

Naturschutzfachliche Beurteilung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Dorfgebiet Dargelin“
in der Gemeinde Dargelin

Gemeinde Dargelin
Landkreis Vorpommern-Greifswald

Auftragnehmer:

ALSE GmbH
Nanette Kober
Dorfplatz 3
24238 Selent
Tel.: 04384/59740
planung@alse.de
www.alse.de

Bearbeitung:

Dr.-Ing. F. Liedl

Erstellt: 17. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	2
1.1 Anlass / Aufgabenstellung.....	2
1.2 Lage im Raum und Rahmenbedingungen.....	2
2 Bestand	2
3. durch die Planung bewirkte mögliche Eingriffe nebst Angaben zu Vermeidung, Minimierung und möglichem Ausgleich.....	3
3.1 Schutzgut Boden	3
3.2 Schutzgut Flora	3
3.3 Schutzgut Fauna.....	3
4. Fazit.....	5

1 Einleitung

1.1 Anlass / Aufgabenstellung

Im Bereich des innerörtlich gelegenen Hausgrundstücks Kastanienweg Nr. 5b Gemarkung Dargelin, Flur 1, Flurstück 380/2 ist in zweiter Reihe im Hausgarten eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen. Für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird kein Umweltbericht erforderlich und demnach hier eine vereinfachte naturschutzfachliche Beurteilung vorgelegt.

Der Geltungsbereich des B-Plans von insgesamt rd. 617 m² umfasst neben der Teilfläche für den Neubau auch die nördlich verlaufende, gepflasterte Zufahrt, die am Gebäude vorbei weiter östlich in den Hausgarten mit einzelnen Terrassen und Zuwegungen führt. Der abgetrennte Anteil des Altbaus mit der Doppelhaushälfte ist nicht Teil des Geltungsbereichs.

1.2 Lage im Raum und Rahmenbedingungen

Der Ort *Dargelin* liegt etwa 6 km südlich von *Greifswald* und knapp 3 km nördlich der A 20. Das Vorhaben befindet sich zentral im Ortskern gelegen. Betroffen wird das bisherige Gartenareal einer Doppelhaushälfte, dass nach formeller Teilung eine Größe von ca. 1.060 m² umfasst. Hier ist ein neues Wohngebäude geplant.

Als Zufahrt ist bei der neuen Grundstücksabgrenzung eine eigene Zufahrt vom *Kastanienweg* aus bis zur Neubebauung mit 2 Stellplätzen und Hauszuwegung vorgesehen.

2 Bestand

Im bisherigen Vorgarten bestehen auf der hier geplanten Zufahrt eine ca. 8 m hohe exotische Konifere (ca. 0,35 m Stammdurchm.), ein zweistämmiger, ca. 5 m hoher Wacholder, eine Anzahl kleinerer Ziergehölze sowie entlang der Abgrenzung zum nördlichen Nachbargrundstück eine auf ca. 1 m Höhe geschnittene Gartenhecke. Weiter östlich im Hausgarten stehen zudem ein alter Birnbaum sowie eine mittelhohe Fichte. Das für den unmittelbaren Standort eines Neubaus vorgesehene südwestliche Gartenland wird derzeit durch einen knapp 10 m langen und ca. 3 bis 6 m breiten gemauerten Schuppen (ca. 51 m²), Terrassen, weiter östlich ein hölzerner Lagerschuppen (ca. 10 m²), ein kleines Gewächshaus, Rasen und Zierpflanzen beansprucht.

Der überplante Flächenanteil ist somit in erheblichem Anteil durch Flächenversiegelung vorbelastet und seiner ökologischen Wertigkeit als Hausgarten im dicht besiedelten Umfeld nur

eingeschränkt ausgeprägt. Auch der Großbaumbestand muss in Folge der Bebauungsplanung weichen.

Wichtige geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG i.V. m. § 20 NatSchAG M-V sind nicht vorhanden und somit auch nicht betroffen.

3. durch die Planung bewirkte mögliche Eingriffe nebst Angaben zu Vermeidung, Minimierung und möglichem Ausgleich

3.1 Schutzgut Boden

Durch Flächenversiegelungen des Neubaus, von Nebenanlagen, Terrasse, Zuwegung und neuer Zufahrt inkl. 2 Stellplätzen wird ein erheblicher Anteil des neu abgetrennten Hausgrundstücks versiegelt und so einer biologischen Aktivität des Bodens und einer möglichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser entzogen. Dies stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Über die Ausführung der Zufahrt und der Stellplätze in wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Rasenwaben, Ökopflaster mit breiter Sickerfuge u.ä. wird der Eingriff minimiert.

Des Weiteren erfolgt eine Minimierung durch ein anteiliges Flächenrecycling von kleineren bestehenden baulichen Anlagen. Ebenso stellt die Begrenzung der geplanten Stellplätze auf das nötigste Maß eine Minimierung dar.

3.2 Schutzgut Flora

In Folge der Überplanung sind einzelne Vegetationsstrukturen, darunter 3 größere Koniferen, 1 alter Obstbaum sowie eine ältere Laubgehölzhecke betroffen. Entfallene Bäume sind z.B. als Obstbaum im zukünftigen Hausgarten zu ersetzen.

Während der Standort der hohen Konifere in der vorgesehenen Zufahrt deren Beseitigung unausweichlich macht, könnte die zweite, etwas südliche stehende Säulenkonifere erhalten bleiben.

Die Laubgehölzhecke zum nördlichen Nachbargrundstück sollte erhalten bleiben und keinesfalls durch nicht-heimischen Arten wie Kirschlorbeer ersetzt werden.

3.3 Schutzgut Fauna

Über die Neubebauung verbundene Veränderungen können Habitate einiger Tierarten betreffen (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG). Ein Eintreten von folgenden Verbotstatbeständen von Brutvögeln der Gilden Gehölzfreibrüter, Gehölzhöhlenbrüter, Nischenbrüter und Brutvögel menschlicher Bauten kann baubedingt nicht ausgeschlossen werden:

- Tötung von Individuen, einschließlich ihrer unbeweglichen Entwicklungsformen, im Zuge der Baufeldräumung (Vegetationsbeseitigung, Gehölzrückschnitt und -beseitigung, Bodenabtrag) (betrifft Gehölzfreibrüter und Nischenbrüter)
- Tötung von Individuen, einschließlich ihrer unbeweglichen Entwicklungsformen durch Gebäudeabbruch (betrifft Brutvögel menschlicher Bauten)
- Tötung von Individuen in ihren unbeweglichen Entwicklungsformen durch Störwirkungen (akustische und optische Reize sowie Erschütterungen), die zur Aufgabe der Brut führen (betrifft bodennah brütende Vögel Gehölzfreibrüter und Nischenbrüter)
- Zerstörung von Fortpflanzungsstätten durch Baufeldräumung (Vegetationsbeseitigung, Gehölzrückschnitt und -beseitigung, Bodenabtrag) und Gebäudeabbruch (betrifft Gehölzfreibrüter, Gehöhlhöhlenbrüter, Brutvögel menschlicher Bauten).

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung- und Minimierung beachten:

- Die Baufeldräumung (Vegetationsbeseitigung, Bodenabtrag) bzw. die Erschließung der offenen Fläche, der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen sowie der Schnitt von gehölzbegleitenden Säumen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar, zulässig.
- Der Abbruch der Gebäude ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar, zulässig.

Da es sich bei den Gilden Gehölzfreibrüter und Brutvögel menschlicher Bauten um ungefährdete, weit verbreitete Arten handelt, welche ihre Nester jährlich neu an anderen Stellen bauen und davon auszugehen ist, dass in der Umgebung Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind, ist eine Kompensation nicht zwingend notwendig. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Neubaus neue potenzielle Brutnischen, beispielsweise für die Amsel entstehen. Ein sind 2 Nisthilfen für Höhlenbrüter am neuen Gebäude anzubringen.

Weiterhin bieten der gemauerte Schuppen sowie die Altbäume Potenzial für Fledermausquartiere. Eine baubedingte Tötung kann während des Abbruchs der Gebäude sowie der Baumfällung nicht ausgeschlossen werden. Von dem Vorhaben gehen keine Wirkfaktoren aus, die auf eine anlagebedingte Tötung schließen lassen. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung- und Minimierung zu beachten:

- Unmittelbar vor dem Abbruch des Dachgestelles sind potenziell geeignete Quartierstrukturen visuell von einer fachlich geeigneten Person unter Zuhilfenahme eines Endoskops auf Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Ein geeignetes Zeitfenster für den Abbruch besteht generell nach Auflösung der Wochenstubenquartiere (je

nach Witterung ca. ab September) sowie vor Beginn der Winterruhe (je nach Witterung Mitte / Ende Oktober) oder nach der Winterruhe und vor der Wochenstubenzeit, zwischen Mitte März und Ende April (vgl. BMDV 2023). (Der letztere Zeitraum befindet sich allerdings inmitten der Vogelbrutzeit, sodass sichergestellt sein muss, dass keine Vögel an oder in dem Gebäude brüten).

- Werden Fledermäuse festgestellt, sind diese händisch durch eine fachlich geeignete Person zu entnehmen und in ein geeignetes Ersatzquartier umzusiedeln. Geeignete Strukturen sind am selben Tag der Kontrolle und ggf. Entnahme der Fledermäuse abzubrechen oder zu entwerten. Der Rückbau ist zu dokumentieren und das Protokoll der UNB vorzulegen.

4. Fazit

In Folge der B-Planung erfolgt ein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Flora und Wasser (Naturhaushalt) in Folge von zusätzlichen Flächenversiegelungen, der über geeignete neue Pflasterbeläge minimiert werden kann.

Durch unvermeidliche Beseitigung weniger Altbäume werden im begrenzten Umfang Flora und Fauna begrenzt betroffen. Hier können längerfristig durch Neupflanzungen von Laubbäumen und nicht exotischen Hecken nachteilige Auswirkungen ebenfalls minimiert werden. Ortsbildprägende Altbäume sind nicht betroffen.

Nachteilige Auswirkungen für Fauna, darunter auch nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Tierartenvorkommen werden über geeignete Maßnahmen, wie Zeitenregelungen und Nistmöglichkeiten, zumindest begrenzt werden.