

# STADT PENKUN LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

Bebauungsplan Nr. 2  
„Wollin –Wohngebäude am Dorfsee“

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB)  
mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag



© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-MV), 2013, <http://www.lverma-mv.de>

**Auftraggeber:** Christina und Frank Schillak  
Bouchéstraße 18, 12435 Berlin  
durch städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Penkun  
vertreten durch das Amt Löcknitz- Penkun  
Chausseestraße 30, 17321 Löcknitz

**Auftragnehmer:** A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/581020; Fax.: 039/5810215  
e-mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Marita Klohs, Architektin für Stadtplanung  
Dipl.-Landschaftsarchitekt Ursula Schürmann  
M.Sc. für Landschaftsarchitektur und Umwelplanung  
Aleksandra Jastrzebska

Neubrandenburg, im Januar 2014

M2012B11740\doc\Begründung\Jan2014

*Netel*  
Bürgermeister



## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen	4
1.4 Kartengrundlagen	5
1.5 Ziele übergeordneter Planungen	6
1.6 Bestandserfassung/ Nutzungsbeschränkungen	7
<b>2.0 INHALT DER PLANUNG</b>	<b>9</b>
2.1 Städtebauliches Konzept- Verkehrskonzept	9
2.2 Nutzungskonzept- Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	11
2.4 Grünordnungskonzept	11
2.4.1 Grünflächen	11
2.4.2 Pflanzbindungen und Anpflanzgebote	12
2.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	13
<b>3.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>13</b>
<b>4.0 IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>5.0 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>17</b>
5.1 Altlasten	17
5.2 Bodendenkmale / Baudenkmale	17
<b>6.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>
<b>7.0 UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
7.1 Einleitung	18
7.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens	18
7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	18
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	19

7.2.1.1	Schutzgut Mensch	19
7.2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	19
7.2.1.3	Schutzgut Boden	22
7.2.1.4	Schutzgut Wasser	23
7.2.1.5	Schutzgut Klima	24
7.2.1.6	Schutzgut Landschaft	24
7.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
7.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	25
7.2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
7.2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
7.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umwelteinwirkungen	26
7.2.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	27
7.2.4.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grund betroffener Biotoptypen	27
7.2.4.2	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	28
7.2.4.3	Bilanzierung	28
7.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
7.3	Zusätzliche Angaben	29
7.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	29
7.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	29
7.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
<b>8.0</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG</b>	<b>31</b>
8.1	Rechtliche Grundlagen	31
8.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	32
8.3	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten	33
8.4	Vorprüfung	34
8.5	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	44

## **1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ ist der Antrag von Christina und Frank Schillak, Bouchéstraße 18, 12435 Berlin zum Bau von zwei Einfamilienhäusern mit Nebenglass auf ihren eigenen Grundstücken zur Deckung ihres dringenden Wohnbedarfs und des Wohnbedarfs der Familie Ullmann.

Planungsziel ist die Umwandlung von einer Wiese in Bauland durch die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Gebäude.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ umfasst die Flurstücken 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 38/8 sowie Teile der Flurstücke 23 und 79 der Flur 2 der Gemarkung Friedefeld. Das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage von Wollin und erweitert diese mit der Umsetzung des Planvorhabens um zwei Wohngrundstücke in Richtung Norden.

Das Plangebiet wird durch den 3,00 m breiten ländlichen befestigten Weg in Richtung Bagemühl erschlossen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Süden die Wohngrundstücke entlang der Friedefelder Straße
- im Osten der Bagemühler Weg mit dem anschließenden Ufer des Dorfsees
- im Westen Acker und im Norden Wiese.

Das Plangebiet ist insgesamt 5437 m<sup>2</sup> groß.

Die Flurstücke 36/4 und 36/5 mit einer Fläche von 1951 m<sup>2</sup> möchte die Familie Ullmann als Wohngrundstück nutzen. Auf den Flurstücken 36/6, 36/7 und 36/8 mit einer Fläche von 2844 m<sup>2</sup> beabsichtigt die Familie Schillak die Errichtung ihres Wohnhauses.

### **1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen**

#### Verfahren

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreter von Penkun vom 27.02.2013 wurde das Verfahren zunächst als vorhabenbezogener Bebauungsplan zweistufig mit Umweltbericht durchgeführt. Auf Grund der Änderung der

Eigentumsverhältnisse und zwei Vorhabenträger wurde das Verfahren zwischenzeitlichen normal, nicht vorhabenbezogen, als Bebauungsplan Nr. 2 fortgesetzt.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ und für die Umweltprüfung sowie alle weiteren notwendigen Planungen und Gutachten übernehmen durch den städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB die Vorhabenträger Christina und Frank Schillak. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Dieser Plan bestimmt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und lässt somit das Vorhaben, die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit den dazugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Carports, einschließlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A& S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr.29 vom 20.06.2013 S.1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient ein Lageplan nach § 7 BauVorl VO MV der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise Papendorfer Chaussee 2, 17 309 Pasewalk, gemessen am 30.01.2013, Lagesystem Gauß- Krüger 42/83, Höhensystem DHHN 92.

## 1.5 Ziele übergeordneter Planungen

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Die Stadt Penkun mit dem Ortsteil Wollin liegt im ländlichen Raum in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und in dem Tourismusedwicklungsraum Penkuner Seenlandschaft.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom 19. August 2010 wird folgendes ausgeführt:

*Die ländlichen Räume sind bei Förderung der gleichwertigen Lebensräume als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln.*

*Die vorhandenen Potenziale sollen mobilisiert, genutzt und gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher Funktionen für die Orte sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten.*

*Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.*

*Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige und ausgewogene sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie anderer Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.*

*Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.*

Mit Hilfe des Bebauungsplanes möchte die Stadt Penkun eine geringfügige Erweiterung der Ortslage Wollin durch den Bau von zwei Wohngebäude mit Nebenglass bauplanerisch

klären und vorbereiten. Die beiden Wohngrundstücke schließen sich an das vorhandene Wohnbauland von Wollin an und ergänzen es baulich und von der Nutzung her.

Der Bebauungsplan „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ mit der Planung eines allgemeinen Wohngebietes für zwei Wohngrundstücke dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes unter anderem für die Ansiedlung einer Zahnärztin und eines Physiotherapeuten.

Die Aufstellung dieser Bauleitplanung wurde notwendig, da innerhalb der Ortslagen Penkun, Wollin und Friedefeld keine geeigneten Grundstücke zur sofortigen Bebauung zur Verfügung stehen. Zum einen handelt es sich bei den in den Orten vorhandenen Baulücken um Privateigentum, das nicht zum Verkauf steht, teilweise sind es Grundstücke, deren Bebaubarkeit nur mit hohen Aufwendungen möglich ist (Hanglagen) bzw. wurden Standorte in der Nähe der Sendeanlagen am Deputantenbruch aus Gründen des Schutzes der Gesundheit von den Bauherren abgelehnt.

Vor Beginn dieses Verfahrens wurde am 13.12.2012 das Vorhaben mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Herrn Szponik beraten. Da die geplante Erweiterung der Ortslage Wollin geringfügig ist, sind die Grundzüge der gewachsenen dezentralen Siedlungsstruktur durch den Bau von zwei Wohngebäuden nicht gefährdet.

Aus der Sicht der Landesplanung bestehen gegen die Planung der zwei Wohngrundstücke keine Bedenken.

### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Penkun besitzt keinen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan auch nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Durch die Anbindung der neuen Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage mit gleicher Nutzung als Wohnbauland bleibt die gewachsene historische dezentrale Siedlungsstruktur erhalten. Somit reicht der Bauleitplan, hier der Bebauungsplan „Wollin- Wohngebäude am Dorfsee“ aus, um die städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil Wollin zu ordnen.

## **1.6 Bestandserfassung /Nutzungsbeschränkungen**

Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland zur Futtergewinnung genutzt. Im Nordwesten begrenzt im Übergang zum Acker eine 3,00 m breite Hecke das Plangebiet. Sie liegt jedoch nur zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Osten quert der 3,00 m breite asphaltierte Bagemühler Weg das Gebiet von Süden nach Norden.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die bebaute Ortslage Wollin, Friedfelder Straße an. Diese Straße ist insbesondere gekennzeichnet durch die langen giebelständig zur Straße stehenden Siedlerhäuser mit großen Hof- und Gartenflächen sowie durch die zwei Einfamilienhäuser, die nach 1990 entlang des ländlichen Weges angrenzend an das Plangebiet errichtet wurden.

### **Baumbestand**

Westlich des Bagemühler Weges stehen 15 Bäume (Pflaumenbäume, Robinien und Eschen) in unterschiedlicher Größe und in unterschiedlichem Abstand.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u.a. nicht für Obstbäume.

Bäume mit Stammumfängen größer 0,30 m (gemessen in 1 m Höhe) sind nach der Baumschutzsatzung der Gemeinden des Amtes Löcknitz-Penkun vom 13.04.2005 geschützt. Die Satzung gilt u.a. nicht für bewirtschaftete Obstbäume.

### **Topographie und Baugrund**

Das Plangebiet stellt eine Hanglage mit Gefälle in nordöstlicher Richtung, Richtung Dorfsee dar. Es neigt sich vom Südwesten mit Höhen von 38,20 m bis 34,15 m über DHHN 92 in Richtung Südosten. Von Höhen um 36,54 m über DHHN 92 im Nordwesten bis auf 33,13 m über DHHN 92 im Nordosten. Zwischen dem Weg und der Wiese liegt eine maximal 3,00 m breite Böschung mit Höhenunterschieden bis zu 0,80 m.

Laut geotechnischem Bericht zum Bauvorhaben des Wohnhauses auf dem Flurstück 36/7 des Ing. – Büro Seidler & Lehmann GbR, 17033 Neubrandenburg, Lindenstraße 63 vom 21.02.2013 liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der Grundmoräne zur Endmoräne des Mecklenburger Stadiums der Weichselvereisung. Unterhalb von locker gelagerten, organisch durchsetzten Sanden steht der natürlich gewachsene mineralische Baugrund in Form von Geschiebemergel an.

Der Baugrund im Plangebiet ist ohne erhöhten Gründungsaufwand tragfähig. Auf Grund der vorliegenden Böden und der Hanglage ist mit Stauwasser und hangabwärts drängendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Vor Baubeginn sind für beide Baustandorte Baugrundgutachten zu erstellen.

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ ist kein Baudenkmal vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### **Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### **Gewässerschutzstreifen § 29 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**

Das Plangebiet liegt in einer Breite von 36 m innerhalb des Bereiches des Gewässerschutzstreifens des Dorfsees von 50 m.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 395) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V). Die Stadt Penkun beantragte im Rahmen des Planverfahrens die naturschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des §29 Abs. 1 (Küsten- und Gewässerschutzstreifen) gemäß dem Naturschutzausführungsgesetz MV( NatSchAG M-V).Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 04.09.2013 erteilt.

Innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens verläuft bereits der ländliche befestigte Weg mit Abständen von 6 bis 14 m. Auch zwei außerhalb des Plangebietes stehende Wohnhäuser mit ihren Nebenanlagen liegen mit einem Mindestabstand von 17,00 m zwischen der Gebäudekante und der Uferlinie innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Die geplante Bebauung soll die vorhandene Bebauung ergänzen. Somit liegen die neuen Baufelder ebenfalls innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Gebäude können in einem Abstand von mindestens 23 m zur Uferlinie errichtet werden.

Der Gewässerschutzstreifen wird als solcher nachrichtlich in den Plan übernommen.

### **Stadttechnische Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Freileitung der deutschen Telekom AG, die im Bereich der neuen Zufahrten abgebrochen und als Kabel neu verlegt werden muss.

Im Süden, östlich des Grundstücks Bagemühler Weg 1 befinden sich die Anschlusspunkte für die Trinkwasserversorgung und für die Schmutzwasserentsorgung.

## **2.0 INHALT DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebauliches Konzept - Verkehrskonzept**

Städtebauliches Ziel ist die Ergänzung der vorhandenen Ortslage Wollin durch die Errichtung von zwei maximal zweigeschossigen Wohngebäuden, die in Trauf- oder Giebelstellung zur Straße gerichtet sind mit den dazugehörigen Garagen /Carports und Nebenanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet auf den als Wiese genutzten Flurstücken 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 38/8 der Flur 2 der Gemarkung Friedefeld.

Die Erschließung der beiden Grundstücke erfolgt über jeweils eine Zufahrt vom vorhandenen anliegenden 3,00 m breiten Weg aus, der mit seinem Straßenbegleitgrün als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehr festgesetzt wird. Hierbei werden die Zufahrten zu den neuen Baugrundstücken so angelegt, dass die vorhandenen Obstbäume entlang des Bagemühler Weges nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb dieser Verkehrsfläche sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

Damit sich das neue Wohngebiet gut in die Landschaft einfügt, wird es mit einer 3, 00 m breiten frei wachsenden Hecke eingegrünt.

### **2.2 Nutzungskonzept- Art und Maß der Nutzung**

Das Gebiet wird in Fortsetzung der umgebenden vorhandenen Nutzungen im Straßenraum und zur Ergänzung der Nutzungen in den Orten Friedefeld und Wollin als ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier aber auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sind ohne Beteiligung der Gemeinde von der Baugenehmigungsbehörde zuzulassende Nutzungen. Da das Plangebiet im Tourismuserwicklungsraum liegt, sollen mittel- und langfristig auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zugelassen werden können. Diese Nutzungen können nur mit dem Einverständnis der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben.

Um eine lockere ortstypische Bebauung zu sichern, wird als Maß der Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Diese unterschreitet die nach § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,4. Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Überschritten werden kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände überbaut wird bis zu 50%, das heißt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,375 (§ 19 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei nach §16 BauNVO geregelt.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand. Somit ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit einem Drempel und einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Steildach, aber auch ein zweigeschossiges Gebäude mit einem flachgeneigten Dach möglich.

Ortsüblich werden in den Wohngebäuden nur bis zu zwei Wohnungen zugelassen. Um die typische Bebauung von Friedefeld und Wollin zu übernehmen und auch zur Reduzierung der möglichen Anzahl an Wohnungen, die im Plangebiet ansonsten entstehen könnten, wird nur eine Einzelhausbebauung zugelassen. Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser können hier somit nicht entstehen.

Zum Erhalt und als Ergänzung zur Ortsstruktur werden ortsübliche Grundstücksgrößen von mindestens 1000 m<sup>2</sup> festgeschrieben.

## **2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude sollen ortsüblich in einer offenen Bauweise als Einzelhäuser errichtet werden. In durch Baugrenzen großzügig festgelegten Baufeldern kann die genaue Lage der Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt individuell bestimmt werden. Die städtebauliche Ordnung wird durch Festlegung der Trauf- oder Giebelstellung der Hauptgebäude zur Straße in Fortsetzung der Stellung der vorhandenen Gebäude Friedfelder Straße 1 gesichert.

Zum Schutz des Gewässerstreifens und zur Wahrung der ortstypischen Lage von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind diese Gebäude erst hinter den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

## **2.4 Grünordnungskonzept**

### **2.4.1 Grünflächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke, d.h. Teile der Baufläche. Sie werden somit nicht als Grünfläche dargestellt.

Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Entsprechend der Grundflächenzahl von 0,25 müssen 75 % der Grundstücksfläche als private Grünfläche gestaltet werden.

#### 2.4.2 Pflanzbindungen und Anpflanzgebote

Die Bäume am Bagemühler Weg und die junge Feldhecke nordwestlich des Plangebietes sind zu erhalten und gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ein besonderer Schutz gilt dem Wurzelbereich der Bäume, d.h. der Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m.

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft sind am nördlichen und westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes einreihige Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Je 15 m Heckenlänge ist ein Baum einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Durch die unregelmäßige und lockere Verteilung der Bäume sollen eine Abriegelung des Wohngebietes zur Landschaft sowie eine starke Verschattung der Hausgärten vermieden und Blickbeziehungen von den Grundstücken zur Landschaft ermöglicht werden. Der Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze soll 2 m betragen, der Abstand der Gehölze in der Reihe 1 m.

Folgende Gehölzarten werden empfohlen:

##### Bäume (Pflanzqualität Heister Höhe $\geq 150$ cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne

##### Sträucher (Pflanzqualität Höhe $\geq 80$ cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Darüber hinaus sind auf den Baugrundstücken 7 einheimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, bei Obstbäumen 10 – 12 cm, zu pflanzen.

Die Gehölze sind durch den Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Herbst anzupflanzen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzgebote dienen dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

## **2.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Luftkabel der Telekom AG an zwei Masten parallel zum Bagemühler Weg.

Ein Mast und ein Teil des Luftkabels befinden sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Die Leitung verläuft ansonsten in der Straßenverkehrsfläche.

Aus diesem Grund wird hier eine Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis das Luftkabel der Telekom zu verlegen und zu unterhalten.

Im Bereich der Zufahrten muss das Kabel erdverlegt werden.

## **3.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Verlegen einer neuer ca. 62 m langen Trinkwasserleitung im öffentlichen Straßenraum bis zu dem Anschlusspunkt an die vorhandene Trinkwasserleitung des Trink- und Abwasserzweckverbandes Uecker- Randow Süd-Ost., der sich in Höhe des Wohngebäudes Bagemühler Weg 1 befindet.

### **Schmutz- und Regenwasser**

Das Schmutzwasser wird zentral über die Kläranlage Battinsthal entsorgt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation des Zweckverbandes „Gewerbegebiet Klar-See“ an den Schmutzwasserschacht, der sich in Höhe des Gebäudes Bagemühler Weg 1 befindet. Für die Anschlüsse ist das Verlegen einer neuen ca. 62 m langen Leitung im angrenzenden Straßenraum notwendig.

Im Bagemühler Weg existiert keine zentrale Regenentwässerung.

Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu verwerten.

### **Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG**

Die vorhandene Freileitung der Telekom AG wird bei der Planung und beim Bau der Wohngebäude berücksichtigt.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutschen Telekom AG, T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

### **Elektroenergie**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektronetz der EON.edis AG.

### **Wärmeversorgung/ Regenerative Energie**

Die Wärmeversorgung erfolgt unter Verwendung erneuerbarer Energiequellen (Wärmepumpe), Elektroenergie oder durch Ölheizungen.

Ab 01.01.2009 müssen Neubauten die Forderungen des „Erneuerbare- Energie-Wärmegesetzes“ einhalten. ( EE-WärmeG) Das EE-WärmeG legt fest, dass alle Neubauten Teile ihres Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien decken müssen.

Die Herstellung von Tiefenbohrung zur Erdwärmennutzung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg- Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „ Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg- Vorpommern vom 11. Februar 2002, haben Gemeinden die

Löschwasserversorgung (Grundschatz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas – und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ anzuordnen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Penkun über Entnahme von Wasser aus dem Wolliner Dorfsee gesichert. Die eisfreie Entnahmestelle für Löschwasser liegt nach Aussage des Wehrführers der zuständigen Feuerwehr, Herr Pflug in einem Abstand von kleiner 300 m bis zum Plangebiet.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu erfolgen. Die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr insbesondere die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104 sind bei der Planung zu berücksichtigen und anzuwenden.

### **Hinweise auf Kampfmittelbelastung**

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 8. Mai 2013 darauf hin, dass in Mecklenburg –Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK einzuholen.

Es werden folgende Rechtshinweise gegeben:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBAuO M-V) i. V. m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherrn und des Bauunternehmers gemäß §§4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 “Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkt 4.1.2 “Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B141 „Rammen“, B142 “Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150, „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor

Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB "Baugefährdung" herangezogen werden.

Diese Kampfmittelbelastungsauskunft wurde durch den Vorhabenträger eingeholt und liegt mit dem Schreiben vom 24.Juni 2013 vor.

Für das Bauvorhaben liegen dem Munitionsbergungsdienst (MBD) ein Kriegsluftbild vom 29.05.1944 sowie Vermessungsaufnahmen des Jahres 1953 vor. Luftbildsichtig sind weder aus dem Kriegsluftbild noch aus der Vermessungsbefliegung des Jahres 1953 Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung erkennbar. Auch aus vorliegenden Akten sind keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.

#### **4.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) und einzuhalten.

Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden gleichen Nutzungen entstehen.

Störende Immissionen durch Verkehrslärm werden nicht erwartet. Der angrenzende Straßenraum dient als ländlicher Weg nur dem ländlichen Verkehr sowie der Erschließung der neuen Gehöfte dient, ist die Verkehrsbelegung auf diesem Weg sehr gering.

Es wird nicht zu Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine die Nachbarschaft störenden Emissionen aus.

Von den Nutzungen in der Nachbarschaft sind ebenfalls keine schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Erschütterungen u.ä. zu erwarten.

## 5.0 KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

### 5.1 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1(5) BauGB und des Landesbodenschutzgesetzes –LBodSchG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

### 5.2 Bodendenkmale/ Baudenkmale

Baudenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion.

Es wird folgender Hinweis gegeben: Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. (§11 Abs.3 DSchG M-V).

## 6.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wollin- Wohngebäude am Dorfsee“ umfasst eine Fläche von 5437 m<sup>2</sup> (100%).

<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>5.437m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	4.795 m <sup>2</sup>	88%
- davon Fläche mit Pflanzbindung 30 m <sup>2</sup> und Fläche mit Anpflanzgebot 325 m <sup>2</sup>		
<u>Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u>	642 m <sup>2</sup>	12%

## 7.0 UMWELTBERICHT

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Für die intensiv genutzte Wiese am südwestlichen Rand des Dorfsees, im Norden der Ortslage Wollin, wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Wollin – Wohngebäude am Dorfsee“ der Stadt Penkun aufgestellt.

Planungsziel ist die Erweiterung der Ortslage für ein allgemeines Wohngebiet.

Das insgesamt 5.437 m<sup>2</sup> große Plangebiet setzt sich zusammen aus:

Allgemeines Wohngebiet 4.795 m<sup>2</sup>

öffentliche Verkehrsfläche 642 m<sup>2</sup>.

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 2.0 der Begründung zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 ( zu §§ 2a und 4c) BauGB.

#### 7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

##### Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

##### Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ u.a. die Aussage, dass Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Ausschlussflächen. Auch Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und für die Entwicklung ökologischer Funktionen sind nicht betroffen.

Die Planung betrifft jedoch einen Teil der Uferzone des Dorfsees außerhalb der bebauten Ortslage. Die Ortslage liegt teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

In Punkt III.4.7.3 „Erhalt und Entwicklung typischer Siedlungsmerkmale und –strukturen“ wird darauf verwiesen, dass im Übergang zur freien Landschaft regionaltypisch ausgebildete Ortsränder erhalten bzw. entwickelt werden sollen, zum Beispiel Gehölzstrukturen, Gärten und Obstbaumbestände. Mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Penkun nicht vor.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **7.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Die Stadt Penkun hat mit Stand vom 28.02.2013 einschließlich der Ortsteile 1.995 Einwohner (Quelle: Amt Löcknitz – Penkun). Davon leben 127 Personen im Ortsteil Wollin. Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt an die Wohnbebauung in der Ortslage Wollin.

In Punkt 4.0 Immissionsschutz wird ausgeführt, dass sich die geplanten Nutzungen in die vorhandenen bebauten Strukturen einfügen und die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander gegeben ist.

Beeinträchtigungen der Einwohner sind nicht zu erwarten.

#### **7.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

##### **Vegetation**

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.

Die Ortslage Wollin liegt aus pflanzengeografischer Sicht in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Gebiet, das Westmecklenburg und die Ostseeküste umfasst sowie dem subkontinentalen Gebiet der Uckermark. In diesem Gebiet fehlen bereits

die ausgesprochen atlantischen Elemente und die kontinentalen Einflüsse sind bereits deutlich feststellbar.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95 % der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt.

Die sickerwasserbestimmten Lehme und Tieflehme im Umfeld von Wollin werden von Traubeneichen-Hainbuchenwäldern und krautreichen Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwäldern außerhalb des typischen Buchenareals eingenommen.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V" (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2).

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen zur Bestandserfassung wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes folgende Biotoptypen erfasst:

#### 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten

GIM

Die geplanten Bauflächen umfassen artenarmes Dauergrünland in intensiver Nutzung, mit geringem Kräuteranteil auf Mineralböden frischer Standorte.

#### 2.3.5 Jüngere Feldhecke

BHJ

Nordwestlich des Plangebietes verläuft eine wenige Jahre alte Heckenpflanzung. Die Hecke besteht aus Holunder-Sträuchern unter 3 m. Sie stellt eine natürliche Grenze zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dar.

#### 14.7.4 Wirtschaftsweg; versiegelt

OVW

Der Weg von Wollin nach Bagemühl ist in einer Breite von 3 m befestigt.

#### 2.3.3 Baumhecke

BHB

Die Baumhecke westlich des Bagemühler Weges setzt sich aus Pflaumen, Robinien und Eschen unterschiedlichen Alters und Erscheinungsbildes zusammen. Sie weist keine regelmäßige Abstände zwischen den einzelnen Bäumen und keinen linearen Reihenverlauf auf.

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen den folgenden Gruppen zugeordnet:

1. Hohes Biotoppotenzial
  - o 2.3.3 Baumhecke
  - o 2.3.5 Jüngere Feldhecke
2. Geringes Biotoppotenzial
  - o 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten

Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Punkt 8.0) zu entnehmen.

Das Plangebiet gehört wie die gesamte Feldflur westlich, nördlich und östlich von Wollin zu den regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten rastender Wat- und Wasservögel.

### **Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Dorfsee. Die Vegetation am Westufer des Sees ist im Kartenportal Umwelt M-V als geschütztes Biotop Nr. UER 09126 (Biotopname: See; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht; verbuscht; Gehölz, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) ausgewiesen.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Natura 2000-Gebiete.

Ca. 2,5 km südöstlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet DE 2651-301 „Storkower Os und östlicher Bürgersee bei Penkun“. Im Südwesten befindet sich das FFH-Gebiet DE 2750-306 „Randowtal bei Grünz und Schwarze Berge“ in 3 km Entfernung.

Das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2651-471 „Randowtal“ liegt ca. 5 km nördlich.

Der Abstand der Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet liegt damit weit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen. Anzeichen dafür, dass mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes am Rand der Ortslage Wollin ein atypischer Fall vorliegt, sind nicht erkennbar. Somit kann für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wollin – Wohngebäude am Dorfsee“ auf eine Natura 2000-Verträglichkeits-Hauptprüfung verzichtet werden.

### **Auswirkungen der Planung**

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 5.131 m<sup>2</sup> bzw. 94,4% . Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung führt zu einer Reduzierung der

Vegetationsfläche auf 3.907 m<sup>2</sup> bzw. 71,9 % der Gesamtfläche. Der Rückgang betrifft ausschließlich Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial.

Die Gehölze am Bagemühler Weg werden erhalten. Die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken erfolgen über Lücken zwischen den Bäumen.

Für die in der Ufervegetation des Dorfsees (geschütztes Biotop Nr. UER 09126) erfassten Gesetzesbegriffe werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan, Tabelle II-62 folgende Hauptgefährdungsursachen genannt:

- Röhrichbestände und Riede
  - Maßnahmen, die zur langzeitigen Absenkung des Wasserstands führen,
  - Befahren, Wellenschlag
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
  - Grundwasserabsenkungen / Entwässerungen
  - Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Das geschützte Biotop wird vom geplanten Allgemeinen Wohngebiet mit einer Größe von ca. 0,48 ha durch den Bagemühler Weg und dessen beidseitigen Gehölzbestand abgegrenzt.

Ein Zugang zum Dorfsee ist in diesem Bereich auf Grund der dichten Vegetation und des steilen Ufers nicht gegeben. Ein Bootssteg befindet sich am Ostufer. Die geplante Wohnbebauung führt nicht zu einer Absenkung des Wasserstandes. Stoffliche Immissionen, Lärm und andere negative Randeinflüsse sind nicht zu erwarten.

Das gesetzlich geschützte Biotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### 7.2.1.3 Schutzgut Boden

Die Ortslage Wollin liegt in der Übergangszone der Grundmoräne zur Endmoräne des Mecklenburger Stadiums der Weichselvereisung. Durch den Abfluss des Schmelzwassers entstand das Randowtal.

Die Geologische Oberflächenkarte M 1:25 000 weist auf den Hochflächen östlich des Randowtals überwiegend Geschiebemergel aus. Südlich der Straße nach Friedefeld kommen auch Hochflächensande vor.

Im Kartenportal Umwelt M-V sind westlich und südlich des Dorfsees sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme dargestellt. Nach der Klassenflächenkarte M 1:10 000 kommt im Plangebiet stark lehmiger Sand SL 4 mit einer Bodenzahl von 45-51 vor. Böden mit einer Bodenzahl von über 45 weisen für regionale Verhältnisse ein hohes Ertragspotenzial auf. Nach dem geotechnischen Bericht für den südlichen Teil des Plangebietes steht unterhalb von 30 – 40 cm organisch durchsetzten Sanden (Oberboden) der natürlich gewachsene

mineralische Baugrund in Form von Geschiebemergel an. Der natürliche Nährstoffhaushalt wurde durch die landwirtschaftliche Nutzung überformt.

Das Gelände fällt in nordöstliche Richtung zum Dorfsee hin ab (siehe auch Punkt 1.6). Der Höhenunterschied vom Bagemühler Weg zum Wasserspiegel des Dorfsees beträgt ca. 5-6 m.

Das Plangebiet umfasst 5.437 m<sup>2</sup>. Gegenwärtig sind davon 306 m<sup>2</sup> versiegelt.

Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 5,6 %. Wenn das Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird, kann eine Fläche von 1.530 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 28,1 % bzw. einem Anstieg um 1.224 m<sup>2</sup> (22,5 %).

#### 7.2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Auf die Lage der Baugrundstücke am Westufer des Dorfes und die erforderliche Ausnahmegenehmigung für die geplante Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens wurde bereits in Punkt 1.6 hingewiesen.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der Hydrologischen Kartierung M 1:50.000 (HK 50), Karte der Grundwassergefährdung. Sie gibt den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche.

Es werden 3 Standorttypen unterschieden:

- A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
- B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.
- C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Das gesamte Plangebiet gehört zu einem Gebiet ohne nutzbare Grundwasserführung, das keine unmittelbare Grundwassergefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe aufweist. Das Vorhabengebiet hat somit auch keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Trinkwasserschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor.

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird zu einer Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter führen.

Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

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

#### **7.2.1.5 Schutzgut Klima**

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

#### **7.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Raum Penkun wird der Großlandschaft „Uckermärkisches Hügelland“ zugeordnet. Die Topografie dieses Gebietes ist gekennzeichnet durch flachwellige bis kuppige Grundmoränenbereiche mit vereinzelt Endmoränenzügen sowie durch die holozän vermoorten Schmelzwasserrinnen der Uecker und Randow. Die Oberläufe der Flüsse sind meist stark begradigt und das Grünland in ihren Niederungen wird entwässert. Die Randow-Talhänge weisen bemerkenswerte Trocken- und Magerstandorte auf.

Das Plangebiet gehört nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale zum Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft von Blankensee – Krackow“. Die vielfältige Landschaft wird durch die großen wellig-kuppigen Ackerflächen mit Waldstücken und kleinen dominanten Erhöhungen sowie zahlreichen Strukturelementen wie Söllen und Alleen gekennzeichnet. Das Relief der Grund- und Strauchmoräne ist weitgehend unbeeinflusst und bietet von ihren Hügeln und Kuppen weithin übersehbare Blickbeziehungen. Die abwechslungsreiche Vegetation setzt sich aus vielfältigen Elementen wie Obstbaumalleen, alten Feldhecken, kleinen Grünlandabschnitten, Mischwäldern und Ackerflächen zusammen. Das Landschaftsbild wird von zahlreichen Kleingewässern geprägt. Die abwechslungsreiche Ackerlandschaft mit der reichlich gliedernden Struktur weist eine mittlere Schutzwürdigkeit auf.

Das Ortsbild von Wollin wird geprägt durch den kompakten, gut durchgrünten Ortskern am Südostufer des Dorfsees mit der Kirche als architektonischer Höhendominante und die lockere Bebauung an der Straße nach Friedefeld. Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild durch die Stallanlagen am südlichen Ortsrand, so dass dieser im Kartenportal Umwelt M-V als Element mit negativem Einfluss gekennzeichnet wurde. Der nordöstliche Ortsrand sowie

die Gehölze am Bagemühler Weg, an der Kreisstraße 22 Richtung Penkun, an der Straße nach Battinsthal und an den Wegen Richtung Blockshof bzw. Radewitz werden als Elemente mit positivem Einfluss auf das Landschaftsbild dargestellt.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt durch eine Wiese an der Nahtstelle zwischen der Ortslage und der gewässerreichen Feldflur, durch die Lage am Dorfsee sowie die Gehölze an seinem Ufer und am Bagemühler Weg.

Die geplante Bebauung wird sich in die lockere Siedlungsstruktur am Friedfelder Weg ergänzen. Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen am Rand des Geltungsbereiches sowie auf den Grundstücken bewirken, dass die geplante Bebauung in die Landschaft eingebunden wird.

### **7.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

## **7.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **7.2.2.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 7.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Es werden 1.224 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt.
- Der Anteil der Vegetationsfläche (Intensivgrünland auf Mineralstandorten) verringert sich um 1.224 m<sup>2</sup>.
- Ca. 0,48 ha Grünland stehen künftig nicht mehr für die Nahrungssuche der Rastvögel zur Verfügung.

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

- Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen und durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden.

Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

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

### 7.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- Die versiegelte Fläche wird nicht vergrößert.
- Die Vegetationsfläche wird nicht reduziert.

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

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (15. März bis 15. Juli). Die Gehölze am Bagemühler Weg sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, zum Beispiel Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden (zum Beispiel Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls auszupolstern.
- Im Wurzelbereich von Bäumen soll kein Boden aufgetragen werden.

- Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 3$  cm nicht durchtrennt werden.
- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden.
- Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern.

Die Anpflanzung von Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern am Rand des Allgemeinen Wohngebietes sowie die Pflanzung von 7 Bäumen auf den Baugrundstücken dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden in Punkt 2.4.2 detailliert erläutert.

#### **7.2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

##### **7.2.4.1 Ermittlungen des Kompensationsbedarfs**

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.

Wie in Punkt 7.2.2.1 beschrieben, kann eine Fläche von 1.224 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Der Kompensationsflächenbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der nachfolgenden Tabelle ermittelt. Als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird die Umwandlung der jeweiligen Biotoptypen in die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gewertet. Die Umwandlung des Intensivgrünlandes in Zier- und Nutzgärten stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust dar. Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

#### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp Bezeichnung	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.224	1	(1+0,5)x0,75 = 1,125	1.377
<b>Gesamt</b>					<b>1.377</b>

#### 7.2.4.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
1. Anpflanzen von 7 Obst- oder Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches (25 m <sup>2</sup> /Baum)	175	2	3,5	1,0	613
2. Anpflanzung einreihiger Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern	325	2	2,5	1,0	813
<b>Flächenäquivalent für Kompensation im Plangebiet</b>					<b>1.426</b>

#### 7.2.4.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf von 1.377 und dem Flächenäquivalent der Kompensation von 1.426 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

## **7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger, so dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind.

Soweit alternative Festsetzungen zum Beispiel zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Ausgleichsmaßnahmen denkbar sind, wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten geprüft.

## **7.3 Zusätzliche Angaben**

### **7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

### **7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### **7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebäude am Dorfsee“ der Stadt Penkun war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Auf Grund der Inanspruchnahme eines kleinen Teils der intensiv genutzten Grünlandfläche am nördlichen Ortsrand von Wollin und der lockeren Bebauung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung als nachhaltig mit einer mittleren Erheblichkeit gewertet.

Die als geschütztes Biotop Nr. UER 09126 ausgewiesene Ufervegetation des Dorfsees wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebietes kann auf Grund des großen Abstandes zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

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

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind der Schutz der Gehölze am Bagemühler Weg vor Beeinträchtigungen während der Baudurchführung, der Ausschluss der Baufeldfreimachung während der Hauptbrutzeit der Vögel und die Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern. Durch die randliche Eingrünung wird das Landschaftsbild neu gestaltet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wollin – Wohngebäude am Dorfsee“ der Stadt Penkun keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

## 8.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

### 8.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es 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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im

Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.

Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis.

## **8.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung**

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 8.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

### 8.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Ostliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter

Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus

#### 8.4 Vorprüfung

Die Stadt Penkun hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenübergestellt.

## Gefäßpflanzen

Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen.

Der Sumpf-Engelwurz bevorzugt nährstoffreiche, besonnte bis schwach beschattete, nasse, auch quellige Wiesenbestände und Säume auf kalkreichem Untergrund, insbesondere Pfeifengraswiesen und deren Auflassungsstadien.

Der Kriechende Scheiberich ist an feuchten bis staunassen, mitunter salzbeeinflussten, zeitweise überschwemmten sandig-kiesigen bis lehmig-tonigen basischen Standorten im natürlichen Wasserwechselbereich stehender oder langsam fließender Gewässer sowie sekundär auch in der durch Tritt, Mahd oder Beweidung kurz gehaltenen und lückigen Ufervegetation zu finden.

Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet.

Die Sand-Silberscharte kommt auf nährstoffarmen, teilweise aber mineralreichen, offenen bis licht mit Gehölzen bewachsenen trockenen Sandstandorten auf Dünen, Moränenkuppen und Talsandterrassen vor.

Das Sumpf-Glanzkräut benötigt hydrologisch intakte nährstoffarme, kalkbeeinflusste Moore mit hohem Wasserstand (Schwingmoorregime) und niedrig wüchsiger Braunmoos-, Kleinseggen- und Binsenvegetation in naturbelassenem Zustand.

Das Schwimmende Froschkraut kommt in Moortümpeln, Moorweihern, in Gräben mit langsam fließendem bis stagnierendem Wasser und sandigem bis torfigem Grund sowie in frühen konkurrenzarmen Sukzessionsstadien der Gewässervegetation in Meliorationsgräben vor.

Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.

## Weichtiere

Die Zierliche Tellerschnecke lebt in klaren, stehenden Gewässern auf Pflanzen, bevorzugt in kleinen Tümpeln, die mit Wasserlinsen bedeckt sind.

Die Gemeine Flussmuschel benötigt unverbaute und unbelastete saubere Bäche und Flüsse, auch Zu- und Abflüsse von Seen mit naturnahem Verlauf und hoher Wassergüte.

Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Dorfsee und die permanenten Kleingewässer im Norden und Nordwesten des Plangebietes werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## **Libellen**

Die Grüne Mosaikjungfer lebt an stehenden Gewässern. Dabei ist ihr Vorkommen von der Existenz der Krebschere abhängig, in welche die Weibchen beinahe ausschließlich ihre Eier einstechen. Krebscheren wachsen in Schwimmblattgesellschaften warmer, windgeschützter, schlammiger, meso- bis eutropher, nicht verschmutzter und meist stehender Gewässer der Talauen (Altwässer, Gräben, Tümpel, Kanäle). Die Pflanze ist empfindlich gegenüber starken Schwankungen des Wasserstandes und gegenüber Verunreinigungen.

Die Zierliche Moosjungfer findet man an flachen, windgeschützten, stehenden Gewässern mit hoher Wassertransparenz und dichter Submersvegetation.

Bevorzugte Entwicklungsgewässer der Großen Moosjungfer sind besonnte, fischfreie und mesotrophe Stillgewässer, insbesondere in Mooregebieten. Die Gewässer, zum Beispiel aufgelassene Torfstiche, benötigen einige offene Bereiche.

Der Dorfsee mit dem mit Röhricht und Gehölzen bewachsenen Uferbereich wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Asiatische Keiljungfer besiedelt die mittleren und unteren Läufe großer Flüsse, wo sehr feinkörnige Bodenbestandteile wie Sand, Lehm und Ton, manchmal auch Schlamm vorherrschen. Hier benötigen die Larven strömungsberuhigte, unbewachsene, sonnenexponierte Buchten oder Gleithangzonen.

Lebensräume der Östlichen Moosjungfer sind schilfbestandene Altarme von Flüssen oder anmoorig-torfige, dystrophe bis mesotrophe Waldgewässer. Die Habitate sind in der Regel nährstoffarm, sauer, strukturreich und ganz oder teilweise besonnt.

Fließgewässer und anmoorig-torfige Waldgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

## **Käfer**

Käferarten wie der Eremit und der Heldbock besiedeln alte, anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume, besonders Eichen, Linden und Rotbuchen, aber auch Ulmen, Weiden und Kastanien und benötigen ein kontinuierliches Angebot geeigneter Großbäume mit Großhöhlen.

Alte anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die meist noch relativ jungen Bäume am Bagemühler Weg sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Breitrand benötigt größere nährstoffarme Stillgewässer mit mindestens 1 ha Wasserfläche, besonnten Uferabschnitten und großflächig über 1 m Wassertiefe (Seen, Altwässer, Moorgewässer, große Torfstiche, Kiesgruben, Tagebaurestseen, Fischteiche).

Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigt größere, nährstoffarme Stillgewässer mit ausgedehnten, besonnten Uferabschnitten und großflächig weniger als 1 m Wassertiefe und dichter, aus dem Wasser aufragender Vegetation (Seen, Torfstiche, Moorgewässer, Kiesgruben, Tagebaurestseen) oft in Wald- oder Mooregebieten.

Stillgewässer werden nicht beeinträchtigt.

### **Falter**

Der Große Feuerfalter lebt in Mooren und auf Feuchtwiesen, vor allem in Flusstälern großer Flüsse. Er bevorzugt zudem kleinere Schilfrohrbestände oder erhöhte Stängel, auf denen sich die Falter sonnen.

Der Blauschillernde Feuerfalter lebt auf Feuchtwiesen, meist nahe an Flüssen, Seen und Hochmooren, mit großen Beständen der Raupenfutterpflanzen (Schlangenknoterich).

Nachtkerzenschwärmer leben oligophag an verschiedenen Arten von Nachtkerzen und Weidenröschen. Häufig belegte Nahrungspflanzen sind das Zottige und das Kleinblütige Weidenröschen, welche an Feuchtstandorten wie Bachufern und Wiesengräben anzutreffen sind. Selten werden Raupen am Schmalblättrigen Weidenröschen, das auf Schlagfluren wächst, gefunden. Typische Fundstellen sind auch Sandgruben und Kiesabbaustellen mit Vorkommen von Nachtkerzenarten.

Die Lebensräume der geschützten Falterarten kommen im Plangebiet nicht vor.

### **Lurche**

Die Rotbauchunke bevorzugt sonnenexponierte größere Weiher und Sölle mit ausgedehnten krautigen Flachwasserzonen im Grünland. Auch Überschwemmungsgebiete werden gern besiedelt. Zu den Gefährdungsursachen zählen die Melioration grundwassernaher Grünlandstandorte und der Biozideinsatz in der Landwirtschaft.

Die Wechselkröte und die Kreuzkröte sind Pionierarten trockenwarmer Lebensräume in Gebieten mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein offener, vegetationsarmer bis -freier Flächen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie weit gehend vegetationsfreie Gewässer (Flach- bzw. Kleinstgewässer) als Laichplätze sind Voraussetzung für die Existenz der Kreuzkröte. Die Art bevorzugt Flachgewässer, die oft und häufig austrocknen und wechselt diese jährlich. Die Ansprüche der Wechselkröte sind ähnlich. Sie bevorzugen als Laichgewässer flache, vegetationsarme, temporäre Gewässer

mit mineralischem Boden. Als Pionierbesiedler vegetationsarmer Trockenbiotope mit kleineren, oft sporadischen Wasseransammlungen leiden Kreuz- und Wechselkröten unter dem Fehlen oder zu raschen Austrocknen geeigneter Laichgewässer sowie unter der Verbuschung und Beschattung ihrer Habitate.

Laubfrösche beanspruchen sehr unterschiedliche aquatische und terrestrische Teillebensräume.

Aquatische Teillebensräume – Reproduktionshabitate

- Fischfreie, besonnte Kleingewässer (Tümpel, Weiher, Druck-/Qualmwasserbereiche, Bracks, Flutmulden und Altwässer in Fluss- und Bachauen, zeitweilig überschwemmte Grünlandsenken, auch Gewässer in Abbaugruben)
- Vegetationsreiche, amphibische Flach- und Wechselwasserzonen (als Metamorphose- und Reifehabitat für juvenile Exemplare)
- Wasser- und Sumpfpflanzengesellschaften aus Laichkräutern, Flutrasen, Seggen, Binsen und Röhrichten

Terrestrische Teillebensräume – Tagesverstecke, Nahrungshabitate

- Extensiv bewirtschaftete Feucht- und Nasswiesen als Nahrungslebensraum für heranwachsende und erwachsene Exemplare
- Gehölzstreifen, Röhrichte und gewässerbegleitende Hochstaudenfluren als Sitz- und Rufwarten außerhalb der Paarungszeit sowie als Biotopverbundstrukturen
- Auwälder, Feldgehölze, durchsonnte, feuchte Niederwälder, Landschilfbestände auf grundwassernahen Standorten.

Knoblauchkröten bevorzugen als Laichbiotop kleinere bis mittelgroße, eutrophe Stillgewässer mit einer Mindesttiefe von ca. 30 cm und einer vegetationsreichen Uferzone (Schwadenröhricht, Rohrkolbenröhricht, Flutrasen).

Der Moorfrosch besiedelt Lebensräume mit hohem Grundwasserstand oder periodischer Überschwemmungsdynamik, vor allem Niedermoore, Bruchwälder, sumpfiges Extensivgrünland, Nasswiesen, Weichholzaunen der größeren Flüsse sowie Hoch- und Zwischenmoore. Dort befinden sich auch seine Laichgewässer, die sich durch Sonnenexposition und teilweise Verkrautung mit Seggen-, Binsen- und Wollgrasrieden oder Flutrasen auszeichnen.

Der Springfrosch bevorzugt lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Das Offenland der Umgebung wird auch besiedelt, so lange dieses über Hecken mit dem Wald vernetzt ist. Als Laichgewässer dienen Waldtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben. Ideal sind fischfreie Gewässer mit besonnten Flachuferzonen.

Moorbiotope innerhalb von Waldflächen sind der typische Lebensraum des Kleinen Wasserfroschs. Als Laichgewässer werden kleinere, vegetationsreiche Weiher, Tümpel und Gräben sowie in deren Umfeld befindliche Sümpfe und Moore bevorzugt.

Der Kammolch lebt in größeren Teichen und Weihern (auch temporär) in völliger oder teilweise sonnenexponierter Lage mit mäßig bis gut entwickelter submerser Vegetation und einem reich strukturierten Gewässerboden ohne bzw. mit geringem Fischbesatz. Dazu kommen als Landlebensräume in der Nähe der Gewässer Laub- und Laubmischwälder, Sumpfwiesen, Flachmoore, Felder, Wiesen und Weiden.

Lurche sind gefährdet durch die Störung bzw. den Verlust von Laichgewässern und die Unterbrechung ihrer Wanderwege.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt M-V kommt die Rotbauchunke im gesamten Raum Penkun vor. Der Kammolch wurde nur weiter nordöstlich im Raum Lebehn / Ladenthin / Ramin / Grabow nachgewiesen.

Außer dem Dorfsee befinden sich in der Feldflur um Wollin und Friedefeld zahlreiche Kleingewässer. Die nächstgelegenen sind die geschützten Biotop UER 09097 (permanentes Kleingewässer ca. 300 m westlich des Plangebietes) und UER 09119 (temporäres Kleingewässer ca. 300 m nördlich).

Im Bereich der Gewässer ist mit dem Vorkommen geschützter Lurcharten zu rechnen.

Das geplante Vorhaben bewirkt keine Beeinträchtigung des Dorfsees und seiner nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Uferzone sowie der gesetzlich geschützten Kleingewässer und keine Unterbrechung von Wanderbewegungen.

### **Kriechtiere**

Die Schlingnatter ist eine trockenheits- und wärmeliebende Tierart. Ihr bevorzugter Lebensraum ist gekennzeichnet durch einen mosaikartigen, kleinräumigen Wechsel aus offenen, niedrigbewachsenen und teils gehölzdominierten Standorten und eine hohe Kleinstruktur- und Unterschlupfdichte.

Im Plangebiet ist das Vorkommen der Schlingnatter nicht zu erwarten.

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen. Vegetationsfreie, offene Stellen sind für die Eiablage unerlässlich. Wichtig sind auch Kleinstrukturen wie Reisig- und Lesesteinhaufen.

Das Plangebiet weist eine geschlossene, von Gräsern dominierte Vegetationsdecke auf. In der derzeitigen Ausprägung ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht zu erwarten. Mit der Anlage der Hausgärten werden sowohl sonnige befestigte als auch offene Flächen entstehen, die für die Ansiedelung von Zauneidechsen geeignet sind.

Die Europäische Sumpfschildkröte benötigt offene vegetationsreiche, meist eutrophe Stillgewässer mit Schlammablagerungen und reich strukturierten Verlandungsgesellschaften im Verbund mit gut durchsonnten, aber deckungsreichen Uferpartien (Seen, Altwässer in Flussauen, Kleingewässer wie Sölle, Teiche und Torfstiche). Weitere Lebensraumansprüche sind Deckung bietende Strukturen im Gewässer, zum Beispiel Wasserröhrichte und an Totholz reiche Bruchwaldgesellschaften, sowie sonnenexponierte Offenflächen im Umfeld der Gewässer als Eiablageplätze (Sandtrockenrasen, extensiv genutztes Grünland).

Das geplante Vorhaben verursacht keine Eingriffe in Gewässer.

#### **Fledermäuse**

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude. Die Bäume entlang des Bagemühler Weges im Osten des Plangebietes bleiben erhalten.

Die Fläche kann weiterhin zur Nahrungssuche durch das Vorhaben genutzt werden. Diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **Landsäuger**

Der Biber besiedelt natürliche oder naturnahe Ufer von Gewässern mit dichter Vegetation und an Weichholzarten reichen Gehölzsäumen oder Auenwald, insbesondere störungsarme Abschnitte langsam strömender Fließgewässer, an Altwässern reiche Flussauen und Überflutungsräume, natürliche Seen, Verlandungsmoore oder allenfalls extensiv bewirtschaftete Niedermoorgebiete.

Besetzte Biberreviere wurden nach der Revierkartierung im Kartenportal Umwelt M-V im Süden des Landkreises Vorpommern-Greifswald sowohl an der Randow (zwischen Löcknitz und Gorkow, d. h. ca. 17 km nördlich von Wollin), als auch an verschiedenen Seen

(Löcknitzer See, Bürgersee bei Penkun, Schmiedesee und Priestersee bei Nadrensee) nachgewiesen. Das nächstgelegene Revier am Bürgersee ist ca. 2,8 km vom Plangebiet entfernt. Im Zuge der weiteren Ausbreitung des Bibers ist die Besiedlung des Dorfsees nicht auszuschließen. Dies wird durch die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern am Bagemühler Weg nicht verhindert. Mit der geplanten Bebauung wird nicht in die 6-14 m breite unbebaute, mit Röhricht und Gehölzen bewachsene Uferböschung (geschütztes Biotop UER 09126) eingegriffen. Das Verkehrsaufkommen auf dem Bagemühler Weg erhöht sich durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich. Der Lebensraum des Bibers wird durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Der Fischotter benötigt großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen, schadstoffarmen und unverbauten Gewässern. Er führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weit gehend zu vermeiden.

Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.

Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von Verkehrsstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und -netzen, illegale Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten.

Ökologische Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand stellen großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt M- V liegt Wollin in einem großräumigen Fischotterverbreitungsgebiet. Totfunde an der B113 Ortsdurchfahrt Storkow, an der A11 östlich der Anschlussstelle Penkun und an der Straße nach Krackow und Nadrensee zeigen, dass die Art auch im MTBQ 2651-4 vorkommt, an dessen Kontrollpunkt im Winterhalbjahr 2004/2005 kein Nachweis gelang und dass Fischotter in besonderem Maße durch Straßenverkehr gefährdet sind. In der Erläuterung wird festgestellt, dass die Rasterkartierung die flächendeckende Verbreitung des Fischotters in M-V belegt, d.h. jedes Gewässer im Land ist potenziell durch die hochmobile Art nutzbar.

Es ist zu erwarten, dass der Fischotter auf seinen Wanderungen bevorzugt dem Lauf der Randow folgt, die mehr als 2 km nordwestlich des Plangebietes verläuft. Die Entfernung bis zur Flussniederung beträgt 1,4 km. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Fischotter auch am Dorfsee bei Wollin aufhält und auf seinen Wanderungen die Ortslage sowie das Plangebiet durchquert. Dies dürfte hauptsächlich nachts geschehen.

Mit der geplanten Bebauung wird nicht in die 6-14 m breite unbebaute mit Röhricht und Gehölzen bewachsene Uferböschung (geschütztes Biotop UER 09126) eingegriffen. Das Verkehrsaufkommen auf dem Bagemühler Weg erhöht sich durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich.

Es wird festgestellt, dass die lokale Population des Fischotters durch die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern am Bagemühler Weg nicht gefährdet wird.

Der Wolf konnte bisher u.a. in der Ueckermünder Heide nachgewiesen werden. Die wesentlichen Kriterien der derzeitigen Wolfvorkommensgebiete sind hoher Waldanteil und relativ geringe menschliche Besiedlung bei hoher Schalenwildichte. Gemäß „Managementplan für den Wolf in M-V“ vom Juli 2010 stellt das Land M-V mit Ausnahme der Siedlungsräume einen geeigneten Wolfslebensraum dar. Der Standort am Ortsrand von Wollin ist für den Wolf nicht relevant.

Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher.

Der Lebensraum der Haselmaus kommt im Plangebiet nicht vor.

## Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das Plangebiet wird im Süden von Siedlungsflächen begrenzt. Es gehört nicht zu den unzerschnittenen und störungsarmen Landflächen, so dass störungsempfindliche Vogelarten mit großer Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vorkommen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsgebiet befinden sich keine Gebäude. Die Bäume am Bagemühler Weg und die junge Feldhecke am nordwestlichen Rand des Standortes werden erhalten. Das Grünland wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt.

Ggf. in den Gehölzen sowie Röhrichten und Rieden am Ufer des Dorfsees vorhandene Brutstätten werden durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Nach den Daten des Kartenportals M-V gehört das Plangebiet laut der Klassifizierung der Dichtezone des Vogelzuges zur Zone B mit einer mittleren bis hohen relativen Dichte des Vogelzuges. Sie beschreibt die horizontale Verteilung ziehender Vögel über Mecklenburg-Vorpommern. Der Dorfsee gehört nach den Daten des Kartenportals M-V zu den regelmäßig genutzten Gewässer-Nahrungs- und Ruhegebieten der rastenden Wat- und Wasservögel der Stufe 2, mit einer mittleren bis hohen Bewertung. Der Dorfsee ist durch den Bagemühler Weg und dessen beidseitige Bepflanzung sowie einen steilen Hang, der einen direkten Zugang zum See unmöglich macht, abgegrenzt.

Die Funktion des Dorfsees als Rastgebiet für Wat- und Wasservögel wird vom Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Acker- und Grünlandflächen nördlich von Wollin einschließlich des Plangebietes gehören zu den regelmäßig genutzten Land- Nahrungs- und Ruhegebieten verschiedener Klassen der Stufe 2 (Bewertung mittel bis hoch). Die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf einer intensiv genutzten Wiese ergänzt die vorhandene Siedlungsbebauung im Süden des

Plangebietes. Für die geplante Bebauung werden ca. 0,48 ha Intensivgrünland in Anspruch genommen. Somit wird das Nahrungsgebiet nur geringfügig verkleinert. Die Flächen im Norden und Westen des Plangebietes können weiterhin zur Nahrungssuche und als Ruhegebiete genutzt werden.

Wie in Punkt 7.2.1.2 ausgeführt, bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2651-471 „Randowtal“.

## 8.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicher zu stellen, dass die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Nebenglass auf einer Wiese im so genannten Außenbereich der Ortslage Wollin nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wollin-Wohngebäude am Dorfsee“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die regelmäßig gemähte Grünlandfläche am Rand des Siedlungsgebietes nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Fledermäuse, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Vorhabengebiet nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. In den Gehölzen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Uferzone des Dorfsees vorhandene Brutstätten werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Grünlandflächen werden nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt. Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Gebäudeabbruch / Dachrekonstruktion,

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk,
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern,
- Lärm sowie
- Kollision mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Penkun festgestellt, dass die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit Nebengelass auf einer unbebauten Fläche am Ortsrand von Wollin die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.