beanspruchung von Vegetationsflächen beeinträchtigt die Nutzung der Jagdhabitats kaum und wirkt sich folglich nicht negativ auf die Populationsstärken sämtlicher Fledermausarten im Untersuchungsgebiet aus. Die umliegenden Freiflächen können weiterhin für die Jagd genutzt werden. Die geplante Baumaßnahme schafft mit Umsetzung der angegebenen Vermeidungsmaßnahmen kein zusätzliches Verletzungs- oder Tötungsrisiko.

**Eine Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Tatbestände nach BNatSchG § 44 Abs. 1 kann für Fledermäuse mit Umsetzung oben beschriebenen Maßnahmen in jeder Hinsicht ausgeschlossen werden.**

## 6 Ergebnis

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für den B-Plan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ besteht. Zu erwartende projektbedingte Wirkungen wurden dargelegt und planungsrelevante Arten anhand einer Habitatanalyse und Relevanzbegehung ermittelt. Für die potenziell betroffenen Artengruppen Vögel (Brutvögel), Säugetiere (Fledermäuse) wurde geprüft, inwieweit die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

**Im Ergebnis der Untersuchungen konnte für die vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der gesetzlich streng geschützten Arten in Deutschland sowie der europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Umsetzung von Vermeidungs-, und Minderungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.**

## 7 Verwendete Literatur und Rechtsquellen

BEZZEL, E. (2006): BLV Handbuch Vögel. – 3. überarbeitete Auflage, München, 543 S.

DIETZ, C., & KIEFER, A. (2014): Die Fledermäuse Europas. - Kosmos Naturführer. – Franckh-Kosmos, Stgt., 394 S.

GROSSE, W.-R.; SIMON, B.; SEYRING, M.; BUSCHENDORF, J.; REUSCH, J.; SCHILDHAUER, F.; WESTERMANN, A. & U. ZUPPKE (BEARB.) (2015): Die Lurche und Kriechtiere des Landes Sachsen-Anhalt unter besonderer Berücksichtigung der Arten der Anhänge der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der kennzeichnenden Arten der Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtypen. – Berichte d. Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 4: 640 S.

KWET, A. (2005): Reptilien und Amphibien Europas. Kosmos Naturführer. – Franckh-Kosmos, Stuttgart, 252 S.

LANA - LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, Beschluss vom 01./02.10.2009

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. – Büro Froelich & Sporbeck Potsdam, 98 S.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2016): Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt - Berichtspflichten zu Natura 2000, Beiträge zur Erfassung und Bewertung von Arten und Lebensräumen. - 53. Jahrgang, 2016, Sonderheft. 196 S.

LSBB ST - Landestraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (2018): Artenschutzbeitrag (ASB ST 2018) Mustervorlage gemäß RLBP 2011, Fortschreibung gemäß BNatSchG vom 15.09.2017 (Stand Juni 2018). 29 S.

MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. – 29 S.

RANA – Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer (2008): Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten (Liste ArtSchRFachB). - Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt. 39 S.

### Rechtsquellen:

BARTSCHV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005, BGBl. I S. 258, zuletzt geändert am 21.01.2013, BGBl. I S. 95

BNATSCHG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

FFH-RICHTLINIE – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai. 1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert am 20. November 2006 (ABl. EG L 363 S. 368)

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) vom 30.11.2009 (ABl. L 20 S. 7)

Verordnung über die Vermeidung und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuständigkeitsbereich der Bundesverwaltung (Bundeskompensationsverordnung - BKompV) vom 14. Mai 2020. In Kraft getreten zum 03. Juni 2020.

### Richterrecht:

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT (BVerwG): Urt. v. 11.01.2001, Az.: BVerwG 4 C 6/00 (Naturschutzrechtlicher Artenschutz kein absolutes Bbauungsverbot; Niststätten; Brutstätten; geschützte Tierarten)

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT (BVerwG) 9 A 14/07: Entscheidung vom 09.07.2008 (zur Autobahn-Nordumgehung Bad Oeynhaus)

# Artenschutzrechtliches Gutachten

-

## Abriss Gebäude, Flur 8, Flurstück 502/17, Warsower Weg, 17154 Neukalen

– Ergebnisbericht der artenschutzfachlichen Kontrolle vom 30.11.2022 –

**Auftraggeber:** *Baukonzept Neubrandenburg GmbH*

Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg  
Deutschland

**Auftragnehmer:** Umweltplanung und Artenschutzgutachten Fetzko

Stephan Fetzko  
M. Sc. Landnutzungsplanung  
B. Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung  
Große Wollweberstr. 49  
17033 Neubrandenburg

Telefon | 0171 -69 34 337  
E-Mail | [UmweltplanungSF@web.de](mailto:UmweltplanungSF@web.de)



**Ort, Datum:**

Neubrandenburg, 22.12.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen und rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
1.1	Zugriffsverbote	4
1.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen	5
<b>2</b>	<b>Objekt und Vorhabengebiet</b>	<b>6</b>
3.1	Lage und Kurzbeschreibung des Vorhabensgebiet	6
3.2	Objektbeschaffenheit und gutachterlicher Ersteindruck	6
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Faunistische Bewertung und CEF- Maßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Artenschutzrechtliche Bewertung und Fazit</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Verwendete Literatur und Rechtsquellen</b>	<b>13</b>

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Bauherrenschaft beabsichtigt, im Zuge der geplanten, zukünftigen Nutzung als Wohnhaus (Neubau), den zeitnahen Rückbau zweier kleinerer Flachbauten. Verortet im Warsower Weg, Flur 8 (Flurstück 502/17), in der Stadt Neukalen.

Zur Ergründung des, mit der Umsetzung des Abrissvorhabens möglichen, artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials und damit einhergehend zur Formulierung daraus abgeleiteter geeigneter Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das vorliegende qualifizierte Artenschutzgutachten erstellt. Das vorliegende Gutachten bezieht sowohl das Abrissobjekt als auch den Außenbereich mit ein. Der Fokus der durchgeführten Untersuchung lag dabei auf den Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel. In der nachfolgenden Abbildung (Abb. 1) findet sich, zur besseren Einordnung, die Lage des Untersuchungsgebiets.



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes (Quelle: Google Earth).

Das vorliegende Artenschutzgutachten enthält die Ergebnisse der am 09.11.2022 durchgeführten Artenschutzkontrolle, ihre faunistische und artenschutzrechtliche Bewertung, sowie daraus abgeleitete Schlussfolgerungen und gutachterliche Empfehlungen für etwaige notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

## 2 Gesetzliche Grundlagen und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Pflicht zu einer artenschutzfachlichen Untersuchung ergibt sich aus den besonderen Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, welcher die nationale Umsetzung entsprechender europarechtlicher Vorgaben der Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und des Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie darstellt. Dabei wird geprüft, ob es im Rahmen des jeweiligen Vorhabens zu

einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für folgende, nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten kommen kann:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL (d. h. alle europäischen Fledermausarten)
- europäische Vogelarten
- nach nationalem Recht besonders und streng geschützte Arten sowie
- Verantwortungsarten

Kann im Rahmen des Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt werden, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d. h. sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures – Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion), durchgeführt werden, deren Evaluierung ein Teil der Untersuchung darstellt.

Darüberhinausgehende Planungsschritte zur eigentlichen Umsetzung dieser Maßnahmen können dann in nachfolgenden Detailplanungen abgehandelt werden. Können, trotz CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vermieden werden, muss das Vorhaben einer Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG unterzogen werden.

Hierbei kann eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn keine zumutbaren Alternativen oder Vermeidungsmaßnahmen gegeben sind, grundsätzlich sehr bedeutende Erwägungsgründe vorliegen, etwa im Interesse der Gesundheit des Menschen oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses und keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der betroffenen Arten anzunehmen ist.

Ist eine Ausnahmevoraussetzung nicht gegeben und würde die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung des Vorhabensträgers führen, kann auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Zugriffsverboten gewährt werden.

## 1.1 Zugriffsverbote

Folgende Zugriffsverbote gilt es dabei zu beachten:

**1.) Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:** *„Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Es ist grundsätzlich verboten, wenn im Rahmen von Bauvorhaben Fledermäuse oder Vögel und deren Gelege, auch unbeabsichtigt, zu Schaden kommen bzw. sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko der betroffenen Artengruppen durch das Vorhaben signifikant erhöht.

**2.) Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:** *„Es ist verboten, wildlebende 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.“*

Werden Bau- und Sanierungsarbeiten an Objekten mit Fledermauswochenstuben durchgeführt, müssen diese Arbeiten deshalb i. d. R. außerhalb der Aufzuchtzeiten der Tiere erfolgen, also ab Ende August/Anfang September bis Ende März. Bei einer Nutzung als Fledermauswinterquartier dürfen entsprechende Arbeiten i. d. R. nur außerhalb des Zeitraums der Winterruhe, also im

Zeitfenster vom 1. April bis 30. September (§ 39 Abs. 6 BNatSchG) durchgeführt werden.

**3.) Schädigungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:** „*Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*“

Es ist grundsätzlich verboten, Fledermausquartiere (z. B. Wochenstuben- und Winterquartiere) während oder außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse zu beschädigen, zu zerstören, zu entfernen oder unzugänglich zu machen (Versiegeln der Einschlußöffnung oder Einrichten von Vergrämungsmaßnahmen).

## **1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen**

**Schädigungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG:** „[...] *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 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. [...]*“

Wird die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, weiterhin erfüllt, z. B. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, kommt es nicht zum Eintreten des Verbotstatbestandes. In der Umsetzung bedeutet das:

- Werden vor Beginn der Bauarbeiten bzw. vor der Rückkehr der von den Baumaßnahmen betroffenen Arten, im räumlich-funktionalen Zusammenhang entsprechende Ersatzquartiere oder Nistkästen angeboten und werden diese von den Fledermäusen oder Vögeln in entsprechendem Umfang angenommen (es bleibt die ökologische Funktion in diesem Sinne also erhalten), dann kommt es nicht zum Eintreten des Verbotstatbestandes.
- Werden die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen dagegen erst unmittelbar vor Durchführung der Bauarbeiten durchgeführt, so kann der Erhalt der ökologischen Funktion nicht immer sofort angenommen werden. Oft muss davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Arten ggf. ausreichend Zeit benötigen, sich in dem für sie plötzlich stark veränderten Lebensraum neu zu orientieren und die Ersatzquartiere aufzufinden.

## 2 Objekt und Vorhabengebiet

### 3.1 Lage und Kurzbeschreibung des Vorhabensgebiet

Das Vorhabensgebiet liegt nordöstlich in der Stadt Neukalen und ist über den Warsower Weg erreichbar. Westlich befinden sich bereits Wohnhäuser. Südlich angelegen sind Ferienwohnungen und Gartenanlagen, sowie der an der Peene liegende Hafen. Den nördlichen Rahmen bildet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche sich durch einen hohen Erdwall vom Vorhabensgebiet abgrenzt. Das Gebiet selbst ist stark eutrophiert (Vorkommen von Brennnesseln - *Urtica spec.* und Brombeeren - *Rubus spec.*). Zudem sind die Gebäude von diversen Gehölzen, welche im Rahmen der Untersuchung ebenfalls untersucht wurden und am Warsower Weg teilweise stark zurückgeschnitten wurden (Abb. 2) umgeben. Die Gebäude selbst sind von der Grundfläche her klein, eingeschossig, nicht unterkellert und weisen eine geschlossene Dachdeckung auf. Beide Gebäude sind über Holzverschläge begehbar. Die vorherige Nutzung ist unbekannt.



Abbildung 2: Betroffene Gebäude im Vorhabensgebiet.

### 3.2 Objektbeschaffenheit und gutachterlicher Ersteindruck

Bei den zu untersuchenden Objekten handelt es sich um eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude, welche augenscheinlich seit längerer Zeit leer zu stehen scheinen. Das westliche Gebäude hatte zudem noch einen nördlichen flachen Anbau, welcher frei zugänglich war (Abb. 6). Die Fenster waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht intakt. Sie waren teilweise entglast, wiesen Altspinnenweben auf und

eine Art Drahtgeflecht. (Abb. 3 - 5). Einflüge wären hier nur über das rechte Fenster (Abb. 3) möglich, da vor allem das Drahtgeflecht die Verletzungsgefahr für Fledermäuse und Vögel erhöht. Die Altspinnweben weisen auf keinerlei Einflüge in jüngster Vergangenheit hin. Zwischen Dach und Mauerwerk sind diverse Spalten vorhanden, welche alle mit Altspinnweben belegt sind. Einflüge von Brutvögeln und Fledermäusen sind dementsprechend unwahrscheinlich. Zudem wurden einige Spalten mit Holz verjüngt (Abb. 7-10). An der Decke befand sich ein einziges, verlassenes Wespennest (Abb. 11.).

Der Anbau am westlichen Gebäude ist offen (fehlende Tür/ Holzverschlag). Einflüge sind hier über die kaputten Fenster und diversen Spalten im Dachbereich möglich (Abb. 12). Der offene Eingang bietet jedoch auch Prädatoren eine einfache Möglichkeit, Zugang zu den potenziellen Brut – und Quartiersplätzen zu erhalten (Abb. 6). Indirekte Spuren von Brutvögeln oder Fledermäusen konnten hier nicht gefunden werden (Federn, Kot).

Das östlich gelegene, kleinere Gebäude wies größere Spalten zwischen Dach, Mauerwerk und im Eingangsbereich (Tür/Holzverschlag) auf, welche potenziell Einflüge ermöglichen könnten (Abb. 13 - 14). Der Türbereich bietet Prädatoren Zugang zu dem Innenraum. Innen waren diese Einflugmöglichkeiten von Altspinnweben verhangen (siehe Abb. 15-16). Der Außenbereich bietet durch die Strauch- und Standholzvegetation Gehölzbrütern diverse Möglichkeiten zur Brut- Nist und dienen als Versteck.



Abb. 3: Fensterfront des westlichen Gebäudes.



Abb. 4: Altspinnweben und zerbrochenes Fensterglas.



Abb. 5: Drahtgeflecht verjüngt die Einflüge. Erhöht die Verletzungsgefahr.



Abb. 6: Nördlicher Anbau am westlichen Gebäude. Eingang für Prädatoren.



Abb. 7: Einflugmöglichkeit mit Altspinnweben und Holzsplit.



Abb. 8: Einflugmöglichkeit mit Altspinnweben.



Abb. 9: Einflugmöglichkeit mit Altspinnweben und Holzsplit.



Abb. 10: Einflugmöglichkeit. Groß genug für Insekten.



Abb. 11: Verlassenes Wespennest im westlichen Gebäude.



Abb. 12: Anbau mit Einflugmöglichkeiten und Zugängen für Prädatoren.



Abbildung 13: Einflugmöglichkeit zwischen Dach und Mauerwerk.



Abbildung 104: Maroder Eingangsbereich mit Einflugmöglichkeiten und Zugang für Prädatoren.



Abbildung 15: Altspinnweben.



Abbildung 16: Altspinnweben.

Dem vorläufigen Ersteindruck vor Ort entsprechend, sind potenzielle Fledermausvorkommen oder Nistplätze von Gebäudebrütern zusammenfassend in oder an den Gebäuden unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen. Dagegen sprechen die fehlenden direkten und indirekten Nachweise der Artengruppen in und an den Gebäuden. Die Zugänglichkeit für Prädatoren lässt auf ein Meidungsverhalten der Brutvögel und Fledermäuse schließen. Zu beachten wäre auch der Störfaktor Mensch (Wandgraffitis und Hinterlassenschaften wie z.B. Flaschen, Verpackungsmaterialien).

### 3 Methodik

Die artenschutzfachliche Kontrolle orientiert sich an den gegenwärtigen methodischen Mindestanforderungen der REFERENZSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ SACHSEN-ANHALT in Roßla sowie der FLEDERMAUSMARKIERUNGSZENTRALE (FMZ) der ostdeutschen Bundesländer (Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Sachsen) in Dresden. Weiterhin wurde sich für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens an dem *Leitfaden zum Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) orientiert.

In und an dem Untersuchungsobjekt sowie auch auf den Freiflächen im Vorhabengebiet wurden alle relevanten und von Fledermäusen oder Brutvögeln potenziell nutzbaren Quartiers- und Nistpotentiale auf einen möglichen Besatz bzw. Nutzung hin untersucht. Dabei wurden mögliche Habitat- und Quartierspotentiale mittels einer LED-Lampe ausgeleuchtet und mit Hilfe der Endoskopkamera auf direkte sowie indirekte Nachweise bezüglich aktueller sowie zurückliegender Vorkommen von Fledermäusen oder Nistplätzen von Vögeln untersucht.

Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und Kontrolle vor Ort erfolgte am 30.11.2022 zwischen 09.00 - 13.30 bei trockener Witterung und Außentemperaturen von ca. 7°C. Nachfolgend finden sich die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kontrolle vor Ort.

## 4 Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung

**Außenfassade/ Äußerer Dachbereich:** Während der Kontrolle des Dachbereichs (außen) wurden die, u. A. unter Zuhilfenahme der Endoskopkamera untersuchten Bereiche und wenigen vorhandenen Spalten in der Außenhülle des Untersuchungsobjekts untersucht. Besonderen Wert wurde während der Untersuchung auf die augenscheinlich, sichtbaren Spaltenpotenziale im Bereich der noch in Resten vorhandenen Dacheindeckung geachtet (Abb. 7, 8).

Diese wiesen zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Untersuchung im Ergebnis keine direkten oder indirekten Hinweise auf gegenwärtige oder zurückliegende Besiedlung durch Fledermäuse auf. Für die aktuell ungenutzten Spaltenpotenziale ist eine spätere zwischenzeitliche Nutzung als Tagesquartier, jedoch nicht in Gänze auszuschließen und sollte im Rahmen der faunistischen Bewertung beachtet werden. (Worst-Case- Betrachtung). Während der Untersuchung wurden zudem parallel auf direkte und indirekte Hinweise (Altnester, Nistmaterial u.A.) von zurückliegenden Vogelbruten im Trauf- und Dachbereich geachtet. Die Untersuchung im Dachbereich des Abrissobjektes erbrachte bezüglich gebäudenutzender Avifauna (Hausrotschwanz, Mehlschwalbe usw.) ebenfalls keine aktuellen Nachweise.

### **Außenbereich/ Freiflächen:**

Während der Begehung der Freiflächen im Hofbereich (Innenhof) konnten keine Hinweise auf Lebensstätten von geschützten Tieren vorgefunden werden. Etwaige Hinweise, auf eine gegenwärtige oder zurückliegende Besiedlung der Flächen und Gehölze im Außenbereich durch besonders und streng geschützte Fauna, wurden zum Zeitpunkt der Begehung nicht vorgefunden.

**Innenbereich:** Aufgrund des Zustands des Gebäudes, welche Fledermäusen und Vögeln ein Einfliegen in das Gebäude gestatten würde, wurde dementsprechend bei der Kontrolle des Innenbereiches auf Hinweise gegenwärtiger oder zurückliegender Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen (z. B. Kot, Fett- und Urinspuren, mumifizierte Tiere, Fraßreste oder Nistmaterial) geachtet. Es konnte im Ergebnis der Untersuchung keine aktuelle Nutzung durch Avifauna und Fledermäuse festgestellt werden. Der festgestellte Behang der Fenster mit Altspinnenweben deutet überdies darauf hin, dass auch eine länger zurückliegende Nutzung des Innenbereichs durch Brutvögel oder Fledermäuse eher unwahrscheinlich ist.

## 5 Faunistische Bewertung und CEF- Maßnahmen

In den kontrollier- und einsehbaren Bereichen des gesamten Vorhabensbereich war zusammenfassend keine gegenwärtige Nutzung durch streng geschützte Fledermäuse und Brutvögel sowie geschützter Hautflügler feststellbar. Aufgrund der Beschaffenheit und des Zustandes des Innenbereiches war ein Vorkommen der meisten gebäudenutzenden Arten in den Innenräumen auf natürliche Art und Weise als unwahrscheinlich anzunehmen. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Kontrolle vor Ort bestätigte diesen Eindruck.

Des Weiteren wiesen die u. A. unter Zuhilfenahme der Endoskopkamera untersuchten Bereiche und wenigen Spalten in der Außenhülle des Garagentraktes keine direkten oder indirekten Hinweise (Kotpillen o.Ä) auf aktuelle oder zurückliegende Besiedlung durch Fledermäuse oder Brutvögel auf. Eine zukünftige, temporäre Besiedlung der wenigen vorhandenen FM-Quartierspotenziale kann jedoch gutachterlich nicht in vollständiger Gänze ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sind, den oben genannten Ergebnissen folgend im Rahmen der baulichen Durchführung des Vorhabens, umzusetzen:

➤ **VM 1.A Brutzeitenregelung bei Gehölzrodung und Baufeldfreimachung**

Die Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen, Bäumen, Hecken und Gebüsch ist nach § 39 BNatSchG lediglich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Für im Zusammenhang mit der Bauvorbereitung notwendig werdende Beseitigungen von Bäumen und Sträuchern außerhalb dieses Zeitintervalls ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Zudem sind außerhalb des o.g. Zeitintervalls die Gehölzbestände und Bäume von einer qualifizierten Umweltfachkraft auf Brut- und Nistplätze zu überprüfen, um den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu umgehen. Beim Vorfinden von Nistplätzen und Gelegen ist Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen zu halten.

➤ **VM 2.A Bauzeitenregelung Abriss Gebäude**

Um die Tatbestände des § 44 BNatSchG in Bezug auf das Verbot der Verletzung und Tötung von Einzelindividuen streng und besonders geschützter Arten zu gewähren, sollte die Durchführung des Abrisses außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten von Fledermausarten erfolgen. Das Zeitintervall wird entsprechend auf den 01.11. – 28./29.02. eines jeden Jahres begrenzt. Mit Einhaltung der Bauzeitenregelung können auch gleichwertige Konflikte für die Artengruppen Brutvögel ausgeschlossen werden.

## **6 Artenschutzrechtliche Bewertung und Fazit**

Innerhalb des vom Abriss betroffenen Untersuchungsobjekt sowie den umliegenden Freiflächen im Außenbereich des Gebäudes waren keine gegenwärtige oder zurückliegende Nutzung durch besonders oder streng geschützte Fledermäuse und gebäudenutzende Avifauna feststellbar. Potentielle FM-Quartiere wurden dementsprechend für das Abrissobjekt nur im Rahmen eine Worst-Case-Abschätzung erwogen und sind für Fledermäuse ausschließlich in der Frühjahrs- und Sommer-, maximal auch in der Herbstzeit relevant.

Mit der Umsetzung der o.g. Vermeidungsmaßnahme (VM.1.A Bauzeitenregelung) ist im Ergebnis des Gutachtens eine Tötung von besonders und streng geschützten Tieren, insbesondere von Fledermäusen und Brutvögeln bei der Umsetzung des Vorhabens mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. So dass es im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen nicht zu einer Verletzung der Verbote i. S. v. § 44 BNatSchG kommt. Eine Beantragung einer Ausnahmegenehmigung ist ebenfalls nicht nötig.

### **Gutachterliches Fazit:**

- Vorausgesetzt, die oben aufgeführten Maßnahmen werden umgesetzt, erfolgt keine Verletzung der Zugriffsverbote i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG, so dass für das Vorhaben ferner keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gestellt werden muss.

## 7 Verwendete Literatur und Rechtsquellen

**DIETZ, C., & KIEFER, A. (2014):** Die Fledermäuse Europas. - Kosmos Naturführer. – Franckh-Kosmos, Stgt., 394 S.

**SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009):** Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel

**FROELICH & SPROBECK:** *Leitfaden zum Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)

**BNATSCHG–** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**FFH-RICHTLINIE –** Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai. 1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert am 20. November 2006 (ABl. EG L 363 S. 368)

**VOGELSCHUTZRICHTLINIE –** Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) vom 30.11.2009 (ABl. L 20 S. 7)