

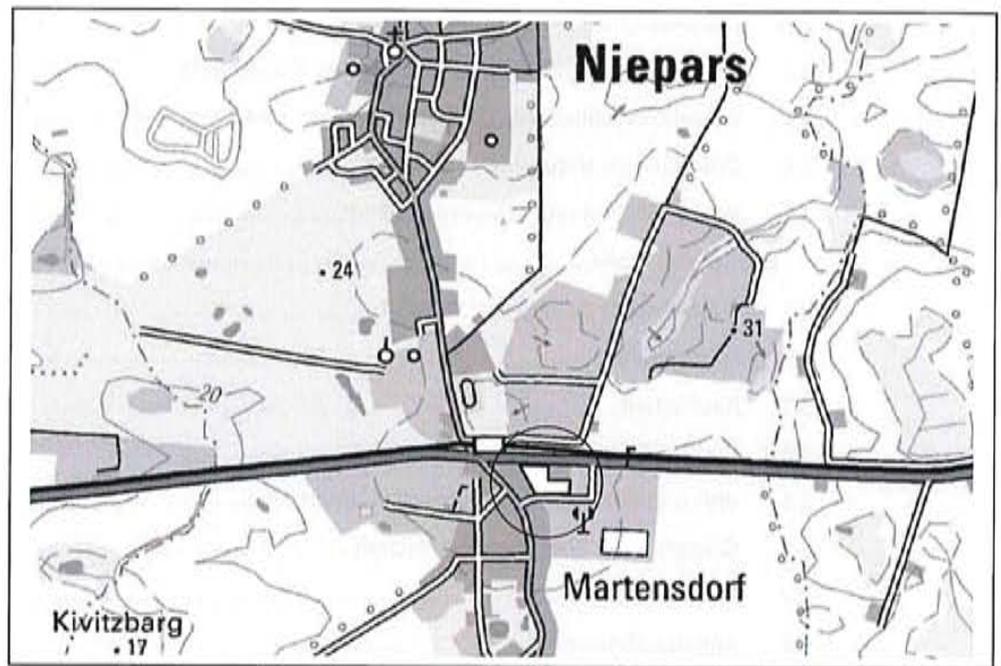
---

## Gemeinde Niepars

### Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich Am Isinger Berg“

B-Plan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

### Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Niepars**  
Landkreis  
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 0 38 31 / 280 522  
[www.olaf.de](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.  
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

---



*B. Schill*

## I N H A L T

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Vorbemerkungen.....	2
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
1.4	Verfahren.....	2
1.5	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht .....	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
2.1	Umgebung des Plangebietes .....	3
2.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets .....	4
2.3	Verkehrerschließung, Leitungen der Ver- und Entsorgung.....	4
2.4	Grünflächen, Natur und Landschaft .....	4
2.5	Wasserflächen und Wasserwirtschaft .....	4
<b>3</b>	<b>Inhalte des Plans.....</b>	<b>4</b>
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept .....	4
3.2	Flächenbilanz .....	5
3.3	Bauflächen .....	5
3.4	Verkehrerschließung .....	6
3.5	Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	6
3.6	Grünplanung, Natur und Landschaft .....	7
3.7	Immissionsschutz.....	7
3.8	Anbauverbotszone.....	8
3.9	Denkmalschutz .....	8
<b>4</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>8</b>
4.1	Naturschutz .....	9
4.2	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	12
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>19</b>
5.1	Nutzungen und Bebauung .....	19
5.2	Umweltauswirkungen.....	19
<b>6</b>	<b>Abschließende Erläuterungen .....</b>	<b>20</b>
6.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	20
6.2	Rechtsgrundlagen .....	20

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niepars hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Nördlich Am Isinger Berg“ beschlossen.

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt im Ortsteil Martensdorf gemischte Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage für die Ansiedlung von Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung auszuweisen und möchte damit seiner raumordnerischen Rolle als Siedlungsschwerpunkt zur Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte nachkommen.

Nördlich der Straße *Am Isinger Berg* befindet sich eine teilweise bebaute und teilweise brachgefallene Fläche in innerörtlicher Lage, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt wird. Der Eigentümer hat ebenfalls ein Interesse an der Entwicklung der Fläche. Es ist vorgesehen, die Fläche als Mischgebiet mit einer inneren und äußeren Verkehrserschließung festzusetzen.

### 1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Martensdorf, nördlich der Straße *Am Isinger Berg* und südlich der Bundesstraße 105. Im Osten grenzt es an den Bebauungsplan Nr. 1 und im Süden wird ein Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 zu den Straßenflächen überplant. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 48/36 und Teile der Flurstücke 48/7, 48/8, 48/13, 48/26, 48/30, 48/32, 48/34 und 48/37 der Flur 1 in der Gemarkung Martensdorf und weist eine Flächengröße von 19.125 m<sup>2</sup> auf.

### 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Entwicklung einer untergenutzten innerörtlichen Fläche. Teilweise befindet sich hier bereits eine gewerbliche Nutzung, teilweise sind die Flächen als brachgefallene Nutzgärten anzusprechen. Mit der Entwicklung der Fläche für die Ansiedlung von Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung dient die Planung damit Maßnahmen der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung.

Bei einer Größe der festgesetzten Bauflächen von 16.240 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei 9.744 m<sup>2</sup>. Wenn mehrere Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind die zulässigen Grundflächen zusammen zu betrachten. Direkt südlich der Straße *Am Isinger Berg* erlangte erst kürzlich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Martensdorf“ im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung seine Rechtskraft. Bei einer Größe der festgesetzten Bauflächen von 2.378 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei 1.427 m<sup>2</sup>. Zusammen betrachtet wird durch

beide Bebauungspläne eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 11.171 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximale Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird damit nicht überschritten.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

## **1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Gemeinde Niepars als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Der Ortsteil Martensdorf liegt an großräumigen Straßen- und Schienenverbindungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für die geplante Nutzung der Fläche zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Umgebung des Plangebietes**

Nordöstlich und südlich des Plangebietes liegt gemischte Bebauung mit Wohnen und Gewerbe. Östlich und südöstlich liegt Gewerbebebauung. Südwestlich liegt Wohnbebauung und im Nordwesten liegt ein Lebensmittel-Discounter.

## **2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets**

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Kommunaltechnik-Unternehmen. Die weiteren Flächen sind durch Brachen und Sukzessionsbereiche gekennzeichnet. Diese wurden bis zum Ende der 2000er Jahre als Nutzgarten und Lagerflächen genutzt. Es sind noch eine Reihe von Platten- und Sandwegen vorhanden.

## **2.3 Verkehrserschließung, Leitungen der Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist zum größten Teil neu herzustellen. Zurzeit erfolgt die Erschließung über die Straße *Am Isinger Berg*. Von hier aus ist ein Teil der Flächen bereits erschlossen.

## **2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft**

Die Flächen sind durch Brachen und Sukzessionsbereiche gekennzeichnet, welche bis zum Ende der 2000er Jahre als Nutzgarten, Weideflächen und Lagerflächen genutzt wurden. Es sind noch eine Reihe von Platten- und Sandwegen vorhanden. Im Süden und Westen des Plangebiets sind inzwischen einige Gehölze aufgewachsen.

## **2.5 Wasserflächen und Wasserwirtschaft**

Im Planbereich befinden sich keine Wasserflächen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

# **3 Inhalte des Plans**

## **3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Der Bebauungsplan orientiert sich an den umgebenden Nutzungen und Bebauungen und soll im Zusammenwirken mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 einen Puffer zwischen den Gewerbe- und Wohnnutzungen bilden. Die Zulässigkeiten stellen eine Abstufung zwischen den beiden Arten der Nutzung und dem ihnen zugeordneten Maß der baulichen Nutzung dar. Ein Teil der Flächen soll direkt von der Straße *Am Isinger Berg* erschlossen werden und so möglichst zeitnahe für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Die rückwärtig liegenden Bereiche sollen dann mittels einer Ringerschließung angeschlossen werden. Im Norden entlang der Bundesstraße soll aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Wohnbebauung entstehen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind in Kapitel 4 der Begründung berücksichtigt.

### 3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	19.125 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 1	Mischgebiet	16.240 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsflächen	2.142 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 15	Grünflächen	743 m <sup>2</sup>

### 3.3 Bauflächen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO moduliert und so der vorgesehenen Entwicklung der Fläche angepasst, ohne dabei die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets, mit gleichberechtigtem Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen zu verändern. Zusätzlich erfolgt eine Gliederung des Gebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in einen Teil mit überwiegender Wohnnutzung (MI 2) und einen Teil (MI 1) in dem eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Die Gliederung des Gebietes wird aufgrund der im nordwestlichen Plangebiet auftretenden Schallbelastung durch die Bundesstraße und die Schienenverbindung erforderlich.

#### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die maximalen Firsthöhen von 10,00 m und 12,50 m sollen eine maßvolle Bebauung ermöglichen, welche einen Puffer zwischen dem östlich und südöstlich liegenden Gewerbegebiet bilden soll.

Nebenanlagen sind im Rahmen einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe wird die Oberkante der Planstraße, bzw. die Oberkante der Straße *Am Isinger Berg* im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt festgesetzt.

#### 3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im nördlich Teilbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Im südlichen Bereich wird hingegen die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine aufgelockerte Bauweise erreicht werden, welche sich in die Bebauung am Isinger Berg einfügt.

Die Festsetzung der Baugrenze orientiert sich am Abstand zu den Grundstücksgrenzen mit 3 m. Die Errichtung der Gebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3.4 Verkehrserschließung

Ein Teil der Flächen soll direkt von der Straße *Am Isinger Berg* erschlossen werden und so möglichst zeitnahe für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Zur Sicherstellung der Erschließung wird hier im Bereich des Flurstückes 48/13 ein Teil des Bebauungsplans Nr. 1 überplant.

Die Erschließung der rückwärtig liegenden Bereiche erfolgt über eine neu herzustellende öffentliche Erschließungsstraße in Form einer Ringschließung mit abzweigender Sticherschließung von der Straße *Am Isinger Berg* aus.

### 3.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

#### 3.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die in der Straße *Am Isinger Berg* vorhandene Leitung der REWA Stralsund sowie im Bereich der neuen Erschließungsstraße über eine neu zu erstellende Leitung.

#### 3.5.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den in der Straße *Am Isinger Berg* vorhandenen Schmutzwasserkanal sowie im Bereich der neuen Erschließungsstraße über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal.

#### 3.5.3 Regenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird gesammelt und in den Regenwasserkanal in der Straße *Am Isinger Berg* eingeleitet.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und Auffahrten wird auf den Grundstücken versickert. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Demnach stehen im Plangebiet sandige bis schwach schluffige Böden an, deren Versickerungsfähigkeit als ausreichend beurteilt wird.

#### 3.5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das an der Straße *Am Isinger Berg* vorhandene Netz der E.ON edis AG. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über die an der Straße *Am Isinger Berg* vorhandene Leitung der HanseGas GmbH.

Eine derzeit mittig das Plangebiet von Süden nach Norden querende Gasleitung der HanseGas GmbH wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten in die im B-Plan festgesetzte öffentliche

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht zum B-Plan 13, I.BM GEOTECHNIK, Stralsund 2019

Verkehrsfläche verlegt. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der HanseGas GmbH ist bereits erfolgt.

### 3.5.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt über das an der Straße *Am Isinger Berg* vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG.

### 3.5.6 Löschwasserversorgung

Das erforderliche Löschwasser wird über den südwestlich des Plangebiets (*Am Isinger Berg* 20) befindlichen Hydranten mit einer Leistung von 55 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt. Der östlich des Plangebiets befindliche Löschwasserteich dient der ergänzenden Löschwasserbevorratung.

### 3.5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

## 3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft

Im Bereich der Straße *Am Isinger Berg* werden die Grünflächen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 übernommen. Die dort vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Zur Vervollständigung der Baumreihe wird ein Baum zum Anpflanzen festgesetzt.

Weitere Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

## 3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet soll einen Puffer zwischen den gewerblichen Nutzungen im Osten und den Wohnnutzungen im Südwesten bilden. Die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen relevanten Immissionen auf den bereits gewerblich genutzten Flächen. Ebenso sind keine erheblichen Auswirkungen auf die im Südwesten liegende Wohnnutzung zu erwarten. Bei der südlich liegenden Erschließungsstraße *Am Isinger Berg* handelt es sich um eine verkehrsberuhigte 30-Zone. Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind auch hier keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1 wurden die Wohnbebauung und die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsflächen im Rahmen von festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln bereits berücksichtigt. Es sind also keine relevanten Immissionen im Plangebiet zu erwarten.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 105 sowie die Bahnstrecke von Rostock nach Stralsund. Zur Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet wurde ein

Schallgutachten<sup>2</sup> erstellt. Im Ergebnis wird durch den Schieneverkehr der Orientierungswert von 60 dB(A) für ein Mischgebiet tagsüber eingehalten und der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts an der nördlichen Baugrenze um bis zu 2 dB(A) überschritten. Durch den Straßenverkehr wird der Orientierungswert von 60 dB(A) für ein Mischgebiet tagsüber an der nördlichen Baugrenze um bis zu 6 dB(A) und der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Zur Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konflikts wird für den nördlichen Teil der Baufläche (MI 1) eine Wohnbebauung ausgeschlossen. Gleichzeitig werden für die von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Fläche die entsprechenden Lärmpegelbereiche mit Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume festgesetzt.

### **3.8 Anbauverbotszone**

Nördlich des Plangebietes verläuft außerorts die Bundesstraße 105. Hier gilt eine Anbauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand aus gemessen. Der Bereich wird als Fläche, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist festgesetzt.

### **3.9 Denkmalschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **4 Belange des Umweltschutzes**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“* Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird eine innerörtliche Fläche überplant.

---

<sup>2</sup> Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Niepars, Herrmann & Partner Ingenieurbüro, Heringsdorf 2017

## 4.1 Naturschutz

### 4.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

In der weiteren Umgebung des Plangebiets sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete vorhanden.

### 4.1.2 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen gemäß § 18 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor. Darüber hinaus sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Niepars Bäume ab einem Stammumfang von 70 cm (Messung 1,0 m Höhe) geschützt. Walnussbäume, Esskastanien und Nadelgehölze sind ab einem Stammumfang von 100 cm geschützt.

Die Ausgleichspflanzungen werden gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Niepars (15.05.2003) festgesetzt. Gemäß § 8 Nr. 1 der Satzung sind für abgehende Bäume 1 - 3 Ersatzbäume zu pflanzen:

- Stammumfang des abgehenden Baumes 70-99 cm: Pflanzung eines Ersatzbaumes
- Stammumfang des abgehenden Baumes 100-150 cm: Pflanzung von zwei Ersatzbäumen
- Stammumfang des abgehenden Baumes > 150 cm: Pflanzung von drei Ersatzbäumen

Von dem Planvorhaben sind drei Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*), neun teilweise mehrstämmige und stark verbuschte Linden (*Tilia cordata*) und eine Salweide (*Salix caprea*) betroffen. Die Fällung der Bäume wird bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Die Ausgleichspflanzungen werden gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Niepars festgesetzt.

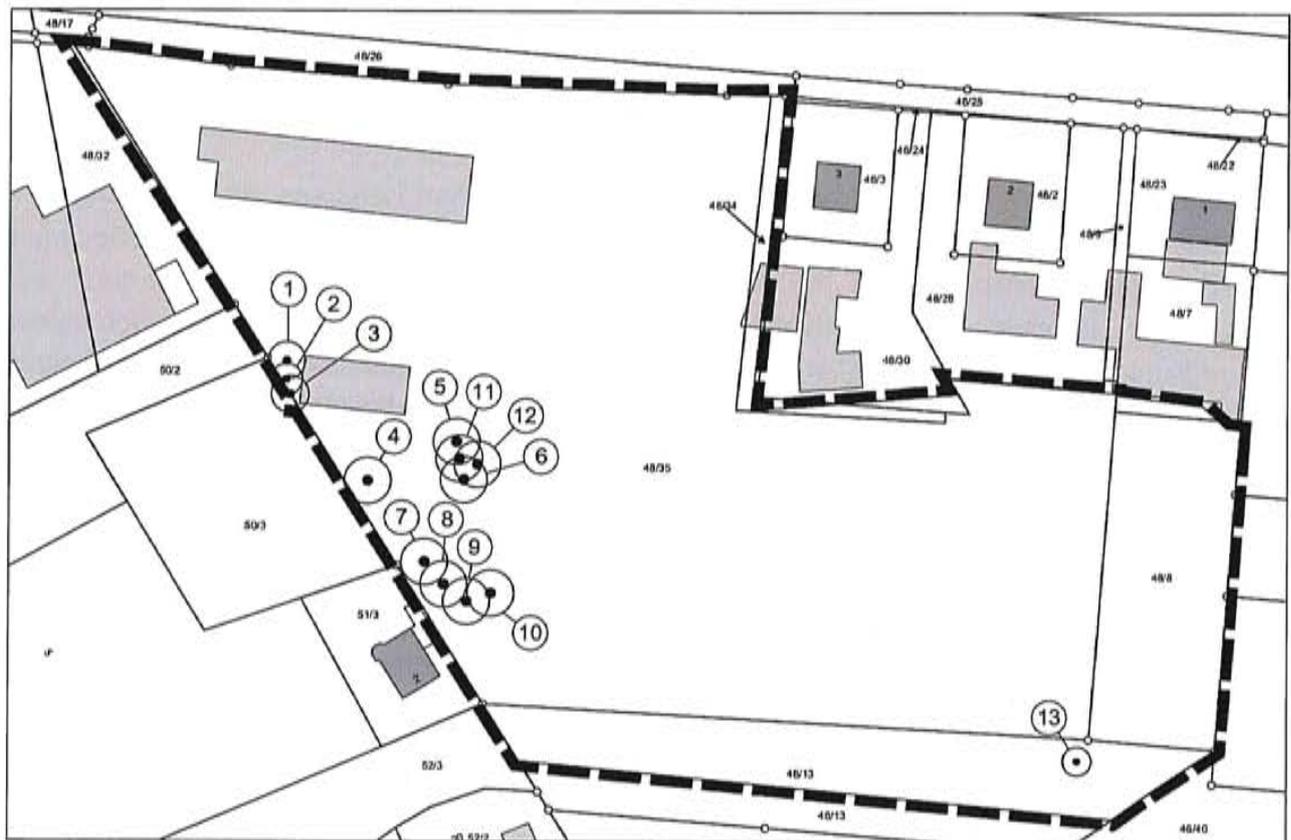
Eine alte Eiche im östlichen Plangebiet wird zum Erhalt festgesetzt.

Tabelle: Kompensation gesetzlich geschützter Bäume

Nr.	Baumart	Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
1	Bergahorn	1,00 m	1 : 1
2	Bergahorn	1,00 m	1 : 1
3	Bergahorn	1,00 m	1 : 1
4	Salweide	1,50 m	1 : 1
5	Linde (fünfstämmig)	2 x 0,90 m; 2 x 0,60 m; 1 x 0,50 m	1 : 3
6	Linde (neunstämmig)	5 x 0,80 m; 1 x 0,95 m; 2 x 0,30 m; 1 x 0,60 m	1 : 3
7	Linde (fünfstämmig)	1 x 1,40 m; 4 x 1,10 m	1 : 2

8	Linde (vierstämmig)	3 x 0,80 m; 1 x 1,20 m	1 : 3
9	Linde (vierstämmig)	3 x 0,90 m; 1 x 1,20 m	1 : 3
10	Linde (zweistämmig)	1 x 1,40 m; 1 x 1,70 m	1:3
11	Linde	1,00 m	1:1
12	Linde (sechsstämmig)	3 x 1,00 m; 1 x 1,00 m; 2 x 0,30 m	1:3

Karte: Lage und Zuordnung der betroffenen Bäume



Es ergeben sich Ausgleichspflanzungen von 25 standortgerechten und heimischen Laubbäumen. Da durch den Vorhabenträger keine Flächen für Neupflanzungen bereitgestellt werden können, wird der Ausgleichsbedarf über eine Ersatzzahlung (gemäß Baumschutzsatzung Niepars 280 € pro Baum.) abgegolten. Dies entspricht einer Ersatzzahlung von 7.000 €. Die Fällung der Bäume ist spätestens mit dem Bauantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### 4.1.3 Gesetzlich geschützte Allee

Entlang der Straße Am Isinger Berg steht eine Baumreihe aus Linden, die als gesetzlich geschützte Baumreihe gemäß § 19 NatSchAG MV geschützt ist. Eine Linde muss für die Erschließungsstraße beseitigt werden (s. Karte, Baum 13). Als Ersatz wird eine bestehende Lücke innerhalb der Baumreihen geschlossen. Die weiteren Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die Fällung des Baumes wird bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Tabelle: Kompensation gesetzlich geschützter Bäume

Nr.	Baumart	Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
13	Linde	0,80 m	1 : 1

#### 4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird im Artenschutzrechtliche Fachbeitrag näher betrachtet.

Zusammenfassend lässt sich für das Plangebiet feststellen, dass mit der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände eintreten insofern die festgesetzten Minderungs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

#### 4.1.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört vom Naturraum her zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän), wie z.B. die Niedermoortorfe, auf. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch Schmelzwasserabflussrinnen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet der Lehme/Tieflehme und ist grundwasserbestimmt und/oder staunaß, zu > 40% hydromorph. Die oberen Bodenschichten wurden im Bereich der vorhandenen Bebauung anthropogen verändert. Schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 4.1.6 Schutzgut Fläche

Die vom Planungsvorhaben betroffene Fläche liegt innerhalb der Ortslage Martensdorf und wird von Bebauung umgeben. Es werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Das Schutzgut Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

#### 4.1.7 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### 4.1.8 Schutzgut Klima / Luft

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 7,9 °C bis 8,1 °C und somit im mittleren Bereich der hier üblichen Temperaturen (7,6 °C - 8,5 °C). Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm. Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten. Durch die zusätzliche Bebauung wird das lokale Kleinklima nicht beeinträchtigt.

#### 4.1.9 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Das Plangebiet hat eine niedrige Bedeutung für das Landschaftsbildpotential. Es ist vollständig von Bebauung umgeben und liegt nicht in einem störungsfreien Landschaftsraum. Die Flächen anthropogen stark vorgeprägt. Das Schutzgut ist von der Planung nicht betroffen.

#### 4.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zum Schutz der potentiell vorhandenen Bodendenkmale wird folgender Hinweis gegeben:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 4.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Umsetzung der Planung wird es zu Wechselwirkungen im Beziehungsgeflecht zwischen Boden, Flora und Fauna geben. Insbesondere sind hier die Versiegelung und Gehölzrodungen zu nennen. Die Nutzungsintensität des Geländes wird sich erhöhen.

### 4.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

#### 4.2.1 Aufgabe und Anlass

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weise der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

#### 4.2.2 Methodik

Auf Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wird eine Potentialabschätzung der potentiell vorkommenden Arten und eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die potentiell betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten berücksichtigt. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

#### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen

Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

### 4.2.3 Beschreibung des Plangebietes

#### Aktuelle Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha und liegt innerhalb der geschlossenen Ortsbebauung der Gemeinde Niepars, Ortsteil Martensdorf. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Kommunaltechnik-Unternehmen. Die weiteren Flächen sind durch Brachen und Sukzessionsbereiche gekennzeichnet. Diese wurden bis zum Ende der 2000er Jahre als Nutzgarten, Weide- und Lagerflächen genutzt. Es sind noch eine Reihe von Platten- und Sandwegen vorhanden. Im Süden und Westen des Plangebiets sind inzwischen einige Gehölze aufgewachsen.

Im Nordwesten befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb mit großflächiger Versiegelung. Daneben gibt es kleinere Grünflächen die regelmäßig gepflegt werden.

Die Flächen im Westen werden regelmäßig gemäht und stellen sich als Rasenfläche dar. Darauf steht eine lockere Gehölzgruppe aus Bergahorn, Linden und Salweiden. Nordwestlich davon befindet sich ein aufgelassener Hausgarten mit heimischen Laub- sowie Ziergehölzen.

Die Offenflächen im Osten des Plangebietes sind weitgehend verbracht. In Teilbereichen ist der Boden stark verdichtet und die Vegetation durch Trittschäden und Ablagerungen grasartig und relativ niedrigwüchsig ausgeprägt. Großflächig befinden sich daneben verbrachte Grünländer und grasdominierte Ruderalfluren. Im Süden und Osten sind kleinere Flächen mit Brombeeren und Riesenknöterich bestanden. Die vorkommenden Gehölze bestehen zum Teil aus einheimischen Laubgehölzen, daneben sind auch Obst- und Ziergehölze vorhanden.

Entlang der südlichen Straße verläuft eine Baumreihe. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 4.2.4 Zukünftige Planungen

Geplant ist ein Mischgebiet zur Ansiedlung von Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung. Insgesamt ist eine maximale Versiegelung von bis 1,5 ha mit Gebäuden, Nebenflächen und Verkehrsflächen geplant. Im Nordwesten befindet sich bereits ein gewerbliches Unternehmen, so dass insgesamt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1,2 ha möglich sein wird.

Im Rahmen der Planungen werden die Offenland- und Brachflächen sowie die Gehölzgruppe im Westen beseitigt und überbaut. Die Baumreihe entlang der südlichen Straße bleibt erhalten. Entstehen werden Gewerbe- und Wohnhäuser mit typischer Gartennutzung.

#### 4.2.5 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

##### Säugetiere

Die aktuell im Plangebiet vorkommenden Gebäude bleiben weiterhin erhalten, so dass es im Plangebiet keine geeigneten Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse gibt, die beseitigt werden.

Eine im Plangebiet vorkommende Salweide sowie drei mehrstämmige, vermorschte Linden können potentiell Sommer-Quartierstrukturen für baumbewohnende Fledermäuse (z.B. Braunes Langohr, Fransenfledermaus) beherbergen.

Darüber hinaus ist das Gebiet potentiell Jagdgebiet für Fledermäuse aus der Umgebung. Folgende Arten können hier vorkommen:

- Großes Mausohr (*Myotis myotis*),
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)

##### Säugetiere außer Fledermäuse

Aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine weiteren der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

##### Amphibien

Potentielle Laichgewässer für Amphibien sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der näheren Umgebung sind mehrere Gewässer vorhanden, die potentiell als Fortpflanzungsgebiet einzustufen sind. In der Umgebung wurden 1996 u.a. Knoblauchkröte, Laubfrosch und Moorfrosch festgestellt. Aktuell sind Vorkommen von Erdkröte und Moorfrosch in der näheren Umgebung bekannt.

Aufgrund der Lage der umgebenden Gewässer ist nicht von einem Hauptwanderweg von Amphibien quer durch das Plangebiet auszugehen. Möglich sind potentielle Landlebensräume.

Die Knoblauchkröte benötigt in ihrem Landlebensraum vor allem grabbare Böden, um sich einzugraben, die sie innerhalb des Plangebietes nicht findet.

Moorfroschhabitate zeichnen sich durch hohe Grundwasserstände aus. Auch die Landlebensräume sind vor allem vor Austrocknung schützende Strukturen, wie Feucht- und Nasswiesen sowie Grabenränder und Ufervegetation. Die Überwinterung erfolgt meist in Bruch- oder feuchten Laub- und Mischwäldern. Diese Lebensräume kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Der Laubfrosch bevorzugt als Sommerlebensraum feuchte bis nasse, halboffene Gebiete mit sonnigen Sitzwarten. Als Winterquartiere werden frostfreie Wurzelhöhlen von Bäumen und Sträuchern, Erdhöhlen und dergleichen genutzt, bevorzugt in Laubmischwäldern und Feldgehölzen. Im Plangebiet sind keine optimalen Lebensbedingungen für den Laubfrosch vorhanden. Die Nutzung des Gebietes als Sommerlebensraum ist potentiell möglich. Geeignete, frostfreie Überwinterungsquartiere sind nur in geringer Zahl vorhanden.

Weitere besonders geschützte Amphibienarten können aus arealgeographischen Gründen aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und ihrer ökologischen Ansprüche ausgeschlossen werden.

#### Reptilien

Aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und -strukturen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Stellenweise kommen zwar spärlich bewachsene Bodenstellen vor, die jedoch stark verdichtet sind. Somit sind nur bedingt geeignete Sonnenplätze und keine Eiablageplätze für Zauneidechsen vorhanden. Eine Beeinträchtigung der besonders geschützten Reptilien durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

#### Weichtiere

Aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

#### Fische

Aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

#### Käfer

Aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

#### Schmetterlinge

Aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

#### Libellen

Aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

#### Gefäßpflanzen

Aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten

vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

### Vögel

Aufgrund des halboffenen Gebietscharakters des Plangebietes mit grasbewachsenen Offenflächen und einem Bewuchs mit Laubgehölzen in den Randbereichen kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche potentiell von Brutvogelgemeinschaften der halboffenen Landschaft besiedelt wird.

Folgende Gehölzbrüter kommen potentiell vor:

- Ringeltaube (*Columba palumbus*)
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
- Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)
- Rotkehlchen (*Ericathus rubecula*)
- Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
- Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)
- Fitis (*Phylloscopus trochilus*)
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Feldsperling (*Passer montanus*)
- Blaumeise (*Parus caeruleus*)
- Kohlmeise (*Parus major*)
- Amsel (*Turdus merula*)
- Star (*Sturnus vulgaris*)
- Buchfink (*Fringilla coelebs*)
- Grünfink (*Carduelis chloris*)
- Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- Nebelkrähe (*Corvus cornix*)

Bodenfreibrütende Vogelarten, wie Watvögel, Feldlerche oder Wiesenpieper hingegen sind nicht zu erwarten. Für diese Arten sind die Flächen nicht offen und übersichtlich genug und die Gefährdung durch freilaufende Haustiere ist hoch.

In Niepars (ca. 1,7 km Entfernung) sowie in Zimkendorf (ca. 2,8 km Entfernung) befinden sich regelmäßig besetzte Weißstorchhorste. Die Offenflächen des Plangebietes haben aufgrund ihrer geringen Größe und der Trockenheit keine Bedeutung als Nahrungsgebiet für den Weißstorch.

Für Großvögel sowie Wat- und Wasservögel ist das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und fehlenden Offenheit als Nahrungs- und Rastplatz ungeeignet.

Das Plangebiet hat auch als Rast- oder Überwinterungsgebiet keine besondere Bedeutung für die Vogelwelt.

#### 4.2.6 Konfliktanalyse

##### Fledermäuse

Durch die Rodung von Gehölzen können potentielle Quartierfunktionen in geringem Umfang für Fransenfledermaus und Braunes Langohr verloren gehen. Von den zu fällenden Bäumen sind jedoch nur einzelne mit geeigneten Strukturen vorhanden, so dass nur wenige potentielle

Sommerquartiere verloren gehen. Da beide Arten frostfrei in Gebäuden und Kellern überwintern, sind von den Planungen keine Winterquartiere betroffen. In der näheren Umgebung sind auch weiterhin geeignete Habitatbäume vorhanden. Vor allem Feldgehölze sowie die Waldbereiche nördlich und westlich bieten in der Umgebung Ausweichmöglichkeiten.

Die Eignung als Jagdhabitat wird durch die Umsetzung der Planung vermindert werden, da Grünstrukturen und Insektenvielfalt verringert werden. Eine gewisse Eignung bleibt aufgrund der verbleibenden Gehölze und der Neuanlage von Privatgärten erhalten. Geeignete Nahrungsgebiete sind auch außerhalb des Plangebietes in der näheren Umgebung vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung der lokalen Population ausgeschlossen werden kann.

#### Amphibien

Laichhabitats sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch grenzt direkt westlich ein Teich an. Somit ist das Gebiet potentiell als Sommer- und evt. als Überwinterungsquartier für den Laubfrosch geeignet. Durch die Beseitigung der Grünflächen und Gehölze werden potentielle Sommerlebensräume und Sonnenplätze beseitigt. Potentielle Überwinterungsmöglichkeiten in geschützten, frostfreien Bereichen werden zerstört. Da in der näheren Umgebung der potentiellen Laichgewässer, vor allem nördlich und westlich des Plangebietes, weitere und ökologisch besser ausgestattete Landlebensräume und gesamte Jahres-Lebensraum-Komplexe vorhanden sind, haben die Tiere die Möglichkeit, geeignete Ersatzhabitats zu nutzen. Da das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung als Landlebensraum hat, bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin erhalten.

Aufgrund der Lage der umgebenden Gewässer und potentieller Winterquartiere ist nicht von einem Hauptwanderweg quer durch das Plangebiet auszugehen. Entsprechend sind keine Schutzmaßnahmen während der Bauphase erforderlich.

#### Vögel

Der Lebensraum von Brutvogelgemeinschaften der halboffenen Landschaft wird im Plangebiet durch die Beseitigung von Gehölzen und Offenland und geplante Bebauung eingeschränkt. Werden die Rodungsarbeiten an den Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchgeführt, bestehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Die potentiell im Plangebiet vorkommenden Brutvögel sind in ihrer Brutplatzwahl flexibel und in der Lage, neue Brutplätze in der Umgebung zu finden. In der näheren Umgebung sind ausreichend Brutplätze für gehölzbrütende Vogelarten vorhanden, so dass die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt sind.

#### 4.2.7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Folgenden aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als artenschutzrechtliche Hinweise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

### Fledermäuse

Um Tötungen von Fledermäusen in Baumquartieren zu vermeiden, dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. des darauffolgenden Jahres gerodet werden. So entstehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Als Ersatz potentieller Quartiere sind vor Rodung der Gehölze mindestens 10 geeignete Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten zur Erhaltung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld zu aufzuhängen. Dabei sind sowohl runde Typen, die eine alte, ausgefaulte Spechthöhle nachbilden als auch flache Typen, die Spaltverstecke bilden, in verschiedenen Ausführungen zu verwenden.

Die Fledermauskästen sind in kleinen Gruppen von 3-4 Stück in größeren Baumgruppen oder an Gebäuden anzubringen. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein. Pralle Sonneneinstrahlung sollte vermieden werden. Die ideale Anbringhöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können. Es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen.

Erhebliche Störungen können ausgeschlossen werden, da unter Berücksichtigung der ermittelten Artenschutzmaßnahmen keine Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer der zu prüfenden Fledermausarten erkennbar sind.

Da die Quartiersfunktion durch Ausbringung geeigneter Ersatzquartiere gesichert bleibt und Tötungen soweit möglich vermieden werden, ergibt sich kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG. Eine Ausnahmeregelung ist nicht erforderlich.

### Vögel

Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen vor, wenn in dieser Zeit Gebüsche und andere Gehölze entfernt werden. Eine Rodung der Gehölze darf deshalb nur im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden. So entstehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Da in der näheren Umgebung umfangreiche Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter vorhanden sind, sind künstliche Bruthilfen nicht erforderlich. Mittelfristig werden in den Gärten der Wohnhäuser wieder neue Brutplätze entstehen.

#### 4.2.8 Fazit

Im Plangebiet ist mit dem potentiellen Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie der Artengruppen Amphibien und Fledermäuse sowie mit europäischen Vogelarten zu rechnen.

Insgesamt werden bei Durchführung der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

#### 4.2.9 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auf Ebene der Bauleitplanung (Stand 02.07.2012)

LUNG (Hrsg) (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung (Bearbeitet von Froelich & Sporbeck Potstdam, 20.09.2010).

LUNG MV (2019): Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie. - [https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as\\_ffh\\_arten.htm](https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm) (Stand Juli 2019)

Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern (Stand Juli 2019)

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 18.09.2017

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes NatSchAG M-V vom 23.02.2010, zuletzt geändert am 27.05.2016

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 5.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Umsetzung einer gemischten Bebauung als Puffer zwischen einer gewerblichen und einer Wohnnutzung. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

### 5.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 sind Eingriffe in die Umwelt durch Versiegelung zu erwarten. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

## 6 Abschließende Erläuterungen

### 6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung.

### 6.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Baumschutzkompensationserlass M-V (AmtsBl. M-V 2007 S. 530)

Die Begründung wird gebilligt.

Niepars, den .....

.....

Die Bürgermeisterin

