



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdl  
18439 Stralsund, Fährstraße 7  
Tel. 03831 3093636  
[info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de](mailto:info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de)

## **Gemeinde Ramin**

### **Bebauungsplan Nr. 13 der Innenentwicklung „Wohngebiet Breesener Straße“**

#### Allgemeine Umweltbetrachtung

Bauherr / Antragsteller  
Amt West-Rügen für die Gemeinde Ramin  
Dorfplatz 2  
18573 Samtens

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Umweltbetrachtung .....	3
2	Beschreibung der Planung .....	4
2.1	Untersuchungsraum .....	4
2.2	Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs .....	4
3	Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen .....	5
3.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften .....	5
3.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....	7
3.3	Schutzgebiete .....	8
4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung .....	8
4.1	Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand).....	8
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	12
4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ersatz und Ausgleich.....	15
5	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	17
5.1	Überschlägige Eingriffsermittlung.....	17
5.2	Kompensation der Eingriffe .....	18
6	Zusätzliche Angaben .....	18
6.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
6.2	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	18
6.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	19
7	Zusammenfassung .....	20
8	Quellenverzeichnis .....	21

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plangebiet mit Geltungsbereich (schwarze Kontur) und geplanten Baufenstern (blaue Konturen) (Quelle: Auszug aus der Begründung zu Bebauungsplan – Teil A – Zeichnerische Festsetzungen).....	3
Abbildung 2: Biotoptypenkartierung und vorhabenrelevanter Baumbestand innerhalb des Plangebiets (blau-schwarze Kontur) und dessen Wirkbereich I (50 m, türkise Kontur). ....	10

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	5
Tabelle 2: Beschreibung der Bestandssituation der zu untersuchenden Schutzgüter und Standortfaktoren.	8
Tabelle 3: Vorhabenrelevanter Baumbestand innerhalb des Plangebiets.	12
Tabelle 4: Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter und Standortfaktoren.	13

# 1 Allgemeine Umweltbetrachtung

Die allgemeine Umweltbetrachtung gründet auf den Entwurfsunterlagen zum Vorhaben und den damit verbundenen Zielen und Inhalten der Planung. Sie dient einer überschlägigen umwelt- und naturschutzfachlichen Betrachtung des Vorhabens und soll dabei die naturräumlichen Besonderheiten aufzeigen und den Umgang mit diesen Besonderheiten skizzieren. Zudem wird eine überschlägige Übersicht hinsichtlich des potenziellen Verlusts von Biotoptypen und Einzelbäumen erstellt.

Ziel der Planung ist die Behebung der derzeitigen Mangelsituation innerhalb der Ortslage sowie die Schaffung von attraktivem Wohnraum in Ramin. Dieser orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie die sonstige Nutzung der Hallen entfällt vollständig. Die Breesener Straße bleibt als Ortsstraße erhalten.

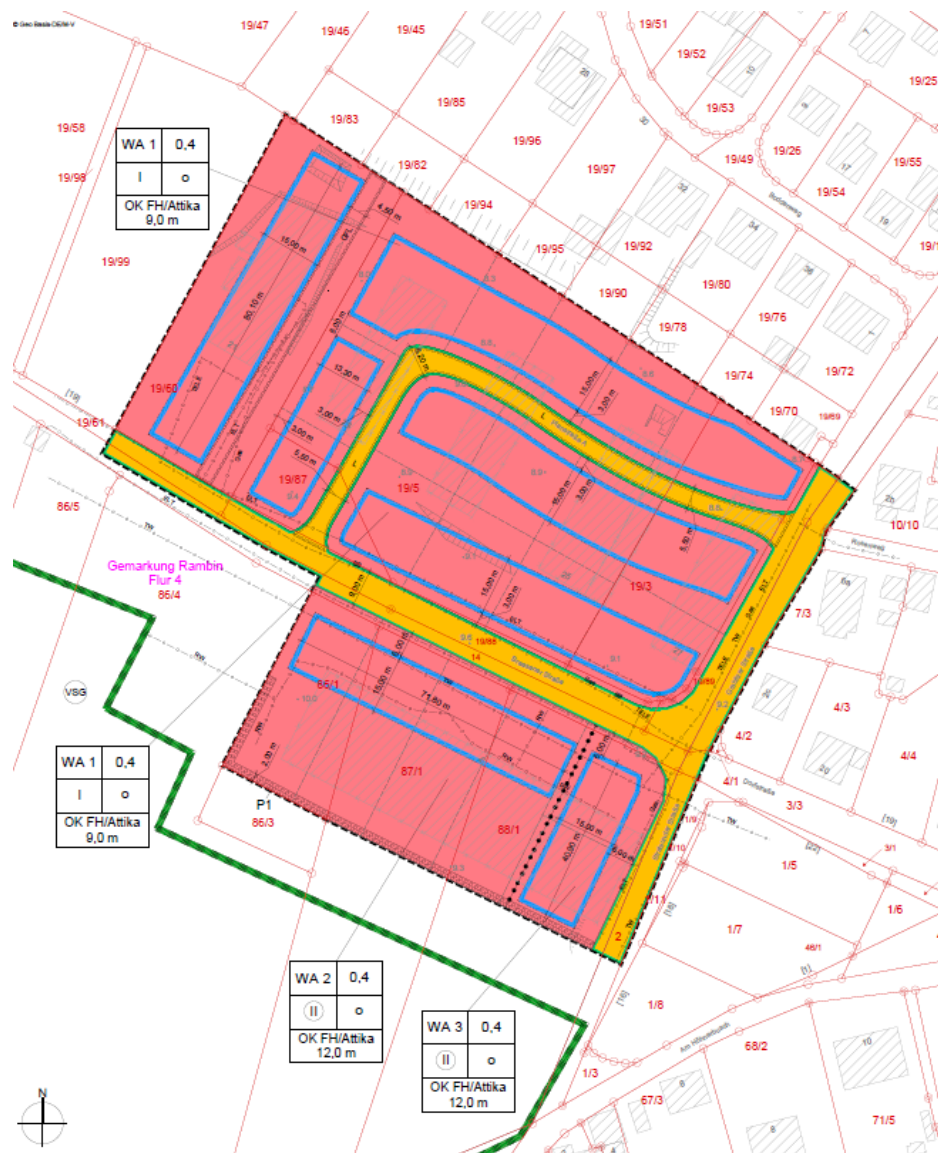


Abbildung 1: Plangebiet mit Geltungsbereich (schwarze Kontur) und geplanten Baufenstern (blaue Konturen) (Quelle: Auszug aus der Begründung zu Bebauungsplan – Teil A – Zeichnerische Festsetzungen)

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Untersuchungsraum

Das Vorhaben soll innerhalb der Ortslage Ramin, an der *Breesener Straße*, der *Stralsunder Straße* und der *Grabitzer Straße* umgesetzt werden. Südwestlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an, östlich nördlich und südlich befinden sich Siedlungsbereiche, welche überwiegend der Wohnnutzung dienen. Nordwestlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, westlich schließen sich teils gewerblich genutzte, kleinere Siedlungsbereiche an.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ramin, Flur 2. Die nachfolgenden Flurstücke werden dabei (anteilig) in Anspruch genommen:

- Flur 2: 19/3, 19/5, 19/60, 19/87, 19/88, 19/89 und 86/1
- Flur 2: 14, 19/61, 87/1 und 88/1 (jeweils anteilig)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 19.939 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Plangebiets liegen derzeit verschiedene landwirtschaftlich genutzte bzw. anteilig brachliegende Hallen, Straßen- und weitere Verkehrsflächen sowie dörfliche Brachflächen und Siedlungsgehölze.

Für das Vorhaben wurde – in Anlehnung an die Anlage 5 der *Hinweise zur Eingriffsregelung* Neufassung 2018 – ein Wirkbereich I von 50 m festgesetzt. Des Weiteren wurde ein Wirkbereich II von 200 m festgesetzt.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Vorhabens (Plangebiet) und dessen Wirkbereiche beschränkt. Bei Bedarf werden auch die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs- und Gehölzflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

### 2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Ziel der Planung ist die Verbesserung des Wohnraumangebots innerhalb der Ortslage von Ramin, um dem derzeitigen Trend der Einwohnerentwicklung (leicht steigend seit 2023) gerecht zu werden. Die Planung sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor. Ergänzend soll im südlichen Teil des B-Plans die Errichtung eines Reihenhauses ermöglicht werden, um ein möglichst breites Spektrum an Wohnraumsuchenden ansprechen zu können. Die Größe der Grundstücke sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an der umgebenden Wohnnutzung. Eine innenliegende Straße soll die verkehrliche Anbindung der innenliegenden Grundstücke gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich mit 0,4 für alle allgemeinen Wohngebiete an den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO. Das Plangebiet wird in die Wohngebiete WA 1 und WA 2 untergliedert, was sich vor allem in Bezug auf die zulässige Geschossigkeit und Bauhöhe auswirkt (WA 1 = eingeschossig, WA 2 = zweigeschossig). Die ergänzende Planstraße A wird mit einer Regelbreite von 5,50 m angelegt, der Begegnungsverkehr PKW-Müllfahrzeug wird in der Kurve durch Aufweitung auf 8,20 ermöglicht. Der mediale Anschluss des Plangebiets erfolgt über den Vorhandenen Leitungsbestand, hierzu sind Absprachen mit den jeweiligen Leitungsträgern zu vereinbaren.

Der Planung liegt die folgende Flächenbilanz zu Grunde:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenart	Größe in m²	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>19.939</b>	<b>100</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>16.624</b>	<b>80</b>
<i>davon überbaubare Fläche</i>	6.650	40
<i>davon nicht überbaubare Fläche</i>	9.974	60
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>3.315</b>	<b>17</b>

Die finale Versiegelung wird ca. 6.650 m² betragen. Aktuell sind ca. 1,1 ha Grundfläche versiegelt. Die zukünftige Versiegelung fällt entsprechend geringer aus.

### 3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

#### 3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

##### Baugesetzbuch BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine gut erschlossene, baulich anteilig vorgeprägte Fläche im dörflichen Siedlungszusammenhang. Der schonende Umgang mit Grund und Boden wird gewahrt.

##### Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß den Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotop sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Die Planung wird hinsichtlich eventueller erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zur Bestandssituation geprüft.

##### Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) geprüft und dargestellt.

Baumschutz gemäß §§ 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach § 19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Eine ergänzende gemeindliche Satzung zum Schutz von Bäumen oder Gehölzen besteht nicht.

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde aktuell erfasst, bewertet und grafisch dargestellt. Der vorhabenbedingte Eingriff in den geschützten Baumbestand wurde ebenfalls ermittelt. Bei genehmigungspflichtigen Fällungen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Anwendung des § 18 NatSchAG M-V sowie des Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine kleine Teilfläche des nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops RUE02024 *Baumgruppe/ Naturnahe Feldgehölze*. Baubedingte Beeinträchtigungen des Biotops sind auszuschließen. Weitere Biotope sind innerhalb des Plangebiets und des Wirkbereichs I (50 m) nicht vorhanden. Die anteilig innerhalb des Wirkbereichs II (200 m) befindlichen Biotope RUE01996 und RUE02022 sind auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen und der Entfernung zum Plangebiet nicht von Beeinträchtigungen betroffen.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Das Vorhaben berührt keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Sämtliche Nutzungen und baulichen Tätigkeiten finden außerhalb des nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V definierten Abstandes zum Wald (30 m) statt.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Gemäß Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens im Sinne des Bodenschutzes zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bauliche Nutzungen mit umfangreichen Versiegelungen vorhanden, so dass keine neue Betroffenheit des Schutzgutes eintritt.



### Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auf Grund der großen Entfernung zum nächsten Küsten- und Binnengewässer sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

### Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben berührt keine berichtspflichtigen Fließ- oder Standgewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Innerhalb des Plangebiets ist der Grundwasserkörper Mittelrügen (DE\_GB\_DEMV\_WP\_KO\_9\_16) ausgeprägt, dem ein guter chemischer und mengenmäßiger Zustand attestiert werden und für den Überschreitungen der Schwellenwerte nach Anlage 2 GrwV bei Ammonium-N und Nitrat bestehen.

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets versickert (Anlage von 20 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) bzw. über eine Regenwasserleitung abgeführt werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Zweckverband *Wasserversorgung und Abwasserhandlung Rügen* (ZWAR) notwendig.

Die Behandlung des Schmutzwassers wird im Rahmen der Ausführungsplanung behandelt.

## **3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen**

### Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Die Ortslage Ramin hat im Sinne der Zentralorte keine herausragende Funktion für die Umgebung. Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie im

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Überlagernd wird der Standort als Tourismus-Entwicklungsraum dargestellt.

#### Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramin weist für das Plangebiet eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ aus. Der Bebauungsplan kann daher nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Entwicklungsgebotes abgeleitet werden. Es bedarf jedoch keines gesonderten Änderungsverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB, sondern lediglich einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung).

#### Landschaftsplan

Die Gemeinde Ramin verfügt über keinen Landschaftsplan.

### **3.3 Schutzgebiete**

#### Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb von internationalen Schutzgebieten. Unmittelbar südlich bzw. südwestlich grenzen Flächen des Vogelschutzgebietes DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund* an. Das Plangebiet wird gegenüber dem Schutzgebiet durch breite Heckenpflanzungen (bereits realisierte Kompensationsmaßnahmen) abgesichert.

Ein FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist gem. Aussage der UNB, Schreiben vom 25.06.2025) nicht erforderlich.

#### Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal etc.)

Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb von nationalen Schutzgebieten. Das nächste nationale Schutzgebiet (LSG 143 *West-Rügen*) befindet sich in ca. 100 m Entfernung in westlicher Richtung.

#### Wasserschutzgebiete

Anteilig im Bereich des Vorhabens wird ein Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Das frühere Wasserschutzgebiet MV\_WSG\_1645\_01 *Ramin* (hier: Schutzzone III) wird auf den derzeitigen Karten des Kartenportals nicht mehr ausgewiesen. Allerdings wird die Fläche weiterhin als Vorranggebiet *Trinkwasser* gemäß RREP geführt. Eine derzeitige Betroffenheit von Wasserschutzgebieten ist jedoch auszuschließen.

## **4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung**

### **4.1 Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)**

Die allgemeine Umweltbetrachtung dient der ersten Darstellung des Bestandes und der potenziellen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter in ihren Ist-Zuständen. Sie erfolgt in tabellarischer Form, wobei jeweils zunächst die Bestandssituation dargestellt und anschließend potenzielle, vorhabenbedingte Veränderungen aufgeführt werden. Die Umweltbetrachtung kann im Rahmen der weiteren Planungsprozesse von den jeweiligen Fachbehörden als Diskussionsgrundlage verwendet werden.

Tabelle 2: Beschreibung der Bestandssituation der zu untersuchenden Schutzgüter und Standortfaktoren.

Schutzgut	Bestand
<b>Naturraum/ Relief</b>	Das Plangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit <i>Westrügenschles Boddenland mit Hiddensee und Ummanz</i> in der Großlandschaft <i>Nördliches Insel- und Boddenland</i> innerhalb der Landschaftszone <i>Ostseeküstenland</i> .



	Das Gelände ist flach bis leicht geneigt bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 7,50 m NHN.
<b>Boden</b>	Im gesamten Vorhabengebiet stehen grundwasserbestimmt und / oder staunasse Lehme bzw. Tieflehme an. Die oberen Bodenschichten sind durch eine langjährige intensive bauliche Nutzung anthropogen überformt und als nicht naturnah einzustufen. Die natürlichen Bodenfunktionen (Standort- Produktions-, Lebensraum-, Speicher-, Pufferfunktion etc.) sind entsprechend vorbeeinträchtigt. Altlastflächen sind nicht bekannt, jedoch auf Grund der bestehenden und früheren Nutzungen nicht auszuschließen. Geotope sowie sonstige wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhanden bzw. bekannt.
<b>Fläche</b>	Das Plangebiet stellt sich als innerörtliches Areal mit diversen Nutzungen dar. Innerhalb des Plangebiets besteht eine gewerbliche Bebauung, bestehend aus sechs Hallen und einzelnen Nebengebäuden sowie Verkehrs- und Lagerflächen. Insgesamt liegt eine flächige (Teil-) Versiegelung von ca. 1,1ha vor (ca. 58% der Gesamtfläche).
<b>Oberflächenwasser, Küstengewässer, Grundwasser</b>	Innerhalb des Plangebiets sowie in der direkten Umgebung sind keine Stand-, Fließ- oder Küstengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet. Nach Aussage früherer Karten befand sich das Plangebiet in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Ramin (MV_WSG_1645_01). Auf aktuellen Karten wird das Wasserschutzgebiet nicht mehr ausgewiesen. Der Grundwasserleiter ist überwiegend nur gering geschützt bzw. unbedeckt (Mächtigkeit bindiger Deckschichten <5m. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebiets liegt die Mächtigkeit bei >10m, die Geschütztheit wird als hoch betrachtet und der Grundwasserleiter ist bedeckt. Die Grundwasserhöhengleichen liegen bei ca. 3-4m.
<b>WRRL</b>	Innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung sind keine WRRL-berichtspflichtigen Fließ- oder Standgewässer vorhanden. Der betroffene Grundwasserkörper DE_GB_DEMV_WP_KO_9_16 weist einen schlechten chemischen Zustand (hohe Ammonium-N- und Nitrat-Werte) und einen guten mengenmäßigen Zustand auf.
<b>Klima/ Klimawandel/ Luftqualität</b>	Die stark versiegelten Flächen stellen keine besonderen Kaltluftentstehungsgebiete da, zudem entsteht durch sie keine Belastung des lokalen oder globalen Klimas oder der örtlichen Luftverhältnisse. In besonders heißen Sommermonaten sind lokale Überhitzungen durch die großen, dunklen Dachflächen nicht in Gänze auszuschließen, diese sind im räumlichen Zusammenhang jedoch zu vernachlässigen. Es liegen keine Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für umweltschädliche Luftschadstoffe / Feinstaub in der Region um Ramin vor.
<b>Folgen des Klimawandels</b>	Klimatische Belastungen sind angesichts der bestehenden Nutzungsart und –intensität nicht absehbar, zudem sind die Flächen nicht in besonderem Maße anfällig für potenzielle Folgen des Klimawandels.
<b>Wärme/ Strahlung</b>	Durch die Lage am Ackerrand und einem stark durchgrünten Siedlungsbereich ist das Plangebiet nicht dazu geeignet, übermäßige Wärmestauungen oder hohe Strahlungsemissionen zu verursachen. Gleichsam ist das Planungsgebiet nicht in besonderem Maße anfällig für übermäßige Wärmestauungen oder hohe Strahlungsemissionen.
<b>Vegetation/ Biotope Baumbestand</b>	Die gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzten Hallen (ODS) sind durch artenarme Zierrasenflächen voneinander getrennt, zu den angrenzenden Siedlungsbereichen (ODV) bestehen vielfach Hecken oder sonstige Gehölzstrukturen (PWY). Südwestlich grenzt ein Ackerbereich (ACL) an. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Gehölzbiotop RUE02024 „Baumgruppe; Naturnahe Feldgehölze“. Südwestlich des Plangebiets wurde als Kompensationsmaßnahme eine Feldhecke aus überwiegend heimischen

Arten angepflanzt (BFX). Die Verkehrsflächen stellen sich als Straße (OVL), teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU und Fußweg (OVF) dar. Westlich des Plangebiets befindet sich eine sonstige Versorgungsanlage (OSS).

Der gesamte Gehölzbestand sowie die Rasenflächen sind stark anthropogen überprägt, natürliche bzw. naturnahe Wuchsstrukturen sind kaum vorhanden. Der Einzelbaumbestand wird in einer nachfolgenden Tabelle dargestellt. Waldflächen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.



Abbildung 2: Biotoptypenkartierung und vorhabenrelevanter Baumbestand innerhalb des Plangebiets (blau-schwarze Kontur) und dessen Wirkungsbereich I (50 m, türkise Kontur).

#### Tiere/ Biologische Vielfalt

Zur Erfassung des vorhabenrelevanten Artenspektrums wurden in den Jahren 2022/ 2023 Kartierungen durchgeführt. Nachfolgend werden wie Kartiierungsergebnisse der jeweiligen Artengruppen dargestellt.

**Brutvögel:** Die Kartierung konnte Vorkommen von insgesamt 18 Brutvogelarten feststellen, darunter 4 wertgebende/ gefährdete Arten. Allgemein konnten - auf Grund des Gebäude- und Biotoptypenbestandes - vor allem kulturfolgende, störungsunempfindlichere Gehölz- und Gebäudebrüter ermittelt werden.

**Fledermäuse:** Der Gebäudebestand in Form von alten Hallen bietet vor allem siedlungsorientierten Fledermausarten ein sommerliches Übergangsquartier. Die Kartierung führte zum Nachweis von insgesamt 7 Fledermausarten.

**Reptilien:** Innerhalb des MTBQ sind Vorkommen der Zauneidechse bekannt. Die offene Rasenstruktur, im Wechsel mit Gehölz- und Gebüschbiotopen und den (teil-

	<p>versiegelten Flächen bilden ein potenzielles Habitat für die Zauneidechse. Die Kartierung konnte keine Nachweise für die Zauneidechse oder andere Reptilienarten erbringen.</p> <p><i>Amphibien:</i> Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine amphibiegeeigneten Gewässer vorhanden, Vorkommen können daher generell ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Fische/ Rundmäuler/ Muscheln:</i> Für die genannten Artengruppen stehen im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung keine geeigneten Gewässer zur Verfügung, Vorkommen können daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Gehölz- und Rasenbiotopflächen sind nicht Bestandteile von unzerschnittenen Biotopstrukturen im Sinne von naturnahen Strukturen in Offenlandschaften. Von ihnen geht keine besonders hohe Wertigkeit im Sinne der biologischen und strukturellen Vielfalt aus.</p>
<b>Schutzgebiete</b>	Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebiets DE 1542-401 <i>Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund</i> .
<b>Landschaft</b>	Landschaftszone: Ostseeküstenland; Großlandschaft: Nördliches Insel- und Boddenland; Landschaftseinheit: Westrügensch Boddenland mit Hiddensee und Ummanz; Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft zwischen Altefähr und Samtens, Nr. II 6 – 32, Bewertung Stufe 2 „mittel bis hoch“. Der Landschaftsbildraum ist abwechslungsreich und spiegelt großflächig eine dörfliche bis kleinstädtische, von Landwirtschaft und Handwerksbetrieben geprägte Kulisse ab. Das kleinräumige Landschaftsbild wird durch die umgebende Siedlungsstrukturen und die südlich angrenzende Ackerbereiche geprägt. Das Vorhaben führt zur Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen hin zu einer flächigen Wohnnutzung und beeinträchtigt daher keine wertvollen Sichtbeziehungen oder die ästhetische Wahrnehmung.
<b>Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung</b>	<p>Die bestehende gewerbliche Bebauung besitzt weder gesundheitsschädigende noch erholfördernde Strukturen. Geringe Teile des Plangebiets sind Bestandteil von Hausgärten, für diese Bereiche ist eine Erholungswirkung für die Anwohner anzuführen.</p> <p>Für die Bevölkerung gehen keine besonderen Schädigungen (z.B. Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen) vom Plangebiet und der aktuellen Bebauung aus. Es liegen keine Überschreitungen von Grenzwerten bei gesundheitsschädlichen Luftschadstoffen oder Feinstaub in der Region Ramin vor.</p>
<b>Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
<b>Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe</b>	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter oder Bestandteile des historischen Erbes.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Ensemblebereiche örtlicher Denkmale</p>

### Erfassung Einzelbaumbestand

In der nachfolgenden Tabelle ist Baumbestand des Vorhabengebietes dargestellt. Zudem werden Aussagen über den voraussichtlich geplanten Umgang und den potenziellen Schutzstatus getroffen.

Tabelle 3: Vorhabenrelevanter Baumbestand innerhalb des Plangebiets.

Nr.	Baumart	StU in cm <sup>1)</sup>	Kronen Ø in m	Bemerkung	geplanter Umgang <sup>2)</sup>	Schutz- status <sup>3)</sup>
1	<i>Salix spec.</i>	45, 50, 60, 150	9	mehrstämmig, mehrfach beschnitten, wenig Totholz	F	§ 18
2	<i>Fraxinus excelsior</i>	60	3	-	F	-
3	<i>Salix spec.</i>	200*	17	wenig Totholz, Zwiesel auf ca. 1,6 m, Krone ausladend	F	§ 18
4	<i>Betula pendula</i>	90*	6	-	F	-
5	<i>Salix spec.</i>	120*	9	viel Totholz	F	§ 18
6	<i>Betula pendula</i>	65*	5	stark geneigt, Kronendruck	F	-

Kartiert am: 03.07.2025

1) \* = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

2) geplanter Umgang: E = Erhalt; F = Fällung

3) Schutzstatus: § 18 = geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

#### 4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Vorhabens soll eine Wohnsiedlung, bestehend aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit verkehrstechnischer Erschließung (Planstraße) entstehen. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,9 ha beansprucht. Die bestehenden Hallen, die einer überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung zuzuweisen sind, werden vollständig zurück gebaut, die damit einhergehende Nutzung wird vollständig aufgegeben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den angrenzenden Straßen (Grabitzer Straße, Stralsunder Straße) sowie von der durch das Plangebiet verlaufenden Breesener Straße. Das anfallende Niederschlagswasser wird lokal versickert bzw. über ein lokales Regenwassersystem abgeführt.

Die potenziell auftretenden, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

- *Baubedingt* ist vor allem der temporäre bzw. dauerhafte Verlust der Vegetation durch die Baustellenfreimachung sowie die sich potenziell anschließenden Erdmassenbewegungen zu benennen. Durch das Befahren des Plangebiets mit Baumaschinen sind Verdichtungen des Bodens nicht auszuschließen. Das Betanken der Baumaschinen hat außerhalb des Plangebiets auf dazu geeigneten Flächen zu erfolgen. Sofern von Herstellerseite aus möglich, sollten ökologisch abbaubare Schmier- und Hydraulikmittel verwendet werden. Im Falle einer Havarie sind schnellstmöglich Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz zu ergreifen und die zuständige Behörde bzw. der Wasser- und Bodenverband zu informieren. Bei der Entdeckung von archäologisch relevanten Bodenbildungen oder Besonderheiten sind die Bautätigkeiten einzustellen und die Denkmalbehörde zu informieren.
- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung (Voll- und Teilversiegelung) innerhalb des Plangebiets durch die Errichtung von Wohnhäusern und Verkehrsflächen gegenüber der derzeitigen Versiegelung im Plangebiet erheblich verringert (um ca. 50%). Die Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen führt zu einer Verbesserung der Bodenbedingungen innerhalb des Plangebiets. Die derzeitige Biotoptypenausstattung geht weitestgehend verloren, hochwertige Biotoptypen (Wertstufe 3 oder höher) sind nicht betroffen. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
- *Betriebsbedingt* kommt es zu einer vollständigen Nutzungsänderung: von der bestehenden

Gewerbenutzung hin zu einer reinen Wohnnutzung. Damit einhergehend ändern sich auch Art und Frequenz der Fahrzeugbewegungen im Plangebiet. Insgesamt kann die zu erwartende Anzahl an Fahrzeugbewegungen mit dem der umliegenden Wohngebiete gleichgestellt werden.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter/ Standortfaktoren

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen auf Schutzgüter und Standortfaktoren innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung zu erwarten.

Tabelle 4: Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter und Standortfaktoren.

<b>Schutzgut</b>	<b>voraussichtliche erhebliche Auswirkungen</b>
<b>Boden</b>	Durch die notwendigen Bautätigkeiten kommt es zeitweise zu Veränderungen der oberen Bodenschichten, welche jedoch – aufgrund der langjährigen anthropogenen Überprägung – nicht von Relevanz sind. Das Vorhaben ist nicht dazu geeignet, die bestehende Funktionalität des Bodens erheblich negativ zu beeinträchtigen
<b>Fläche</b>	Das Vorhaben wird auf einer bereits baulich vorgeprägten Fläche mit (teil-)versiegelten Flächen realisiert. Durch die Umsetzung wird der Anteil der versiegelten Fläche verringert und somit den Grundsätzen des ressourcenschonenden Umgangs mit Böden und Flächen entsprochen. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Durch die Überplanung einer anthropogen vorgeprägten Fläche innerhalb eines Siedlungsraums ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht erheblich betroffen.
<b>Grundwasser, Oberflächenwasser, Küstengewässer</b>	Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Gewässer oder deren Ufersäume negativ beeinträchtigt. Zudem ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasserregime zu rechnen. Anfallendes Niederschlagswasser kann nur anteilig innerhalb des Plangebiets versickert werden. Der überwiegende Teil wird vorgereinigt über das lokale Regenwassersystem abgeleitet.
<b>Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</b>	Das Vorhaben ist aufgrund seines geringfügigen Umfangs nicht geeignet, den Grundwasserkörper DE_GB_DEMV_WP_KO_9 erheblich negativ zu beeinflussen. Weitere WRRL-berichtspflichtige Gewässerkörper sind vom Vorhaben nicht betroffen.
<b>Klima/ Klimawandel/ Luftqualität</b>	Das Vorhaben ist auf Grund der angestrebten Bebauungsstruktur und der geplanten Durchführung nicht dazu geeignet, erhebliche negative Auswirkungen auf die lokalen Luft- und Klimaverhältnisse hervorzurufen. Die Erhöhung des Grünanteils und die Verringerung von (teil-)versiegelter Fläche kann tendenziell zu einer Verbesserung des lokalen Klimas beitragen.  Vom Vorhaben ausgehend sind keine Verstärkungen der Wirkungen des Klimawandels zu erwarten, zudem besteht keine besondere Anfälligkeit für Folgen des Klimawandels nach Durchführung des Vorhabens.
<b>Wärme/ Strahlung</b>	Durch das Vorhaben ist mit keinen erheblichen negativen Veränderungen des Wärme- und Strahlungsregimes im Bereich des Plangebiets und seiner näheren Umgebung zu rechnen.
<b>Vegetation/ Biotope/ Baumbestand</b>	In Folge der Umsetzung der Planung kommt es überwiegend zu Eingriffen auf Flächen von geringem Biotopwert (versiegelte/ teilversiegelte Gewerbeflächen, Garagen/ Lagergebäude, dörfliche Brachflächen/ Dorfstraßen). Die Biotoptypen gehen im Bereich der geplanten

	<p>Versiegelungen verloren, versiegelte Flächen werden im Gegenzug entsiegelt und gärtnerisch angelegt. Das Vorhaben berührt keine wertgebenden Pflanzenarten.</p> <p>Das vorhandene Biotop RUE02024 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht erkennbar. Der Kronentraufbereich der Baumgruppe zzgl. 1,50 m ist vor Veränderungen zu schützen.</p> <p>In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zur Entnahme von 6 Bäumen, davon sind 3 Bäume auf Grund ihrer Stammumfänge gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern kompensationspflichtig.</p> <p>Das Vorhaben führt zu keiner Betroffenheit von Waldflächen.</p> <p>Durch das Vorhaben werden keine wertgebenden Biotopflächen zerschnitten, langfristige schädigende Auswirkungen auf Biotopverbunde oder die biologische Vielfalt insgesamt sind nicht erkennbar.</p>
<b>Fauna</b>	<p>Die Auswirkungen auf die Fauna wurden im Zuge der Erstellung des Artenschutzfachbeitrags und der dazugehörigen Kartierungen ermittelt.</p> <p>Durch den Abriss der bestehenden Hallen und die Umstrukturierung des Gesamtgeländes sind Habitatverluste für z.B. Gebäudebrüter und Fledermäuse nicht auszuschließen. In der näheren Umgebung stehen anteilig ausreichend Ersatzquartiere zur Verfügung (weitere Hallen, ähnliche Offenflächen mit Gehölz- und Steinstrukturen im Wechsel). Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Maßnahmen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie für die Einzelarten Star, Haussperling, Hausrotschwanz, Blaumeise, Gartenrotschwanz und Rauchschwalbe umzusetzen.</p> <p>Durch Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind keine erheblichen, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Fauna absehbar.</p>
<b>Schutzgebiete</b>	<p>Zum Schutz des südöstlich angrenzenden Vogelschutzgebiets DE 1542-401 <i>Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund</i> wurde eine landschafts- und artenverträgliche Hecke gepflanzt. Diese schirmt das Schutzgebiet anteilig gegenüber der Ortslage ab und mindert so potenzielle Schädigungen von Brut- und Rastvögeln. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets und dessen maßgeblicher Gebietsbestandteile ist somit nicht absehbar.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Die bestehende gewerbliche Bebauung wird durch eine attraktivere Wohnbebauung abgelöst. Das Landschaftsbild wird durch die bauliche Neustrukturierung aufgewertet.</p>
<b>Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung</b>	<p>Durch den Abriss der gewerblich genutzten Hallen und die Erweiterung der umliegenden Wohnnutzungen wird das gesamte Wohngebiet aufgewertet und kann so das Wohlbefinden und die allgemeine Lebensqualität der örtlichen Bevölkerung erhöhen. Die mit den Bautätigkeiten einhergehende Geräuschkulisse ist auf Grund ihrer kurzen Dauer zu vernachlässigen und als hinnehmbar einzustufen. Langfristige gesundheitliche Schädigungen für die Bevölkerung, die durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen könnten, sind nicht absehbar.</p>
<b>Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	<p>Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen störfallanfälligen Betrieb oder eine sonstige störfallanfällige Einrichtung. Eine vorhabenbedingte</p>



	Verstärkung der lokalen Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist nicht gegeben.
<b>Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe</b>	Das Vorhaben berührt keine Kultur- und Sachgüter oder Stätten des historischen Erbes sowie deren Ensemblebereiche. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

#### 4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich am Bestand des allgemeinen Umweltzustandes nichts ändern, es würden sich keine Veränderungen für die Schutzgüter im Allgemeinen und für Flora, Fauna und den Menschen im Besonderen ergeben.

#### 4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ersatz und Ausgleich

Die Verwendung eines baulich vorgeprägten Areals führt zur Vermeidung der Inanspruchnahme bisher gänzlich unbebauter, naturnaher Flächen.

Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Maßnahmenfläche einer Ersatzmaßnahme für den Radwegebau Bergen-Samtens-Altefahr. Die Maßnahmenfläche umfasst die Pflanzung von Gehölzen mit einem Anteil dorniger Gehölze von mindestens 50% als Ersatz für den Verlust von Habitatstrukturen im Zuge des Radwegebaus. Trotz der räumlichen Nähe der Maßnahmenfläche zu Plangebiet besteht keine inhaltliche Verflechtung der beiden Flächen.

Als Ersatz für die 6 zu fällenden Bäume ist die Pflanzung von bis zu 6 Einzelbäumen vorgesehen, die bevorzugt innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden soll.

Auf Grund des teils hohen Habitatpotenzials konnten Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Brutvogel- und Fledermausarten nachgewiesen werden. Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß des Artenschutzfachbeitrags dargestellt.

##### Vermeidungsmaßnahmen

#### **Vermeidungsmaßnahme V 1**

Maßnahme Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Abbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei den Abbrucharbeiten müssen die potenziell möglichen Quartierbereiche im Beisein eines Fledermaussachverständigen per Hand demontiert werden, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und gefahrfrei bergen zu können. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Ziel/ Artengruppe Fledermäuse

#### **Vermeidungsmaßnahme V 2**

Maßnahme Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von

2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen um 500 nm, niedriger G-Index,

- Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.

Begründung Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Ziel/ Artengruppe Fledermäuse

### **Vermeidungsmaßnahme V 3**

Maßnahme Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung und Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Bauarbeiten sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 10. September und 11. Februar durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung des Geltungsbereichs auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Ziel/ Artengruppe Brutvögel

### **Vermeidungsmaßnahme V 4**

Maßnahme Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Merkblatts und der Broschüre zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022, <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter>).

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Ziel/ Artengruppe Brutvögel

### **CEF-Maßnahmen**

#### **CEF – Maßnahme E 1**

Maßnahme Installation von 20 Fledermausquartieren an geeigneten Gebäuden im näheren Umfeld nach folgenden Kriterien:

- 10 Stk. Fledermaus-Fassadenflachkasten mit Rückwand – FFAK-R (Fa. Hasselfeldt) oder gleichwertige Modelle,
- 10 Stk. Fledermaus-Fassaden Sommerquartier – FFSQ (Fa. Hasselfeldt) oder gleichwertige Modelle,
- Montagehöhe  $\geq 5$  m über OKG
- freier An- und Abflug
- möglichst keine (oder nur eine sehr moderate) Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor, möglichst fensterlose Gebäudeseiten nutzen)
- Alternativ können entsprechende Quartiermöglichkeiten in dem Ersatzbau für die Rauchschwalben integriert werden (in Abstimmung mit der UNB).
- Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Abbrucharbeiten.

Begründung Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Ziel/ Artengruppe Fledermäuse

**CEF – Maßnahme E 2**

<u>Maßnahme</u>	<u>Nur bei Verlust der Brutstätten der Art Star:</u> Ausgleich der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Installation von mindestens 2 Höhlenbrüterkästen aus Holzbeton in Gehölzbeständen im Umfeld des Plangebiets. Diese Maßnahme muss vor der Entnahme der Gehölze abgeschlossen und funktionsfähig sein.
<u>Begründung</u>	Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Star

**CEF – Maßnahme E 3**

<u>Maßnahme</u>	<u>Nur bei Verlust der Brutstätten der Arten Blaumeise und Gartenrotschwanz:</u> Ausgleich der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Installation von mindestens 2 Höhlenbrüterkästen und 2 Halbhöhlenbrüterkästen aus Holzbeton in Gehölzbeständen im Umfeld des Plangebiets. Diese Maßnahme muss vor der Entnahme der Gehölze abgeschlossen und funktionsfähig sein.
<u>Begründung</u>	Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Blaumeise, Gartenrotschwanz

**CEF – Maßnahme E 4**

<u>Maßnahme</u>	Installation von insgesamt 17 artgerechten Nistkästen für die Art Haussperling und 3 artgerechte Nistkästen für die Art Hausrotschwanz aus Holzbeton an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.
<u>Begründung</u>	Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Haussperling, Hausrotschwanz

**CEF – Maßnahme E 5**

<u>Maßnahme</u>	<p>Ersatz der Brutplätze der Rauchschnalbe durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausstattung eines bestehenden Stallgebäudes in der Umgebung mittels 12 künstlicher Nisthilfen und Sichtschutzbretter oder</li> <li>• Bau eines Artenschutzhauses mit mindestens 20 m<sup>2</sup> Raumfläche in räumlicher Nähe zum jetzigen Brutstandort.</li> </ul> <p>Die genaue Ausführung und der Standort sind mit der UNB abzustimmen. Diese Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude abgeschlossen und funktionsfähig sein.</p>
<u>Begründung</u>	Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Rauchschnalbe

**5 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Zuge der Planung wurde der Umfang des Eingriffs in den lokalen Baumbestand und in Natur und Landschaft ermittelt.

**5.1 Überschlägige Eingriffsermittlung**

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3

Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr.4). Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Fragestellungen zum Baumschutz werden entsprechend nach § 18/ 19 NatSchAG M-V behandelt.

#### *Eingriffe in den Einzelbaumbestand*

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 6 Einzelbäume, welche alle vorhabenbedingt zu entnehmen sind.

### **5.2 Kompensation der Eingriffe**

#### *Kompensation des Eingriffs in den Baumbestand*

Nach § 18 NatSchAG M-V sowie gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V sind für die geplanten Fällung von 6 Bäumen insgesamt 6 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Davon sind mindestens 3 Bäume in Realkompensation zu erbringen.

Die notwendigen Pflanzstandorte sind im Zuge der Umsetzung der Planung durch den Bauherrn bzw. die Gemeinde sowie nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Bevorzugt wird eine Pflanzverpflichtung für die zukünftigen Grundstückseigentümer (1 Baum je Grundstück).

#### *Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft*

Entsprechende Kompensationen sind nicht notwendig, da die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Innenentwicklung als bereits erfolgt gelten und daher keine Eingriffsermittlung stattgefunden hat.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Nachnutzung dieser baulich vorgeprägten Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen. Eine Alternativplanung an einem baulich nicht vorgeprägten Standort hätte einen stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge.

Gleichwohl wären auf der Fläche alternative Planungen möglich.

### **6.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die allgemeine Umweltbetrachtung wurde ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials und einer Biotoptypenkartierung erstellt. Der Allee- und Einzelbaumbestand wurde aktuell erfasst und dokumentiert. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope etc.) der Region verwendet.

Im Rahmen des Vorhabens wurden eine faunistische Kartierung durchgeführt sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergebenden potenziellen Vorkommen von beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für*

*schwere Unfälle und Katastrophen sowie Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe.* Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

### **6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende detaillierte Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. R SBB 23) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

## 7 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Wohngebiet Breesener Straße“ der Gemeinde Ramin ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erkennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Grund des Status als Bebauungsplan der Innenentwicklung als bereits erfolgt zu bewerten und bedürfen keines Ausgleichs. Der Eingriff in den lokalen Baumbestand wurde bewertet. Für die 6 zu fällenden Einzelbäume sind insgesamt 6 Bäume als Ersatzpflanzungen zu erbringen. Diese sind innerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß FFH-Richtlinie, BNatSchG oder § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) findet nicht statt.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden – abseits der artenschutzrechtlichen Maßnahmen – keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden/ Fläche/ / Wasser/ WRRL/ Klima/ Luft/ Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt	nicht gegeben
Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft/ Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter/ historisches Erbe	nicht gegeben

Ramin, Juli 2025

Norman Schlorf, M.Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement



## 8 Quellenverzeichnis

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018, aktueller Stand 01.10.2019

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2013**): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2023**): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen im Dezember 2023 (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Fachgutachten:

- Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 13 „Ramin Breesener Straße“ Gemeinde Ramin; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock, vom 01.06.2025

### Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S.546) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie – **FFH-RL**) (ABl. EU, L 206 vom 22.05.1992), die zuletzt am 20.11.2006 (ABl. EU, L 363 vom 20.12.2006) geändert worden ist.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – **VS-RL**)(ABl. EU, L 20/7 vom 26.01.2010), die zuletzt am 13.05.2013 (ABl. EU, L 158/193 vom 10.06.2013) geändert worden ist.

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0 – (**Baumschutzkompensationserlass**)