

# Artenschutzfachgutachten

zum Vorhaben

Bebauungsplan Nr. 4 „Teplitz-Nordost“, Gemeinde Züsow,  
Lkr. Nordwestmecklenburg, Mecklenburg-Vorpommern

- Entwurf -



Auftraggeber:

Nordwolle GmbH  
Herr Scheel  
Dorfstr. 16  
23992 Teplitz

Auftragnehmer:



Corina Fuhrmann Von-Bodelschwingh-Straße 82 26125 Oldenburg 0441/6001568 parbiota@gmx.de

Bearbeitung:

Corina Fuhrmann  
Oldenburg den 02.09.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Fuhrmann".

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	3
2. Beschreibung Geltungsbereich.....	4
3. Ökologische Vorbewertungen.....	4
4. Methodik .....	7
4.1. Untersuchungen .....	7
4.1.1. Brutvögel .....	8
4.1.2. Fledermäuse .....	8
4.1.3. Amphibien .....	8
4.1.4. Reptilien .....	8
4.2. Auswertung .....	9
5. Ergebnisse .....	9
5.1. Vögel .....	9
5.1.1. Ergebnisse .....	9
5.1.2. Bewertung .....	10
5.2. Reptilien .....	12
5.2.1. Ergebnisse .....	12
5.2.2. Bewertung .....	12
5.3 Amphibien .....	12
5.3.1. Ergebnisse .....	12
5.3.2. Bewertung .....	12
5.4. Fledermäuse .....	13
5.4.1. Ergebnisse .....	13
5.4.2. Bewertung .....	13
6. Maßnahmen .....	14
6.1. Vermeidungsmaßnahmen .....	14
6.2. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion (CEF Maßnahmen) .....	15
7. Fazit .....	16
8. Zugrundeliegende Literatur und Rechtsgrundlagen .....	17
9. Abbildungen .....	19

## 1. Einleitung

Der im Flächennutzungsplan (Abb. 1) ersichtliche Geltungsbereich (Abb. 2) umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha. Er befindet sich in der nordöstlichen Ortslage von Teplitz, Gemeinde Züsow, Kreis Nordwestmecklenburg. Das Gelände liegt an der Dorfstraße und weist die Gebäude mit den Hausnummern 14 bis 18, wie auch diverse Nebengelasse auf. Neben dem ehemaligen Gutshof ist hier ein Textilbetrieb ansässigen. Weitere Wohngebäude, eine leerstehende Scheune, ein alter Stall und Schuppen, Lagerplätze, Grün- und Brachflächen, Gehölze als auch eine lange Gebüschreihe sind die dominierenden Strukturen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Dorfstraße begrenzt, im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch weitere Grundstücke.

Die aktuelle Satzung der Gemeinde Züsow über den Bebauungsplan (Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar vom 28.08.2025 Abb. 3) definiert innerhalb dieses Geltungsbereichs den Maßnahmenumfang durch Flächenausweisungen in Dorfgebiet und Baugrenzen. Mit der Bauleitplanung sollen für Sanierungsarbeiten, ergänzende Nebenanlagen und Nutzungen, auch für ansässige landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Betriebe oder gewerbliche Nutzungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden. Durch die leerstehende Gebäude, eine stark sanierungsbedürftige Scheune, ein maroder Stall und Brachflächen sowie eine ungeordnete Erschließung besteht eine Planungserfordernis.

Unter Beachtung des Zustandes der Gebäude und der weitläufigen Grünflächen kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass diese von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten als Lebensstätte genutzt werden. Bei den geplanten Maßnahmen könnten durch Abbruch, Neubau und Neugestaltung Konflikte mit dem Artenschutzrecht gemäß § 44 (1) BNatSchG hinsichtlich folgender Verbotstatbestände entstehen:

1. Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG
2. Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG
3. Entnahme-, Beschädigung-, Zerstörungsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Um die Wahrscheinlichkeit des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einschätzen zu können war es notwendig, den Geltungsbereich auf eine Besiedlung artenschutzrechtlich relevanter Tiere zu untersuchen. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen dabei die Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse. Weitere Organismengruppen wie Gefäßpflanzen, Säugetiere (Ausnahme Fledermäuse), Heuschrecken oder Libellen wurden aufgrund der vorgefundenen Lebensräume als irrelevant für die Planungen betrachtet. Beobachtungen während der Kartierungen zeigten im Laufe der Erhebungen die Richtigkeit dieser Einschätzung.

Hinweis: Vorliegendes Gutachten dient der zuständigen Naturschutzbehörde als Grundlage zur Entscheidungsfindung. Eine Entscheidung über die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann nur durch die Behörde erfolgen.

## 2. Beschreibung Geltungsbereich

Das zu beplanende Areal in Ortsrandlage hat eine WSW nach ONO-Ausdehnung von etwa 230m und eine N-S-Ausrichtung von rund 140m. Geschotterte Zuwegungen (teilversiegelte Wege) von rund 350m Länge zerteilen die Gesamtfläche, auf der sich zwei Wohngebäude mit 13 Nebengelassen (Schuppen etc.) befinden. Hinzu kommt eine große, zu einem Wirtschaftsbetriebsgebäude ausgebauten und modernisierte Scheune. Schließlich findet sich eine zweite, etwa gleichgroße, unsanierte Scheune und ein alter Stall auf den Gelände. Beide letztgenannten Gebäude sind unausgebaut. Auf etwa 8500 qm des Gesamtareals befinden sich zu den darauf errichteten Wohnhäusern Gartenanlagen und Nutzgärten (Zieranlagen, Eigenbedarfsanbau, Rasenflächen, Hühnerausläufe). Ein eingezäunter Feuerlöschteich findet sich in Gemeindeeigentum an der Dorfstraße. Auf Lagerflächen, unbefestigte Stellplätze, Bau- und Schuttgerüste (Nutzflächen) entfallen etwa 6500 qm. Knapp ein Drittel des Gesamtareals (rd. 9410 qm) bestehen aus extensiven Weideflächen (Pferde und Schafe). Eine 270m lange Hecke aus überwiegend mesophilem Laubgebüschen, Baumreihen wie auch solitären Bäumen bildet den östlichen Geltungsbereich und umfasst die Wohnbebauung nördlich und südlich. Umfänglich werden die Habitattypen im Bestandsplan (Abb. 4) erläutert.

## 3. Ökologische Vorbewertungen

Im Folgenden werden einige ökologische Parameter im Sinne einer generellen Potentialeinschätzung des Geltungsbereiches wiedergeben. Über die tatsächlich ermittelten Arten hinaus kann hierdurch ein grundlegender Eindruck zum Einfluss der Planungen auf die betreffenden Organismengruppen abgeleitet werden. Die sieben differenzierbaren und das Areal prägenden Habitattypen werden aus diesem Grunde vor dem Hintergrund potentieller Artvorkommen charakterisiert.

**Wohngebäude, dazugehörige Nebengelasse und Wirtschaftsgebäude:** Bei diesen im Gebiet vorgefundenen Bauwerken handelt es sich um aktiv bewohnte oder bewirtschaftete Gebäude, die sich in guter baulicher Verfassung befinden. Entsprechend waren Einschlupfmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse in das Innere der Gebäude nicht feststellbar. Entsprechend könnten, durch eine Neuordnung im Rahmen eines B-Plans ausgelöst, lediglich gebäudebrütende Vogelarten betroffen sein, sofern sie wie Mehlschwalben an Außenfassaden brüten.

**Unausgebaute Gebäude:** Die große Scheune und ein Stall sind extrem baufällig, teilweise bereits eingestürzt (Abb. 5 & Abb. 6). Im Gegensatz zu erstgenannten Bauwerkskategorie besteht hier ein hohes Potential, auch für im inneren von Gebäuden brütende Vogelarten wie Schleiereule oder Rauchschwalbe. Hinzu kommt die Eignung als Fledermausquartier.

**Genutztes Gartenland:** Die Spanne dieser Lebensräume reicht im Areal von intensiv gepflegten Scheerrasen, Hühnerauslauf und Gemüse-Nutzgarten bis hin zu kaum genutzten Rasenbereichen, Gebüschen, Feldsteinhaufen oder Hochstaudenfluren. Generell

sind unter Vögeln hier nur Lebensraumopportunisten zu erwarten. In Ermangelung an Quartiermöglichkeiten dienen die vorgefundenen Gärten Fledermäusen lediglich als Jagdraum. Herpetologisch sind in solchen Bereichen allgemein nur Biotopgeneralisten erwartbar.

Nutzflächen: Abstellplätze für Geräte, Maschinen, Lagerplätze für Schutt-Sandberge können aufgrund ihrer Habitatheterogenität in der angetroffenen Größe in erster Linie für Reptilien wie Blindschleiche, Wald- und Zauneidechse besiedelbare Biotope bieten. Aufgrund einer ständig erfolgenden Umwandlung und dauerhaften Nutzung dieser Strukturen durch die ansässige Firma, scheinen die Bedingungen zumindest für Wirbeltiere letztendlich aber ungeeignet. Für Vögel bieten sich keine Brutplätze und durch den stetigen Wandel kann der Lebensraum nur der Futtersuche dienen.

Weideflächen: Die einer Beweidung vorgehaltenen Flächen werden extensiv bewirtschaftet. Düngereinsatz wurde nicht beobachtet, Weidetiere wurden nur gelegentlich angetroffen. Fledermäusen können solche Bereiche lediglich als Flugraum zur Nahrungssuche dienen. Gleichermaßen gilt für einige der im Areal vorkommenden Vogelarten. Die Flächen sind zu klein, um Wiesenbrütern oder Zugvögeln ein Auskommen zu bieten. Aufgrund der Offenheit solcher Lebensräume sind sie für Amphibien nicht von Relevanz. Die Randbereiche der Koppeln haben dagegen Potential für Reptilien.

Strauchhecken-Baumreihe: Zweifelsohne haben diese Habitatstrukturen für die zu untersuchenden Taxa die größte Lebensraumeignung des Geltungsbereichs. Insbesondere da hier auch einige Altbäume zu finden sind. Aufgrund der Tatsache, dass die mehr oder weniger geschlossene Strauchhecke durch die Nutzung ihres unmittelbaren Umlandes in Form von Gartenanlagen einerseits und als Barriere zu einem intensiv bewirtschafteten Acker andererseits fungiert, bzw. betroffen ist, ist das potentielle Artenkontingent eingeschränkt. Typische Heckenbewohner unter den Vögeln wie Neuntöter oder Sperbergrasmücke sind daher genau so wenig erwartbar wie Amphibien oder Reptilien, abgesehen von den üblichen Habitatgeneralisten unter ihnen. Für solche Vertreter der ersten Gruppe können diese Strukturen geeignete Landlebensräume wie etwa für Erdkröte, Grasfrosch oder Molche bilden. Bei den Reptilien kommen hier nur die Blindschleiche, u.U. die Waldeidechse in Frage. Für Fledermausquartiere weisen die Altgehölze ein gewisses Potential auf.

Feuerlöschteich: Dieses Kleingewässer ist innerhalb des Geltungsbereichs der einzige Wasserkörper (Abb. 7). Damit ist er von besonderer Bedeutung für Amphibien. Zuzüglich des beobachteten Fischbesatzes, vornehmlich Karausche (*Carassius carassius*) (Abb. 8), ist das Gewässer auch potentiell für die Ringelnatter unter den Kriechtieren geeignet. Fledermäuse nutzen Wasserkörper gerne als Nahrungsgebiet. Nur für die anspruchlosesten Vogelarten der Feuchtgebiete, allein schon aufgrund seiner geringen Größe, mag das Kleingewässer ein unbedeutendes Potential aufweisen. Neben dem offenbar recht großen Fischbesatz (gekeschert), ist die dauerhafte Eintrübung des Wassers aufgefallen. Hinzu kam die Aussagekraft zur Gewässergüte über die Beobachtung von nur zwei, anspruchslosen Libellenarten: Hufeisen-Azurjungfer (*Coenagrion puella*) und Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*).

Im Sinne eines Populationsaustauschs vieler Taxa, wie beispielsweise Insekten, Kleinsäugern, darunter auch den zu untersuchenden Amphibien und Reptilien, wird bei einer generellen Gebietsbetrachtung eine starke ökologische Isolation des Geltungsbereichs deutlich. Nach Süden und Osten bildet ein umgebender, großräumiger Intensivacker (Lehm) eine deutliche Barriere. Nach Norden ist das Areal durch die Dorfstraße und eine intensiv bewirtschafteten „Grünacker“ (Intensivgrünland auf Mineralstandorten) begrenzt. Grundsätzlich weisen die beschriebenen Habitattypen in dem vorgefundenen Umfang Lebensbedingungen primär für, im Großen und Ganzen, anpassungsfähige Arten der untersuchten Taxa auf. Erwartbare, planungsrelevante Arten unter den gegebenen Habitatbedingungen sind Fledermäuse, unter den Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie, ein Reptil (Zauneidechse) und sieben Amphibienarten (Kammmolch, Rotbauchunke, Kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch). Aufgrund der vorhandenen Lebensräume des Geltungsbereich besteht bei den Vögeln eine potentielle Betroffenheit bei 40 relevanten Arten (Tab. 1), von denen 14 RL-Arten und 26 Arten mit RL-Status mit gleichzeitigen Schutzstatus vorkommen könnten (LUNG 2016).

Art	RL D	RL MV	VS-RL	MV-Schutz	BArtSchV	EG-VO	BNatSc hG
Baumfalke	3	*				X	X
Baumpieper	V	3					
Blässralle		V		X			
Bluthänfling	V	V					
Dohle		V		X			
Feldschwirl	V	2					
Feldsperling	V	3					
Gartenrotschwanz		*		X			
Gimpel		3					
Goldammer		V					
Grauammer	3	V		X	X		X
Grauschnäpper		*		X			
Grünspecht		*			X		X
Haubenlerche	1	2			X		X
Haussperling	V	V					
Karmingimpel		*			X		X
Kleinspecht	V	*					
Mäusebussard		*				X	X
Mehlschwalbe	V	V					
Neuntöter		V	X				
Ortolan	3	3	X			X	
Rauchschwalbe	V	V					X
Rohrammer		V					
Saatkrähe		3		X			
Schleiereule		3				X	X

<b>Sperber</b>		*		X	X
<b>Steinkauz</b>	2	*		X	X
<b>Stockente</b>		*	X		
<b>Teichralle</b>	V	*		X	X
<b>Trauerschnäpper</b>	3				
<b>Turmfalke</b>		*	X		X
<b>Turteltaube</b>	3	2	X		X
<b>Uhu</b>		3	X		X
<b>Waldkauz</b>		*		X	X
<b>Walduhreule</b>		*		X	X
<b>Waldschneepfe</b>	V	2	X		
<b>Weidenmeise</b>		V			
<b>Weißstorch</b>	3	2	X	X	X
<b>Wendehals</b>	2	2	X	X	X

**Tab. 1:** Vorbetrachtung Vögel - potentiell im Geltungsbereich vorkommende Brutvogelarten <sup>1</sup>

#### 4. Methodik

Die gültigen Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (HzE/ Neufassung 2018) machen folgende Vorgaben bezüglich des Kartierungsumfangs für Brutvögel, Amphibien und Reptilien:

- Kartierung Brutvögel (6 Tag-, 2 Nachtbegehungen zwischen März und Juli)
- Kartierung Reptilien (5 Begehungen zwischen März und September)
- Kartierung Amphibien (4 Begehungen zwischen März und Juni)
- Potentialanalyse Fledermäuse (2 Nachtbegehungen zwischen April und Juli)<sup>2</sup>

##### 4.1. Untersuchung

Entsprechend der oben genannten Vorgaben wurde der Geltungsbereich im Jahr 2025 an sechs Terminen (28.03., 15.04., 02.05., 26.05., 16.06. und 02.07.) besucht. Soweit möglich wurden die zu kartierenden Organismengruppen an den aufgeführten Begehungstagen kombiniert erfasst. Entsprechend erfolgten die Brutvogelkartierung in den frühen Morgenstunden ab Tagesanbruch. Reptilien wurden tagsüber ab 10 Uhr und Amphibien ebenfalls über den Tag und in den Dämmerungsstunden erfasst. Fledermäuse und Eulen ebenfalls in den späten Dämmerungsphasen der angegebenen Termine.

<sup>1</sup> nach GRÜNBERG et all. 2015/ LUNG 2016/ **VS-RL**= RL 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 vom 25.04.1979, S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 2009/147 EG des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten-kodifizierte Fassung (ABl. EU L 20 vom 26.01.2010, S. 7 ff), **Schutz M-V**: In M-V schutz- und management-relevante Arten gemäß Art. 4 Abs. 2 VS-RL/ Bundesartenschutzverordnung, streng geschützte Art (Anlage 1 Spalte 3 **BArtSchV**), Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. EG Nr. L 61 S. 1 vom 3.3.1997)/ VO (EG) Nr. 101/2012 der Kommission vom 06.02.2012 (ABl. EU L 39, S. 133 ff), x = in Anhang A der **Verordnung (EG)** Nr. 338/97 gelistete Vogelart/ Schutzstatus nach **BNatSchG**, streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG

<sup>2</sup> Es wurden primär die durch Sanierungsmaßnahmen betroffene Scheune, der Stall und Altbaumbestände auf eine Nutzung (Tageseinstand/ Wochenstube) durch Fledermäuse kontrolliert.

Das Gelände wurde hierfür in allen Bereichen bis auf die Privathäuser und -gärten begangen, unbewohnte Bausubstanz, wurde soweit es die Eigensicherung zuließ, untersucht. Die Überprüfung der für Vögel und Fledermäuse zugänglichen, unbewohnten Gebäude war nur stark eingeschränkt möglich. Hier sind die beiden baufälligen, bis unmittelbar einsturzgefährdeten Gebäude (Scheune und Stall) zu nennen. Sie waren nur teilweise in ihren Untergeschossen betretbar, um nicht Leib und Leben zu riskieren. Erschwerend kam die Tatsache Wege versperrender Einsturzteile von Decken etc., alte Strocheinlagerungen und Vermüllung dieser Bauwerke hinzu, die eine ordnungsgemäße Kartierung schlichtweg unmöglich machten. Entsprechend musste potentielle Nutzung und Besiedlung der zu kartierenden Artgruppen fast ausschließlich von außen erfolgen.

**4.1.1. Brutvögel:** Methodisch wurde den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2025) gefolgt. Entsprechend der üblichen Vorgaben, wurden das Artenrepertoire tagaktiver Freilandbrüter mittels Akustik (Gesänge, Rufe) und Optik ermittelt. Soweit möglich, wurde innerhalb der Gebäude und dies auch im Parterre der maroden Scheune und des Stalls, beispielsweise nach Schwalbennestern gesucht. Die Suche nach Eulen bestand in der nächtlichen Verhörung, der Kontrolle der alten Baumbestände auf Höhlungen, der Suche nach Gewölben unter Nadelbäumen (Waldochreule) und an möglichen Ein- und Ausflugsmöglichkeiten der Gebäude (Schleiereule ggf. Steinkauz).

**4.1.2. Fledermäuse:** In der Abenddämmerung wurden primär die für diese Tiergruppe geeigneten sanierungsbedürftigen Gebäude (Stall und Scheune) von außen auf ausfliegende Tiere hin untersucht. Gleiches galt für die älteren Bäume des Geltungsbereiches. Außerdem wurde gezielt der Feuerlöschteich bei Dunkelheit aufgesucht, um an solchen Strukturen gern jagende Fledermäuse zu ermitteln. Zusätzlich zu diesen optischen Nutzungskontrollen kam ein Bat-Detektor (Petterson D 200) zum Einsatz.

**4.1.3. Amphibien:** Die Hauptaufmerksamkeit galt dem einzigen Gewässer des Gesamtareals, dem Feuerlöschteich. Hier wurde einerseits durch optische Kontrollen als auch mit Hilfe eines Keschers nach Lurchen gesucht. Hinzu kamen bei Begehungen in der Dunkelheit innerhalb des Gesamt- Geltungsbereich Kontrollen wandernder Amphibien mit Hilfe von Taschenlampen. Schließlich wurde die Kartierung durch Umwenden möglicher Verstecke, hier primär in den gebüschen- und baumreichen Habitatstrukturen ergänzt. Akustische Kontrollen des Kleingewässers in der Dämmerung und Dunkelheit (Laubfrosch) rundeten die Erfassungsarbeiten ab.

**4.1.4. Reptilien:** Sichtkontrollen an klassischen Aufenthaltsorten von Kriechtieren während umfassender Begehungen des Gesamtareals waren die primäre Methodik um mögliche Arten zu erfassen. Hinzu kamen das Auslegen von fünf Reptiliengittern, um unterschlupfsuchende Tiere festzustellen. Weitere, natürliche Unterschlüpfen wurden durch das Wenden von passenden Steinen, Schutt und Holz auf dem Gelände zusätzlich kontrolliert. Durch gezieltes vorsichtiges Begehen des Gewässerufers und wiederholte Beobachtung des Wasserkörpers wurde versucht, die Ringelnatter nachzuweisen.

## 4.2. Auswertung

Bei der Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu beachten, dass die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG gemäß § 44 (5) BNatSchG - für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Nr. 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind – nur für die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten, europäischen Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2BNatSchG aufgeführt sind. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Da eine entsprechende Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG derzeit noch aussteht, hat es sich durchgesetzt, dass eine fachliche Prüfung der Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG lediglich bezüglich der Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten erforderlich ist.

## 5. Ergebnisse

Im Folgenden werden die Ergebnisse der festgestellten Taxa im einzelnen vorgestellt, die daraus entstehenden Konsequenzen werden bewertet. Entsprechende Beurteilungen lehnen sich an die Wertungskriterien des Leitfadens von FROELICH & SPORBECK (2010) an.

### 5.1. Vögel

5.1.1. Ergebnisse: Die Wertung der gewonnenen Kartierungsdaten zur Brutvogelerfassung ergibt sich aus den Kriterien nach SÜDBECK et al.(2025). Die sechs Begehungen erbrachten für den Geltungsbereich 45 nachgewiesene Vogelarten (Tab. 2). Diese sind folgendermaßen aufzuschlüsseln:

- 13 Arten wurden allein als Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum festgestellt
- 3 Arten konnten als reine Durchzügler auf dem Gelände beobachtet werden (Wacholder- und Rotdrossel, Fitis)
- 11 Arten wurden durch ein oder zweimalige Feststellungen lediglich als Nahrungsgäste gewertet.
- 18 Arten wurden anhand der Kriterien von SÜDBECK et al.(2025) als Brutvögel eingestuft (Abb. 9-Abb. 13).

In Verbindung mit den angetroffenen Habitaten belegen die nachgewiesenen Arten, dass der Geltungsbereich primär für lokale Brutvögel Bedeutung hat. Weder für Durchzügler noch für Gastvögel haben die kleinräumigen Biotope besondere Relevanz.

Art	überfliegend	Durchzügler	Gast	Brutvogel	Brutzeitcode	Brutpaare	RL D	RL M-V	M-V Schutz	§ Schutz	Betroffenheit
Amsel				X	A2	2				X	
Bachstelze				X	B3	1				X	X
Bekassine	X										
Blaumeise				X	C14b	3				X	
Bluthänfling)				X	A2	3	3	V		X	X
Buchfink				X	B4	2				X	
Dorngrasmücke				X	A2	2				X	
Elster			X								
Erlenzeisig	X										
Fitis			X								
Gartengrasmücke				X	A2	1				X	
Gartenrotschwanz				X	C14b	1			X	X	
Gelbspötter				X	A2	1				X	
Goldammer			X								
Graugans	X										
Grünfink			X								
Grünspecht			X								
Hausrotschwanz				X	A2	2				X	X
Haussperling				X	B3	4				X	X
Heckenbraunelle				X	A2	1				X	
Kernbeißer			X								
Klappergrasmücke				X	A1	2				X	
Kohlmeise				X	A2	3				X	
Kolkrabe			X								
Mäusebussard	X									X	
Mönchgrasmücke				X	A2	3				X	
Nebelkrähe			X								
Ringeltaube			X								
Rohrweihe	X										
Rotdrossel			X								
Rotmilan	X										
Schwarzmilan	X										
Singdrossel			X								
Sommergoldhähnchen			X								
Star			X								
Stieglitz				X	A2	3				X	
Stockente	X										
Sumpfrohrsänger				X	A2	2				X	X
Türkentaube			X								
Wacholderdrossel			X								
Waldschneepfe	X										
Weißstorch	X										
Wiesenpieper											
Wiesenschafstelze	X										
Zilpzalp				X	A2	3				X	

Tab. 2: Nachgewiesene Vogelarten.<sup>3</sup>

Obwohl die Kartierung innerhalb der baufälligen Scheune und des Stalls nur sehr eingeschränkt erfolgen konnte, konnten in den von Rauchschwalben üblicherweise genutzten Untergeschoßen keine Nester, auch nicht aus den Vorjahren, oder auch nur eine Nutzung festgestellt werden. Auch scheint es sehr unwahrscheinlich, dass die Gebäude von Schleiereulen innerhalb des Untersuchungszeitraumes genutzt wurden. Weder in den Untergeschoßen noch an Ausflugsmöglichkeiten gab es Hinweise auf Gewölle. In der Dämmerung ausfliegende Eulen konnten darüber hinaus nicht beobachtet werden.

**5.1.2. Bewertung:** Unter den 18 nachgewiesenen Brutvogelarten, für die der Geltungsbereich einen Wert für Reproduktion und Erhalt einer lokalen Population besitzt, haben fünf Arten Planungsrelevanz. Ihre Niststätten liegen im überplanbaren Dorfgebiet oder sogar in den unmittelbaren Baugrenzen. Als Singvögel genießen alle fünf grundsätzlichen, gesetzlichen

<sup>3</sup> nach LUNG 2016, GRÜNBERG et al. 2015). Aufschlüsselungen Schutz, RL-Status etc. nur für Brutvögel im Geltungsbereich. Brutzeitcodes nach ornitho.de. Schutz M-V: In M-V schutz- und management-relevante Arten gemäß Art. 4 Abs. 2 VS-RL. Betroffenheit: Brutnachweise im Dorfgebiet bzw. innerhalb Baugrenzen

Schutz. Bluthänfling und Haussperling befinden sich in der Vorwarnliste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et. al. 2014), Ersterer gilt in Deutschland als gefährdet (RYSLAVY et al. 2020). Durch ihre unmittelbaren Brutvorkommen innerhalb der festgelegten Baugrenzen sind ferner Hausrotschwanz, Sumpfrohrsänger und Bachstelze betroffen. Der Bluthänfling wird im Bereich der Scheune einen Brutplatz in einem Brombeer-Holunder-Gebüsch verlieren. Die Haussperlinge fanden sich an fünf Gebäuden, darunter auch der großen sanierungsbedürftigen Scheune. Das von einer Bebauung oder Überprägung nicht betroffene Gartenland im Ostteil des Geltungsbereiches bot dem Gartenrotschwanz (in Mecklenburg-Vorpommern eine schutz- und management relevante Arten gemäß Art. 4 Abs. 2 VS-RL) ein geeignetes Bruthabitat. Nach SÜDBECK et al. (2025) liegen die Brutzeiten dieser fünf Singvogelarten zwischen Anfang April und Ende September. Dies wirkt sich auf die Bauzeitenregelung aus. Bezüglich der zwar momentan nicht nachgewiesenen Schleiereule, ist bei der stark in den Beständen fluktuierenden Art nicht ausgeschlossen, dass sich bis Baubeginn Vögel ansiedeln. Mögliche oder wahrscheinliche Beeinträchtigungen stellen sich bezüglich Bauzeitenregelungen als schwieriger zu lösen dar. Dies ist primär mit einem anderen Nutzungsverhalten der betroffenen Lebensräume innerhalb des Geltungsbereichs zu erklären. Da die Scheune als auch möglicherweise der Stall saniert werden sollen, ist eine Störung von potentiell vorhandenen Tieren nicht auszuschließen, ein Verlust außerhalb der Brutzeit jedoch unwahrscheinlich. Die hohe Eignung des baufälligen Stalls wie auch der Scheune machen ein spontanes Auftreten möglich. Da Schleiereulen je nach Auftreten von Populationsmaxima ihrer Hauptbeute (Feldmaus), das ganze Jahr über brüten können, könnte trotz Fehlens jeglicher aktueller Lebensnachweise von der zuständigen UNB angedacht werden, baubegleitend auf Schleiereulen zu achten (ÖBB), um den Verlust einer möglichen Brut auszuschließen. Es wird nahe gelegt, den Wegfall der potentiellen Siedlungsmöglichkeit für die Art innerhalb der alten Scheune und des Stalls auszugleichen. Kompensationen wegfallender Brutabitate von drei betroffenen Gebäudebrütern (Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling) haben durch Montagen handelsüblicher Nistkästen zu erfolgen. Bezüglich der Brutvorkommen von Bluthänfling und Sumpfrohrsänger, die durch Rodungsmaßnahmen bei Sanierung der alten Gebäude betroffen sein werden, sind alle Arbeiten der direkten Umlanderschließung außerhalb der Brutzeit (August bis Februar) durchzuführen. Gleiches gilt um Verluste der drei Gebäudebrüter auszuschließen. Habitatverluste der beiden Freilandbrüter, Bluthänfling und Sumpfrohrsänger sind durch Habitat-Neuanlagen zu kompensieren. Ein konkreter Ausgleich für das Vorkommen des sensiblen Gartenrotschwanzes ist nicht erforderlich, da sein Nistplatz im Untersuchungsjahr außerhalb des Dorfgebietes lag. Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) durch Eingriffe wie sie der Bebauungsplan (Stand 28.08.2025) definiert sind wäre somit ausgeschlossen.

## 5.2. Reptilien

5.2.1. Ergebnisse: Mit der Waldeidechse und der Blindschleiche (Abb. 15) konnten nur zwei heimische Arten gefunden werden (Tab.:3, Abb. 16). Beide gesichteten Waldeidechsen waren zudem nicht unmittelbar im engeren Geltungsbereich. Sie hielten sich in der zur Hofanlage gehörenden Nordspitze, der nordöstlich gelegenen Weide auf. Die Blindschleichen nachweise gelangen an verschiedenen Stellen des Geländes.

5.2.2. Bewertung: Aufgrund überwiegend fehlender geeigneter oder ungünstige Habitate (Feuerlöschteich – Ringelnatter) war die Anzahl vorgefundener Arten erwartungsgemäß niedrig. Ein potentiell geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen war zwar mit den nördlichen Lagerflächen auf steinigem Sandgrund und zusätzlichen Feldsteinhaufen vorhanden, hielt die Art aber nicht vor. Es wird empfohlen bei allen geplanten Aufräum- und Bauarbeiten auf Blindschleichen zu achten um diese bei Auffindung in ungefährdete Areale des Geltungsbereiches umzusetzen. Außerdem wäre es anzuraten, die erforderlichen Arbeiten primär in der Aktivitätsphase der Art durchzuführen (März bis September). Störungen in der Ruhephase (Überwinterungsquartiere) könnten zu Verlusten führen. Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) durch Eingriffe, wie sie der Bebauungsplan definiert (Stand 28.08.2025), wären somit ausgeschlossen.

## 5.3. Amphibien

5.3.1. Ergebnisse: Grasfrosch, Teichfrosch (Abb. 17) und Erdkröte waren die drei festgestellten Froschlurche (Tab.: 3, Abb. 18).

5.3.2. Bewertung: Die offenbar ungünstige Wasserqualität des Feuerlöschteiches und sein hoher Fischbesatz (s.o.) erlaubte offenbar nur den gefundenen, anpassungsfähigsten Amphibienarten ein Auskommen. Die Landlebensräume von Grasfrosch und Erdkröte sind die sich im Ost- und Südteil des Geltungsbereiches befindlichen Hecken- und Gebüschbestände. Weder diese noch der Feuerlöschteich liegen lt. Festsetzung im überplanbaren Dorfgebiet noch innerhalb der Baugrenzen. Lediglich in der Bauphase kann es hier zu bestimmten aber zu vernachlässigenden Riegeln während der Wanderungen aus und in die Heckenbereiche kommen. Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) durch Eingriffe wie sie der Bebauungsplan (Stand 28.08.2025) definiert, sind somit ausgeschlossen.

Art/ Status	Zahlen (max.)	RL D	RL M-V	§ Schutz
Blindschleiche	3		3	X
Waldeidechse	2	V	3	X
Teichfrosch	10		3	X
Grasfrosch	3	V	3	X
Erdkröte	2		3	X

Tab. 3: Nachgewiesene Reptilien und Amphibien <sup>4</sup>

## 5.4. Fledermäuse

5.4.1. Ergebnisse: Die einzige nachgewiesene Art war während der Kartierung, bei der es primär um die Erkennung möglicher, für Fledermäuse geeignete Strukturen ging, die Zwergfledermaus (Abb. 16). Andere Arten konnten an den beiden Kontrollterminen im Mai und Juni nicht nachgewiesen werden.

5.4.2. Bewertung: Es konnte eine direkte Nutzung beider Altgebäude in Baufeld 2 und 8 beobachtet werden. Die bis zu fünf an den Kontrollabenden angetroffenen Tiere verließen Quartiere, die sich in den Bauwerken befanden. Eine starke Frequentierung des Feuerlöschteichs zu Nahrungssuche wurde festgestellt. Ältere Bäume dienten den Beobachtungen nach nicht als Einstände. Es ist erforderlich, baubegleitend (ÖBB) auf wahrscheinliche Quartiere der gefundenen Art zu achten. Da beide baufälligen Gebäude (Stall und Scheune) voraussichtlich saniert und nicht abgerissen werden sollen, ist ein Verlust an Tieren während ihrer jährlichen Aktivitätszeiten dann unwahrscheinlich, die Einbußen an Quartieren aber nicht zu verhindern. Dieser Verlust ist auszugleichen. Ferner sind die entsprechenden Baumaßnahmen auf die Aktivitätszeit von Fledermäusen (01. März - 31. Oktober) zu legen. Aufgrund des Kartierungszeitraumes (s. Methodik) im Frühjahr/ Sommer kann lediglich eine Nutzung der Altgebäude als Quartier, möglicherweise Wochenstube als sicher gelten. Die Beantwortung der Frage, ob die Bauwerke auch als Winterquartiere fungieren war nicht Gegenstand der Untersuchung. Mögliche oder wahrscheinliche Beeinträchtigungen der Zwergfledermaus stellen sich bezüglich Bauzeitenregelungen als schwieriger zu lösen dar, wenn Gebäude ganzjährig als Quartiere gelten. Die jahreszeitlich eingeschränkt vorhandenen Daten lassen über eine dauerhafte Nutzung keine Rückschlüsse zu.

4 nach LUNG 2015, Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien 2020

## 6. Maßnahmen

Im Sinne des § 44 Abs.5 i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz haben geeignete Maßnahmen zu erfolgen um einerseits, das direkte Verletzungs- und Tötungsrisiko bezüglich geschützter Arten zu vermeiden und andererseits Eingriffe in ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen.

### 6.1. Vermeidungsmaßnahmen (V)

Hierbei handelt es sich um eine Auswahl von Maßnahmen die geeignet sind, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für wildlebende Tier und Pflanzen zu verhindern, zu verringern oder auszugleichen. Vermeidungsmaßnahmen können Bauzeitenregelung oder ökologische Baubegleitung (ÖBB) darstellen.

V-1: Um Bruten bei den Arten Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Bluthänfling und Sumpfrohrsänger im unmittelbaren Dorfbereich bzw. innerhalb der Baugrenzen nicht zu gefährden, möglicherweise zu zerstören ist es notwendig, Baumaßnahmen nur außerhalb ihrer Brutzeit durchzuführen. Entsprechend ihrer Brutzeiten (s. Kapitel 5.1.2.) haben Baumaßnahmen für diese Arten zwischen Anfang Oktober und Ende März zu beginnen. Für die Schleiereule als Art, die das gesamte Jahr hindurch brüten kann, können Bauzeitenregelungen entsprechend kaum greifen, um Brutverluste zu umgehen.

V-2: Bezuglich der Zwerghfledermaus lassen die gewonnenen Daten nur Rückschlüsse auf ihr Vorkommen in diesen Gebäuden für die Sommermonate zu. Entsprechend ist wenigstens von Quartieren, möglicherweise von Wochenstuben auszugehen. Hieraus ergäbe sich eine Bauzeitenregelung die vorgibt, dass Baumaßnahmen zwischen November und März erfolgen müssten, um Jungtiere in der möglichen Wochenstube nicht zu gefährden. Weiter eingeschränkt wird der Eingriffsbeginn allerdings durch die Tatsache, dass eine Nutzung der Gebäude (Stall und Scheune) durch Zwerghfledermäuse als Winterquartier nicht Gegenstand der aktuellen Untersuchungen war. Somit kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine dauerhaften Besiedlung vorliegt. Um einen Straftatbestand im Sinne des § 44 Abs.5 i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen, ist das Zeitfenster aufgrund der Überwinterungs- und Fortpflanzungsbiologie der Zwerghfledermaus für Rückbau- und Sanierungsbeginn der Gebäude sehr kurz anzusetzen. Maßnahmen können demzufolge im Oktober oder im März/April begonnen werden.

V-3: Da trotz der Unzugänglichkeit der besagten Gebäude für das Jahr 2025 keine aktuelle Besiedlung durch Schleiereulen angenommen wurde, ist eine mögliche Gefährdung der Art in der Bauphase über eine ÖBB zu minimieren.

V-4: Entsprechend der in V-2 dargelegten Begründung hat eine ÖBB grundsätzlich zu erfolgen. Kurz vor Maßnahmenbeginn muss jeweils eine Ausflugskontrolle als Bestandteil stattfinden. Sie ist mit der exakten Ermittlung der Ein- und Ausflugsstellen an den Gebäuden zu kombinieren. Die ÖBB hat am Tag des Maßnahmenbeginns darauf hinzuwirken, dass der Rückbau an diesen Stellen besonders vorsichtig verläuft. Werden Fledermäuse im Rahmen von Umbau- oder Rückbaumaßnahmen angetroffen, haben die

weiteren Arbeiten zu ruhen – die zuständige Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser zu planen. Bei Auffinden von Tieren sind diese in geeignete Kunstquartiere zu verbringen.

Zusammengefasst sollte die Bauzeitenregelung für den Geltungsbereich derart erfolgen, dass sämtliche Arbeiten zwischen November und Ende März begonnen werden müssen um Verluste besonders geschützter Arten zu vermeiden. Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist für Zwergfledermaus und Schleiereule in diesem Zeitraum empfohlen.

**6.2. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion (CEF-Maßnahmen)(M)**  
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelten hier als wichtigstes Instrument des Artenschutzes. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Eine ökologisch-funktionale Kontinuität soll ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Konkret bedeutet dies, dass ein neuer Lebensraum erst zu schaffen ist, bevor ein alter verloren geht.

M-1: Eine Kompensationsauflage besteht für die betroffenen Kleinvögel Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz. Bei diesen gebäudebrütenden Vögeln sind Brutplatzverluste durch Installation von Kunsthöhlen auszugleichen. Es sind fünf Nistkästen (drei Halbhöhlen und zwei „Spatzenhotels“) möglichst in der Nähe der betroffenen Gebäude, aufzuhängen. Über diese vorgeschriebenen Verpflichtungen hinaus soll auch der Wegfall potentieller Brutplätze für Schleiereulen im Stall und der Scheune kompensiert werden. Entsprechend sollen bei den Gebäudesanierungen drei Uhlenfluchten mit anschließenden Schleiereulenköpfen in den Giebelbereichen des Gebäudeinneren vorgesehen werden (Abb. 14). Da während der Kartierungen keine konkreten Bruten dieser Art festgestellt wurden, könnten die Nistkästen während der Sanierungsphase dieser Gebäude eingebaut- und nicht bereits vorher ein Ausgleich geschaffen werden.

M-2: Quartierverluste der Zwergfledermaus sind durch zu schaffende Zugänge und dahinterliegende Quartiermöglichkeiten in Dachbereichen auszugleichen. Alternativ durch vier, in die Gebäude integrierbare Quarterkästen, (wie z.B. Abb. 19).

M-3: Durch Verlust von Brutplätzen werden zwei frei brütende Vogelarten betroffen sein. Beim Bluthänfling ist dieser Verlust über die Anlage eines entsprechenden Lebensraumes von etwa 30 qm Größe zu kompensieren. Die Pflanzung soll in ihrem Zentrum durch einen Schwarzdornbusch (*Prunus spinosa*) und einen Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) mit umgebenden Brombeeren (*Rubus* sp.) gekennzeichnet sein. Eine Brennnessel (*Urtica dioica*)-Schilf (*Phragmites australis*)-Flur am Stallgebäude ist der Brutort eines Sumpfrohrsängerpaares der unweigerlich bei Abriss oder Sanierung betroffen sein wird. Dieser Habitatverlust ist für die Art auszugleichen. Um die Chancen einer Annahme des Ersatzbiotops zu erhöhen, wird eine Verdoppelung der Arealgröße empfohlen (20 qm). Um insbesondere dem Schilf optimale Anwachsmöglichkeiten zu geben, wäre idealerweise eine flache Senke, die durch die Geländeintiefung mit genügend Feuchtigkeit versorgt wird, anzulegen.

## 7. Fazit

Eine Tötung von Individuen, die Störung geschützter Arten und die Zerstörung von Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG) sind bei allen geplanten Maßnahmen auszuschließen. Maßgeblich für diese Einschätzung ist die Verbindlichkeit der Festlegungen im aktuellen Bebauungsplan vom 28.08.2025 (Stadt- und Regionalplanung Wismar).

Die Bearbeiter kommen bei der Gruppe der Amphibien zu dem Ergebnis, dass die genannten Verbotstatbestände für diese Artengruppen nicht eintreten. Bei den Reptilien gilt, es die Blindschleiche umzusetzen, falls Tiere in den betroffenen Bereichen festgestellt werden. Ob dies baubegleitend zu geschehen hat, obliegt der Entscheidung der zuständigen UNB.

Die Kartierungsergebnisse zeigen mögliche Betroffenheiten der lokalen Avifauna bei fünf Arten. Hierbei handelt es sich um Singvögel, von denen für drei Gebäudebrüter Ausgleichsmaßnahmen durch künstliche Nisthilfen- und zwei frei brütenden Arten Ersatzhabitatem schaffen müssen. Ggf. könnte durch eine baubegleitende Überprüfung sichergestellt werden, dass die für Schleiereulen attraktive Scheune als auch der Stall bis Baubeginn nicht doch noch besiedelt wird.

Die Ergebnisse der durchgeführte Potentialanalyse für Fledermäuse zeigen eine Besiedlung des alten Scheunengebäudes und des alten Stalls durch zumindest Zwergfledermäuse. Das Potential der einsturzgefährdeten Bauwerke könnte durch dauerhafte Kunstquartiere oder Einschlupfmöglichkeiten in die sanierte Substanz für die Art nachhaltig verbessert werden. Bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Planungsrelevante Arten, Maßnahmen und Kompensationen können zusammengefasst Tab. 4 entnommen werden.

Art/ Status	Ort	zeitliche Einschränkung	ÖBB	Kompensation
<b>Haussperling</b>	alle Gebäude	März bis Juli März bis		2 x „Spatzenhotels“
<b>Hausrotschwanz</b>	alte gr. Scheune & Gutshaus neue Fertigungsscheune	September		2 x Halbhöhle
<b>Bachstelze</b>	Nordwolle Aufwuchs südl. alter gr.	März bis Juli		1 x Halbhöhle
<b>Bluthänfling</b>	Scheune	März bis Juli		Gehölzpflanzung Anlage 20 qm Brennessel-Schilfflur
<b>Sumpfrohrsänger</b>	Brachsenke östl. Stall	Mai bis August		3 x Uhlenflucht mit Nistkästen
<b>Schleiereule</b>	alte Scheunen, alter Stall	ganzjährig	(X)	Dacheinschlüpfen oder 4 x Kunstquartiere
<b>Zwergfledermaus</b>	beide alten Gebäude	April bis Oktober	X	Umsetzung angetroffener Tiere
<b>Blindschleiche</b>	Lagerplätze und Schutthalden	Oktober bis April		

Tab. 4: Maßnahmen und Kompensationsübersicht

## 8. Zugrundeliegende Literatur und Rechtsgrundlagen

Froelich & Sporbeck (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. Gutachten im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Stand: 20.9.2010.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavy & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz Heft Nr. 52 – 2015, S. 19–67.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2012: Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen. Schwerin

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2015: Liste der in Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel). Schwerin

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2016: Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten. Fassung vom 08. November 2016

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 2016: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung. Schwerin 88 S.

Reiter G., Zahn A. (2006): Leitfaden zur Sanierung von Fledermausquartieren im Alpenraum. INTERREG IIIB Lebensraumvernetzung 132 S.

Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie) vom 30. November 2009 (ABl. L 20 S. 7), in Kraft getreten am 15. Februar 2010.

Richtlinie 92/43/EWG (FFH- Richtlinie) vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU- ABl. Nr. L 158 vom: 10.06.2013 S. 193.

Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia)  
Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.

Ryslavy T., H.-G. Bauer, B. Gerlach, O. Hüppop, J. Stahmer, P. Südbeck & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. Ber. Vogelschutz 57: 13-112

Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Pertl, C., Linke, T.J., Georg, M., König, C., Schikore, T., Schröder, K., Dröschmeister, R. & C. Sudfeldt (2025): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 1. Überarbeitete Auflage. Münster.

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I. S. 95) geändert worden ist.

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3. März 1997, S. 1). Anhänge A, B und C. Zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) VO (EU) Nr. 750/2013 - ABl. Nr. L 212 vom: 07.08.2013 S. 1.

Vöbler, F., B. Heinze, D. Sellin & H. Zimmermann (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung, Stand Juli 2014. Gesetzblätter, Richtlinien, Verordnungen und weiteres Material

## 9. Abbildungen

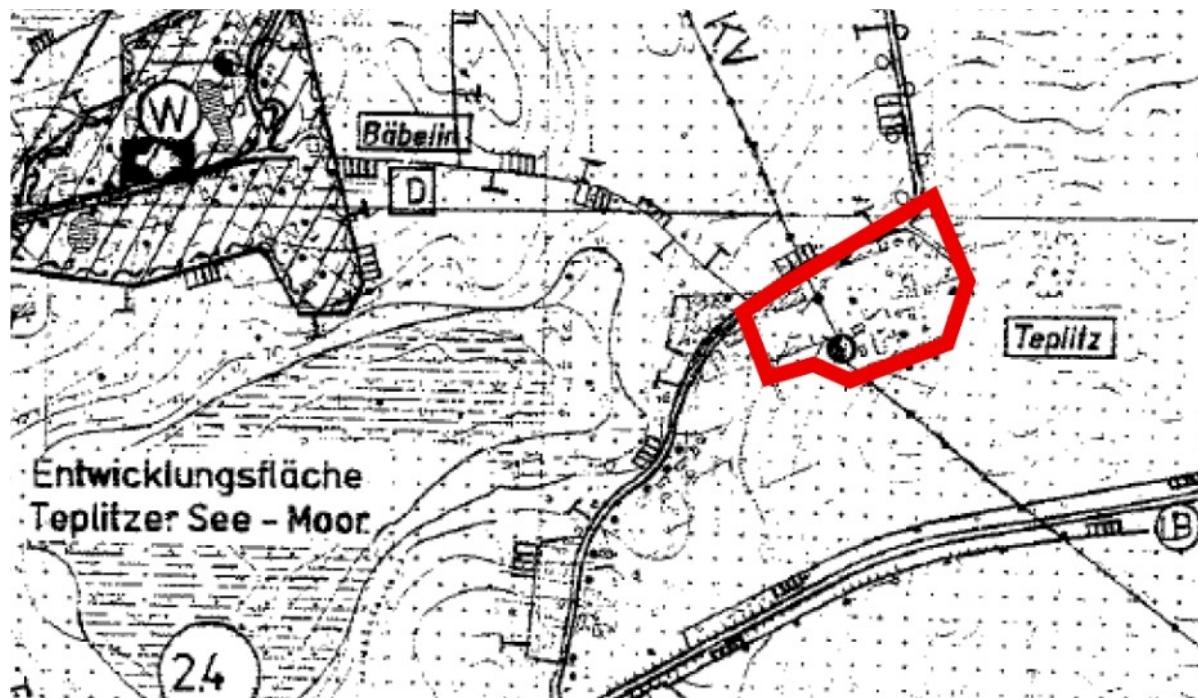


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Züsow

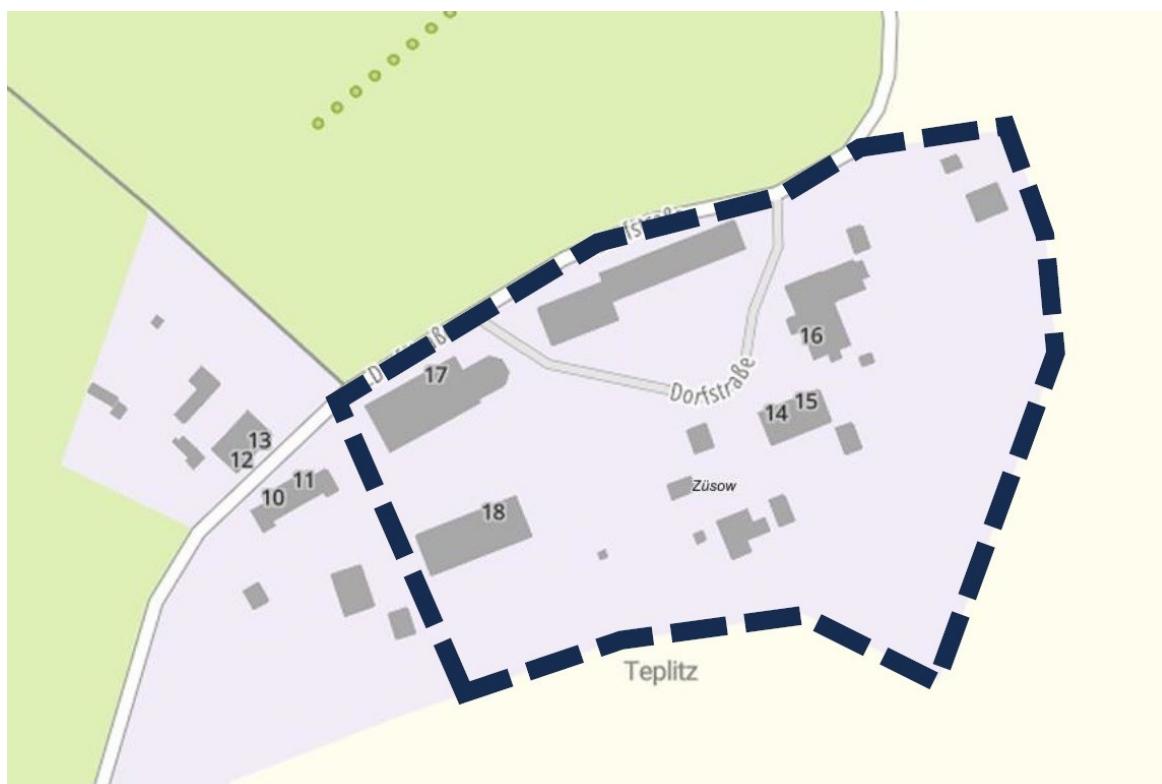


Abbildung 2: Übersichtsplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und der parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züsow (Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024).



Abbildung 3: Aktueller Bebauungsplan vom 28.08.2025 (Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar)

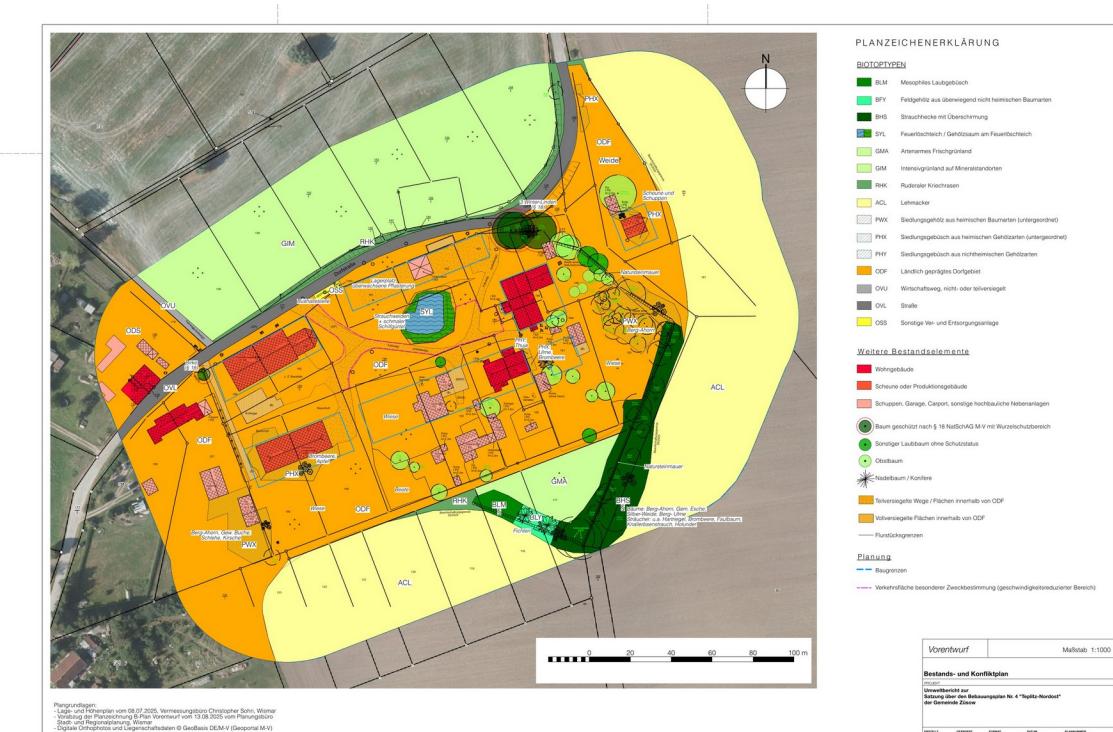


Abbildung 4: Bestandsplan des Umweltberichts (Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar )



Abbildung 5: Unsanierete Scheune.



Abbildung 6: Unsanierter Stall.



Abbildung 7: Einziger Wasserkörper innerhalb des Geltungsbereiches: Feuerlöschteich



Abbildung 8: Karausche aus dem Feuerlöschteich

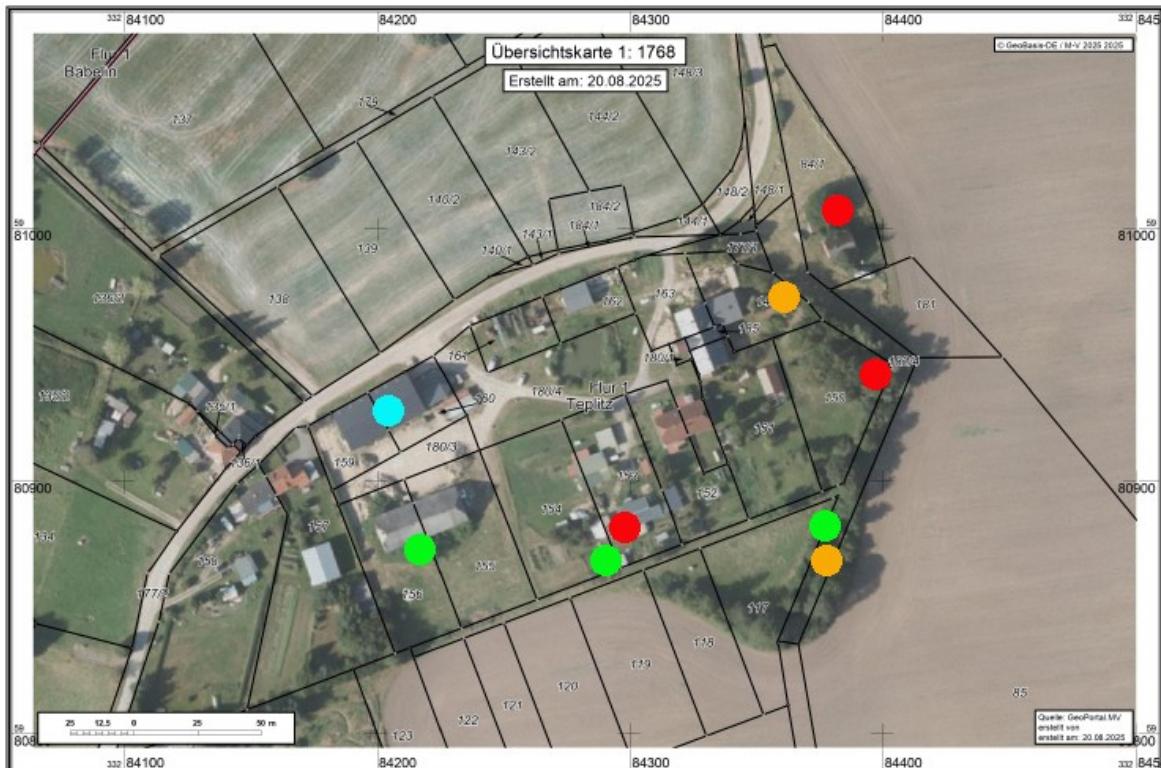


Abbildung 9: Verbreitung Brutvögel (Amsel: orange, Bachstelze: blau, Blaumeise: rot, Bluthänfling: grün).

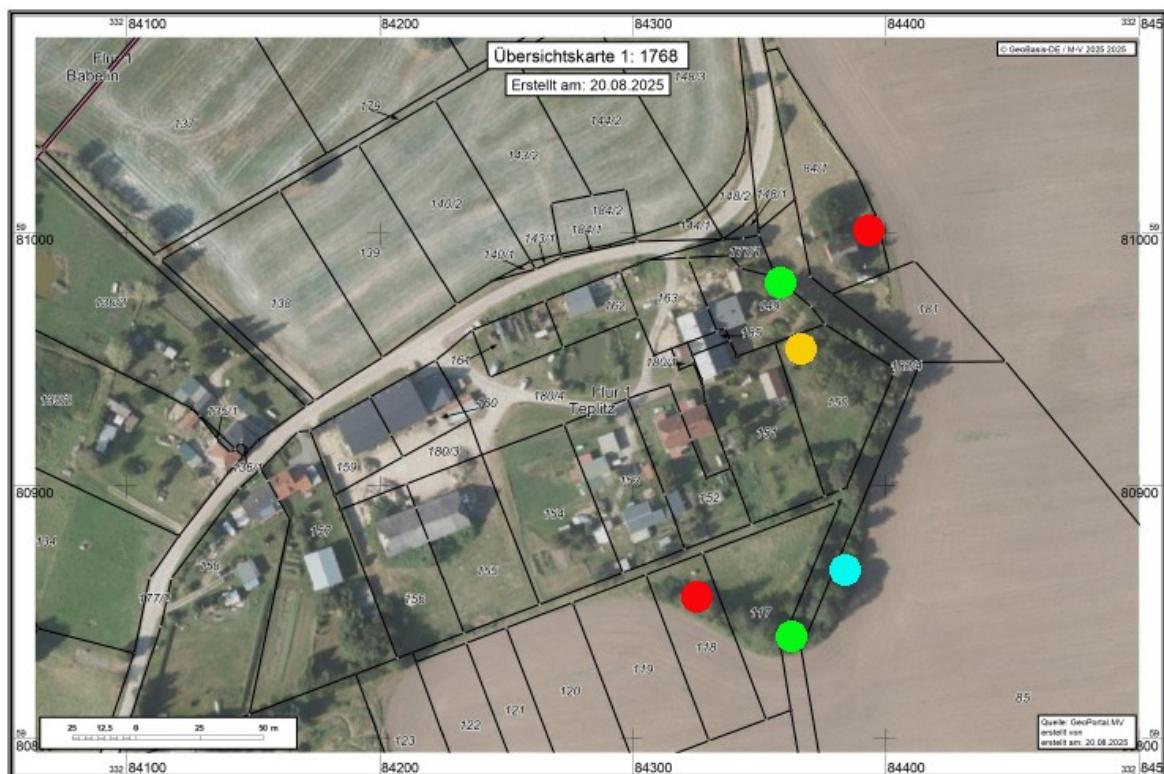


Abbildung 10: Verbreitung Brutvögel (Gartenrotschwanz: orange, Gartengrasmücke: blau, Dorngrasmücke: rot, Buchfink: grün).

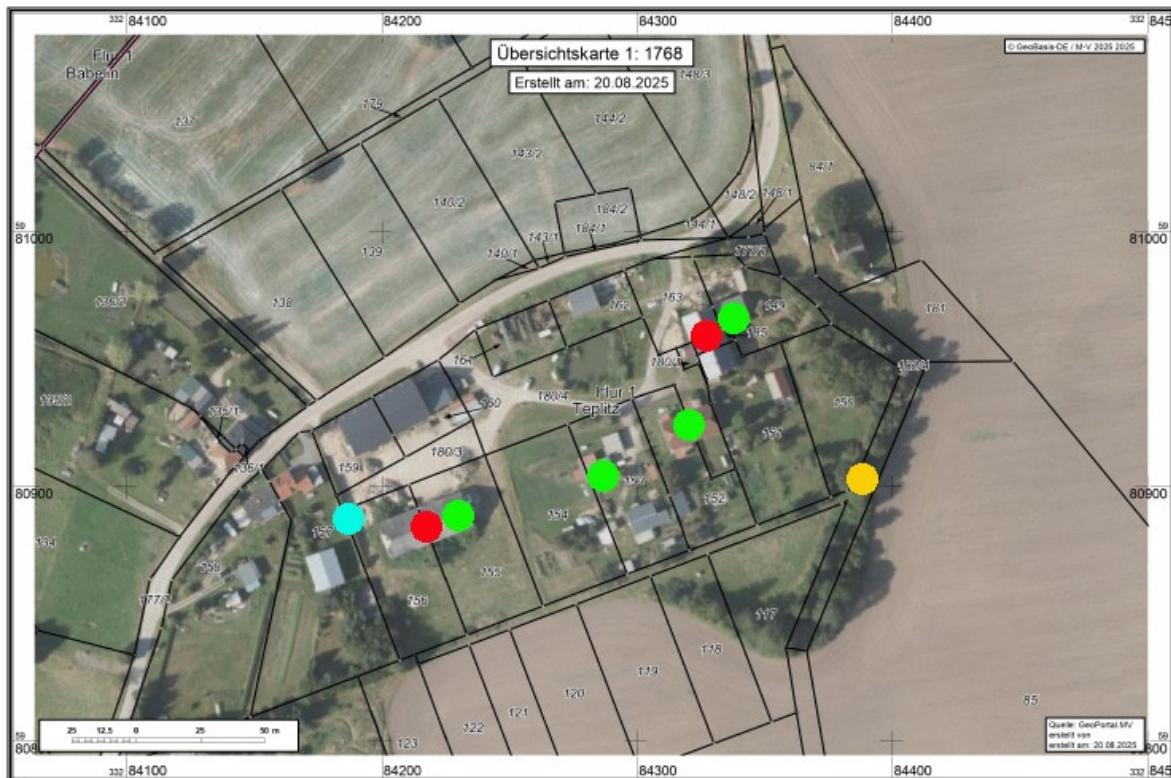


Abbildung 11: Verbreitung Brutvögel (Gelbspötter: orange, Heckenbraunelle: blau, Hausrotschwanz: rot, Haussperling: grün).

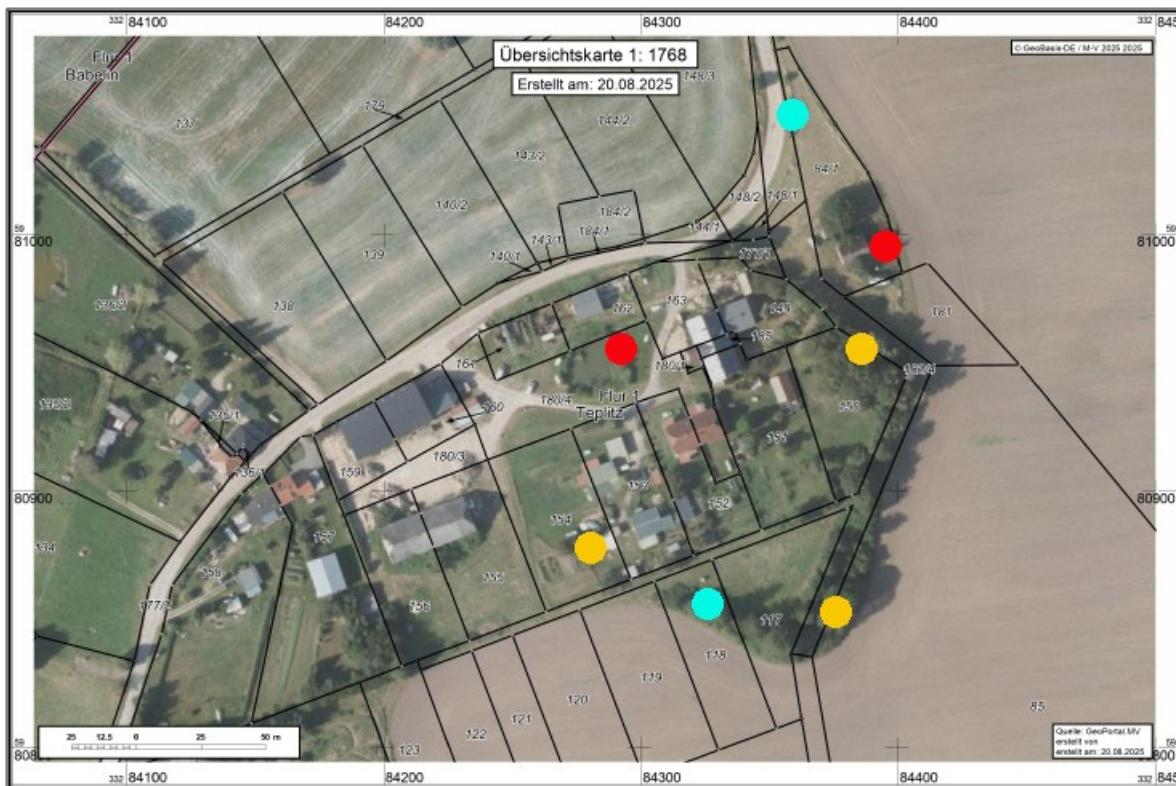


Abbildung 12: Verbreitung Brutvögel (Kohlmeise: orange, Klappergrasmücke: blau, Sumpfrohrsänger: rot).

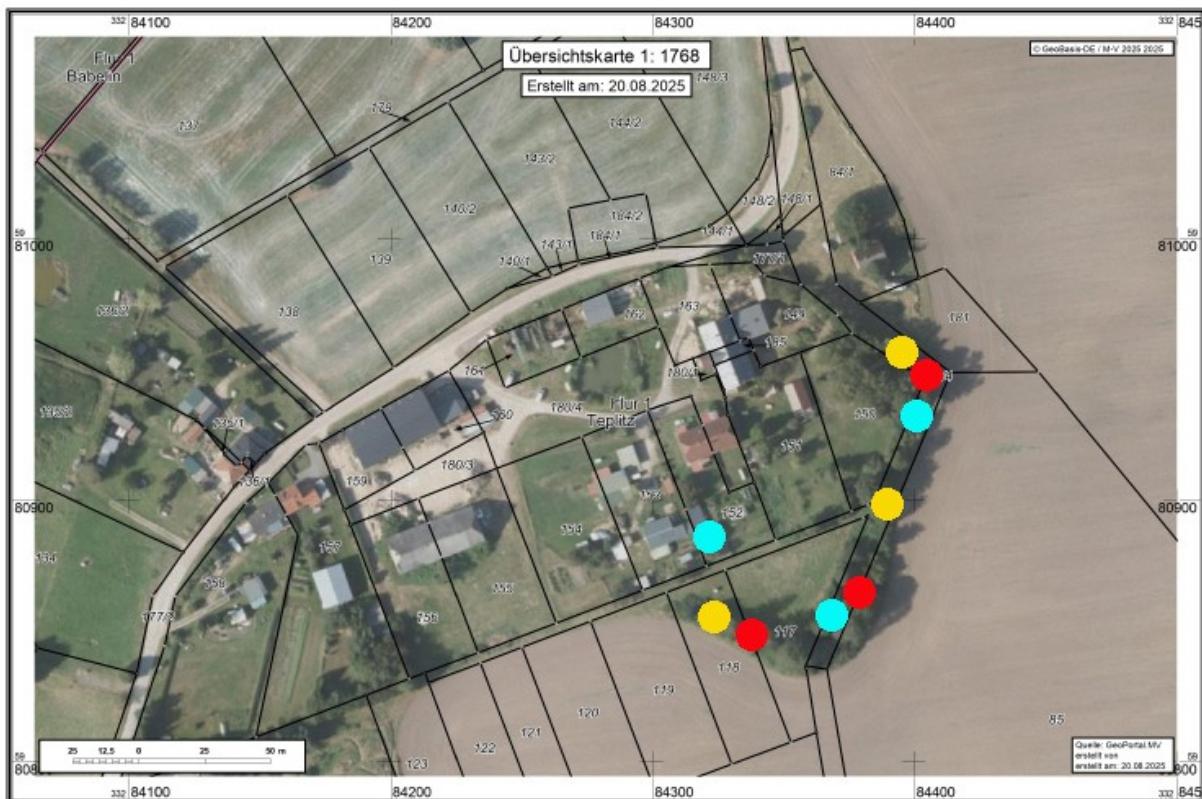


Abbildung 13: Verbreitung Brutvögel (Zilpzalp: orange, Stieglitz: blau, Mönchsgrasmücke: rot).



Abbildung 14: Vorschlag für eine Förderung der Schleiereule in den zu sanierenden Altgebäuden durch Nistkasteneinbau mit Uhlenflucht.



Abbildung 15: Waldeidechse und Blindschleiche im östlichen Geltungsbereiche.

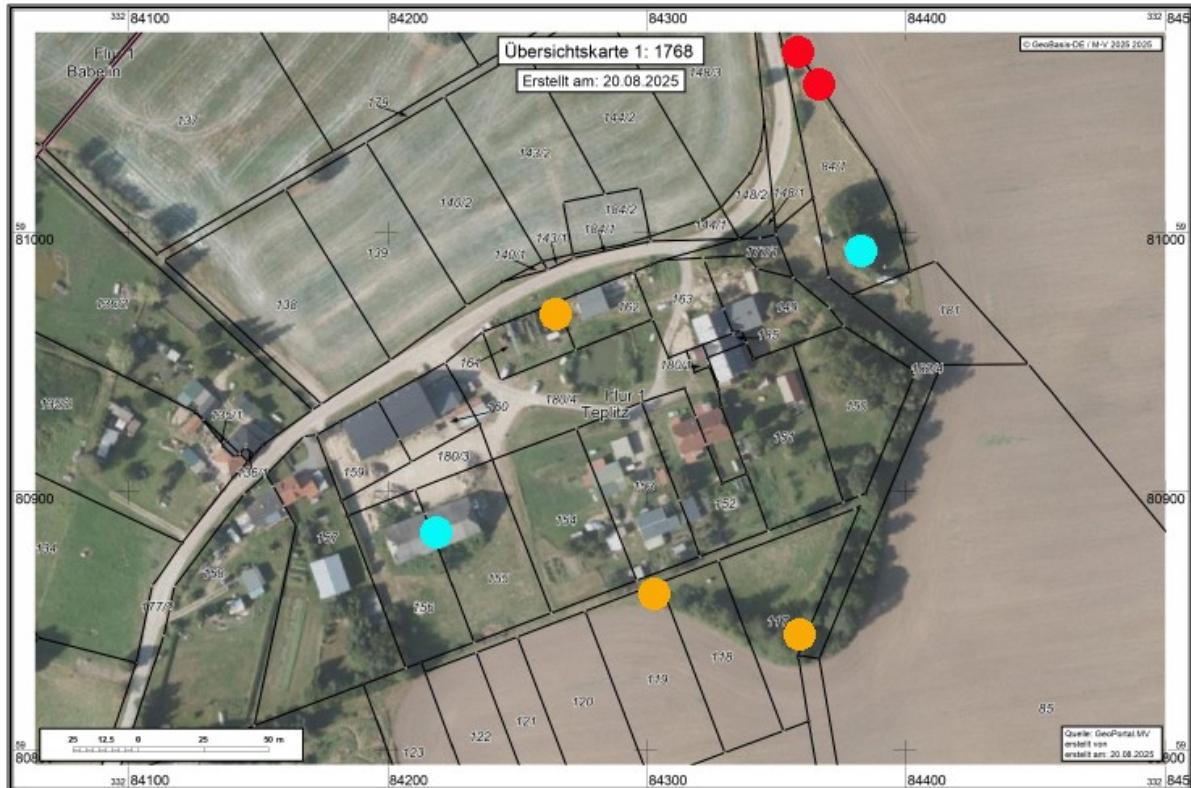


Abbildung 16: Verbreitung Reptilien und Fledermäuse (Blindschleiche: orange, Waldeidechse: rot, Zwergefledermaus: blau).



Abbildung 17: Teichfrosch aus dem Feuerlöschteich.

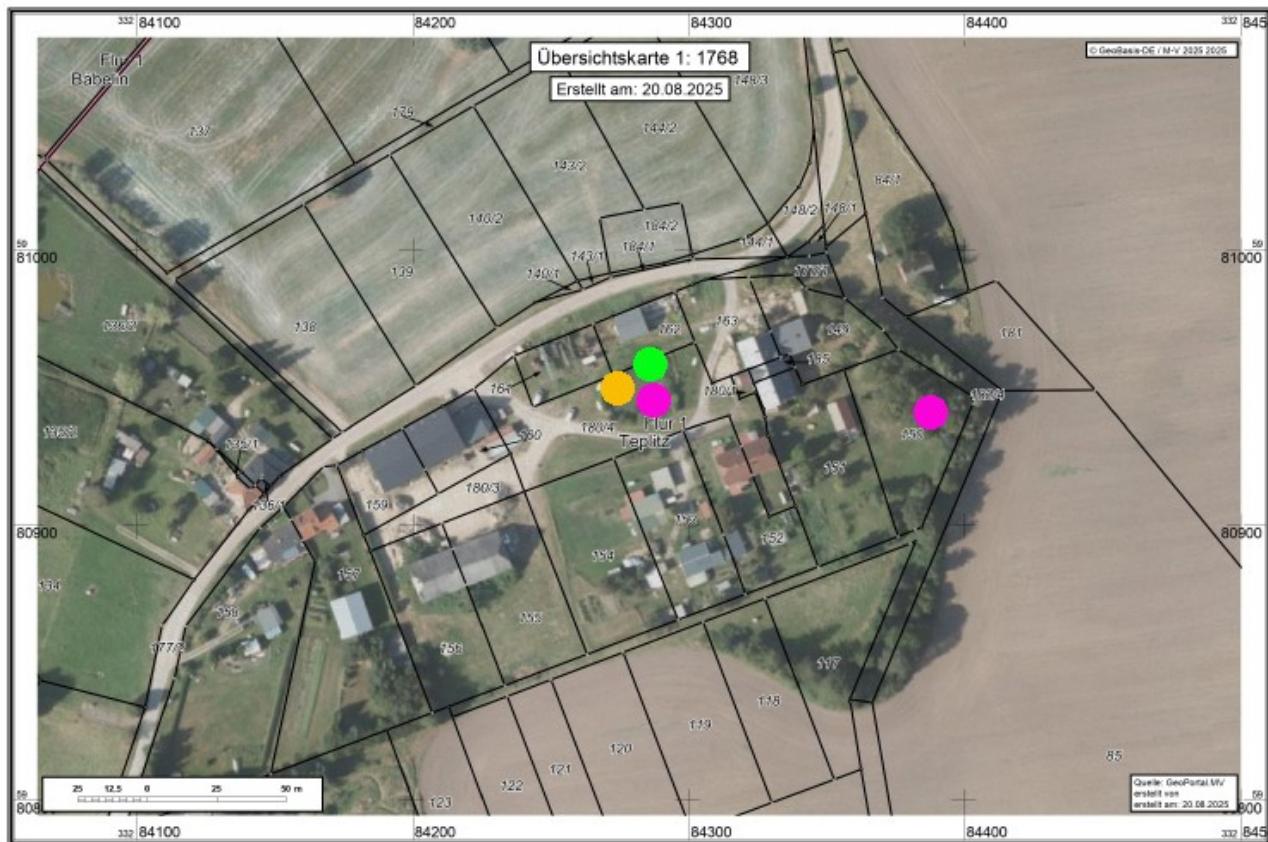


Abbildung 18: Verbreitung Amphibien (Grasfrosch: orange, Erdkröte: lila, Teichfrosch: grün).

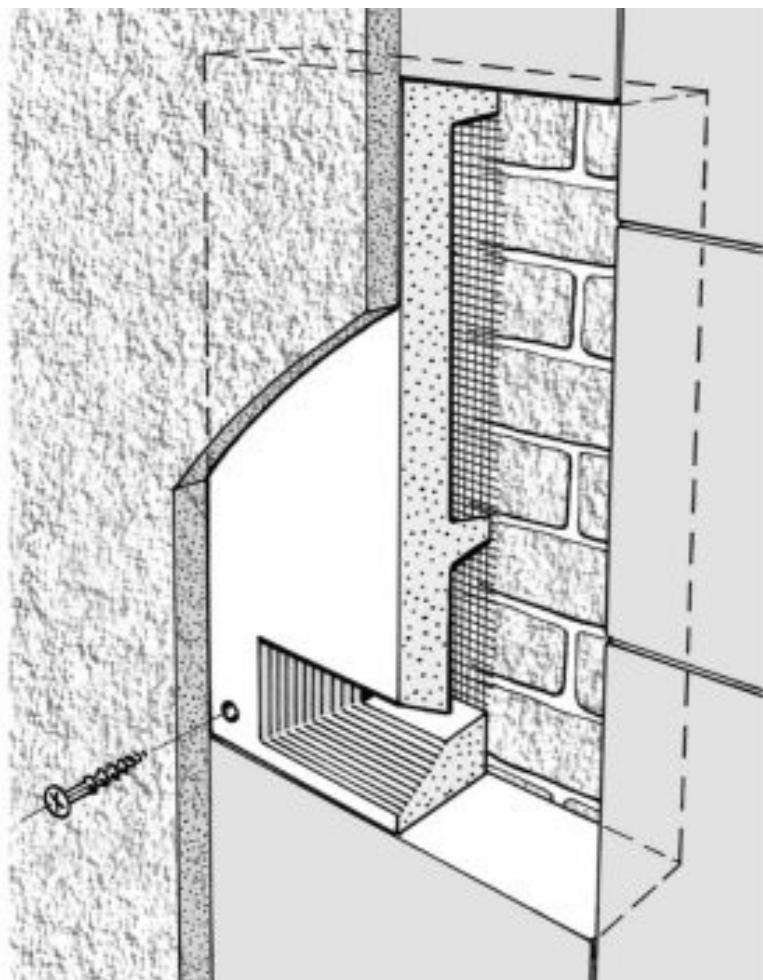


Abbildung 19: Vorschlag für eine Gebäude-integrative Kompensation der durch Sanierung betroffenen Zwerghfledermaus. Künstliches Quartier.