



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan Nr. 18 „Seefahrtschule“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Wustrow

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Aufstellungsverfahren.....	2
1.2) Planungsziele.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	6
2) Städtebauliche Planung	10
2.1) Nutzungskonzept	10
2.2) Festsetzungen.....	11
2.2) Flächenbilanz.....	15
2.3) Erschließung	15
3) Auswirkungen	16
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	16
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	17
Anlage 1 allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	50
Anlage 2 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)60	

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Aufstellungsverfahren

1.1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Seefahrtschule mit Westerfeld“, bestehend aus dem bisherigen Sondergebiet Infrastruktur sowie Teilflächen der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Seefahrtschule“ werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 10 für den Geltungsbereich ersetzt.

Das bisher laufende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Internationales Präventions- und Trainingszentrum für Gesundheit Wustrow/Fischland“ wird nicht weitergeführt.

1.1.2) Verfahren

Da es sich um einen baulich geprägten Bereich handelt, der den Status nach § 30(1) BauGB genießt und als Bestandteil der Ortslage anzusprechen ist, wird die Änderung des Baurechts als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit einer zulässigen Grundfläche von 6.692 qm bei einer Baugebietsfläche von insgesamt rund

1,67 ha bleibt der Bebauungsplan unterhalb der Schwelle des § 13a (1) Satz Nr. 1 BauGB von 20.000 qm. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB in ähnlichem Umfang; im Vergleich zum bestehenden Baurecht reduziert sich die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet vielmehr um 1.090 qm.

Nach Nr. 18.1.1 der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben zum UVPG ist für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Von 100 bis weniger als 300 Betten ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Nach Nr. 30 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz ist für solche Vorhaben auch unabhängig von der Lage im Außenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 Absatz 6 Satz 1) erforderlich.

Angesichts einer Beherbergungskapazität von voraussichtlich 250 Betten in der Seefahrtsschule bzw. ca. 300 Betten im Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abschnitt 2.1) ist damit trotz der baulichen Vornutzung sowie der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsbereiche das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nur durchzuführen, wenn zuvor die Umweltverträglichkeit durch Vorprüfung nachgewiesen wird (vgl. Abschnitt 3.2).

1.1.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem digitalen Auszug aus dem amtlichen Kataster (ALKIS mit Stand vom Februar 2015, aktualisiert nach Grundstücksteilung Mai 2017), das durch eine topographische Vermessung im Höhensystem HN76 des Vermessungsbüros Hansch und Bernau, Rostock mit Stand vom Mai 2015 ergänzt wird.

1.2) Planungsziele

Mit der Planung soll die Umnutzung und teilweise auch ergänzende Neubebauung des bestehenden, in seinem Kern denkmalgeschützten Gebäudes der früheren Seefahrtsschule planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde und wurde im Rahmen der Erbpacht an einen Vorhabenträger vergeben. Der Erbpachtvertrag sieht die Nutzung des Bestandsgebäudes für Beherbergung, Ferienwohnen und touristisches Wohnen sowie ergänzt um beherbergungstypische Infrastrukturangebote wie Gastronomie und Wellnessseinrichtungen vor.

Mit der Planung soll

- das denkmalgeschützte, ortsbildprägende Gebäude der früheren Seefahrtsschule einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- eine sparsame Nutzung von Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung des brachgefallenen Areals erreicht werden.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Wustrow Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Nach 3.1.3(4) RREP steht in den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks und hat die Fläche in Erbpacht an den Vorhabenträger verpachtet. Die regelmäßigen jährlichen Pachteinahmen im niedrigen sechsstelligen Bereich werden zusammen mit der zusätzlichen Kurabgabe die Gemeinde in den Stand versetzen, das kommunale Angebot im Bereich der touristischen Infrastruktur deutlich auszubauen.

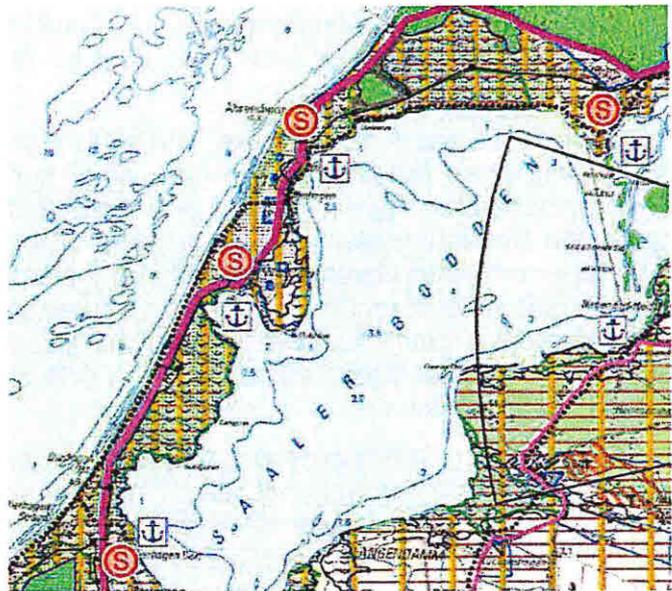


Abbildung 1: Karte RREP V-P, Ausschnitt

Unter 4.3.3 RREP sind Voraussetzungen für die Ansiedlung von größeren Freizeit- und Beherbergungsanlagen formuliert. Die Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen entsprechend § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13. Dezember 1990 erfolgt durch gleichnamigen Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1996. Danach ist für größere Beherbergungsanlagen wie

1.1. Ferienhausanlage mit mehr als 100 Wohneinheiten

1.2. Hotelanlage mit mehr als 400 Betten

nach Prüfung des Einzelfalls in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchzuführen.

Mit ca. 80 Apartments für Ferienwohnnutzung (bei rund 250 Betten) in der historischen Seefahrtsschule werden die Schwellenwerte nicht erreicht. Die Zunahme der Übernachtungskapazität im Ort ist gering (unter 10%). Zudem handelt es sich um die Nachnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes ohne größere zusätzliche Flächenversiegelung, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe UVP-Vorprüfung). Der Erlass hält ausdrücklich fest, dass bei Vorhaben, die eine Nach- und Umnutzung von Altstandorten vorsehen auch bei einer Überschreitung der Werte von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann.

Die Festlegungen zur Wohnungsversorgung (insb. 4.1(3) RREP) sind nicht einschlägig, da Wohnungen für eine Dauerwohnnutzung nur sehr untergeordnet (in der kleinen Teilfläche A) zugelassen werden. Durch die Beschränkung auf touristisch motivierte Zweitwohnsitze wird der Forderung in 4.2(9) RREP entsprochen, nachdem die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen soll. Sie muss sich in die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinden einfügen, was angesichts der einheitlichen Bewirtschaftung des Gesamtobjekts gewährleistet ist.

Allgemein soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Dabei ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Nach 4.2(6) RREP sind denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow stellt in der Fassung der 2. Änderung, wirksam seit 05.10.2004, in Übereinstimmung mit den bisherigen Planungsinhalten für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet „Infrastruktur“ dar. Die seinerzeit geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen sind durch Symbol angegeben. Nördlich angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Die Randeingrünung ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün berücksichtigt. Südlich war seinerzeit ein zentraler Großparkplatz vorgesehen, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verzeichnet ist.

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets Fremdenverkehr leitet sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan ab.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung an die neuen Planungsziele angepasst.

1.3.3) Tourismuskonzept

Die Gemeinden des Amtsbereiches Darß - Fischland haben ein gemeinsames Tourismuskonzept als Grundlage für eine ausgewogene und örtlich gegebenen, besonderen städtebaulichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen verträgliche Tourismusentwicklung erstellt und beschlossen.

Kernziel für das Ostseebad Wustrow ist demnach die Profilierung des Ostseebades durch verstärkte Nutzung des Alleinstellungspotenzials Seefahrt-/Seefahrtsgeschichte unter dem Leitbild: „Ein Ostseebad im Zeichen der Seefahrt“. Die Nachnutzung der ehemaligen Seefahrtsschule war darin das zentrale Projekt für Wustrow; hier sollte das bisher fehlende Ausstellungs- und Bildungsangebot zum Alleinstellungsmerkmal Seefahrt realisiert und der Historie Rechnung getragen werden.

Die ursprünglichen Vorstellungen, im Gebäude der Seefahrtsschule in gemeindlicher Trägerschaft ein thematisches Ausstellungs- und Bildungsangebot zu entwickeln (vgl. hierzu die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 zur Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Infrastruktureinrichtungen, vgl. Abbildung 6), musste mangels Finanzierungsmöglichkeiten aufgegeben werden. Das Gebäude ist für eine öffentliche Nutzung zu groß, die Kosten für eine denkmalgerechte Sanierung zu hoch, als dass es als gemeindliches Vorhaben umgesetzt werden könnte.

Um den baulichen Verfall des denkmalgeschützten Gebäudes zu stoppen und in Fortführung des ursprünglichen Konzepts eine sinnvolle Lösung zu erreichen, wurden folgende Prämissen für die weitere Planung zur Seefahrtsschule aufgestellt:

- Sicherung einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung, die gleichzeitig die öffentliche Zugänglichkeit zumindest der zentralen Flächen im denkmalgeschützten Gebäude (Eingang, Treppe) sichert. Dies ist durch die Nutzung als Beherbergungsbetrieb mit Bistro gewähr-

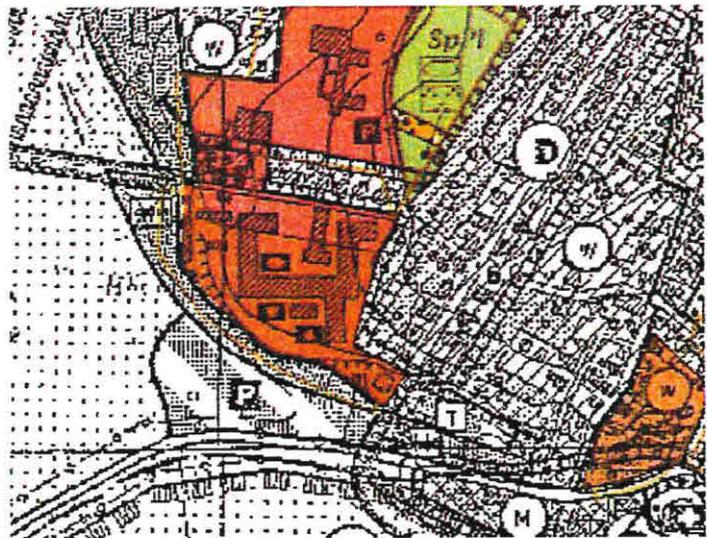


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Stand 3. Änderung

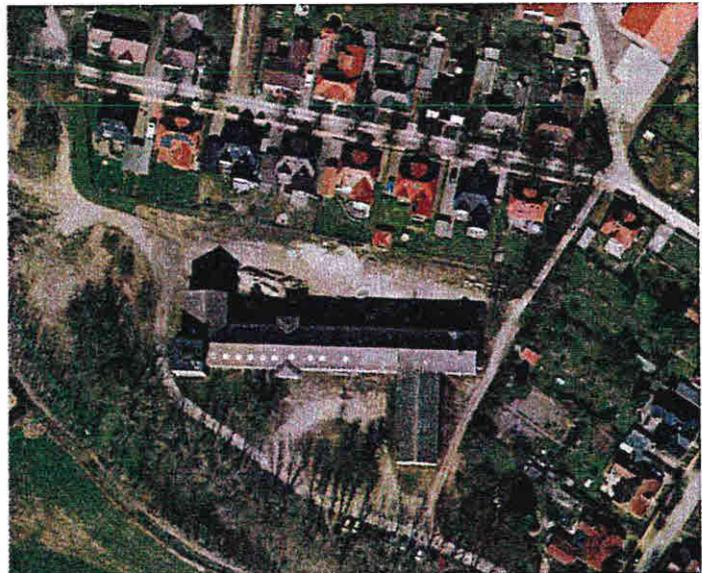


Abbildung 3: Luftbild

leistet, da die Einrichtung auch für externe Gäste offen steht. Im Eingangs- und Bistrobereich werden öffentlichkeitswirksam Ausstellungsstücke aus der Geschichte des Hauses / der Seefahrtsschule präsentiert.

- Konzentration der öffentlichen Angebote zur Seefahrtsgeschichte (z.B. Vorträge, Ausstellungen) an geeigneter Stelle, z.B. im Haus des Gastes als qualitativer und quantitativer Ausbau der schon bestehenden Angebote.

Die regelmäßigen jährlichen Erbpachteinnahmen im unteren sechsstelligen Bereich werden zusammen mit den zusätzlichen Einnahmen aus der Kurabgabe die Gemeinde in den Stand versetzen, das kommunale Angebot im Bereich der touristischen Infrastruktur deutlich auszubauen, ohne dass die Gemeinde mit der denkmalgerechten Wiederherstellung der Seefahrtsschule belastet würde.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle und zulässige Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Wustrow und ist bebaut mit dem seit vielen Jahren leer stehenden Gebäude der früheren Seefahrtsschule, einem markanten, mehrgeschossigen Bau der frühen Nachkriegszeit. Über dem dreigeschossigen Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragendem Keller und Satteldach erhebt sich ein hoher Turm, der zusammen mit der neugotischen Kirche die Silhouette des Ortes bestimmt. Als Dokument der allgemeinen Architekturentwicklung der 50er/60er Jahre steht das vom Entwurfsbüro für Hochbau Stralsund geplante Schulgebäude heute unter Denkmalschutz.

Die 1992 geschlossene Hochschule für Seefahrt ging hervor aus der 1846 gegründeten Großherzoglichen Mecklenburgischen Navigationsschule. Das ursprüngliche zweigeschossige Gebäude war nach dem 2. Weltkrieg durch einen umfangreichen Neubau ersetzt worden. Nach 20 Jahren als Seefahrtsschule Wustrow (1949-1969) wurden die Einrichtung mit der Schule für Schiffstechnik Warnemünde zur Ingenieurhochschule für Seefahrt fusioniert. Nach der Wende wurden die architektonisch weniger anspruchsvollen Baukörper im Norden des Areals abgerissen und eine Teilfläche des Schulstandorts als Wohngebiet entwickelt.

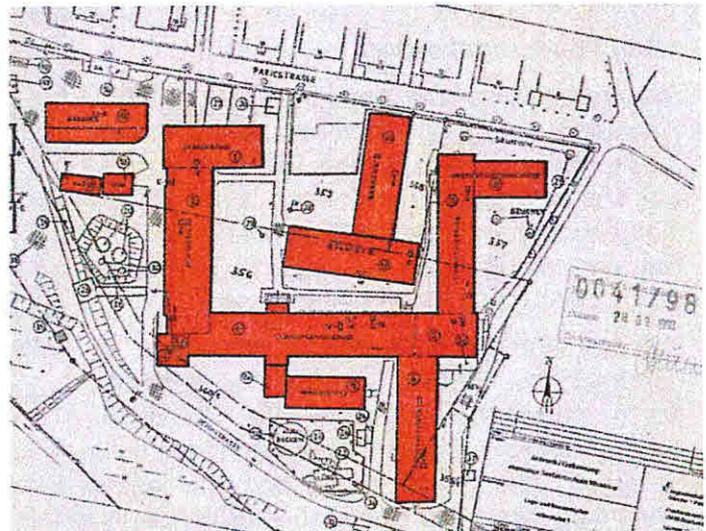


Abbildung 4: Bestand 1998 (Bauarchiv Stralsund): ca. 5.710 m² Grundfläche



Abbildung 5: Flugbilder des bestehenden Gebäudes im städtebaulichen Kontext, 2015

Die Freiflächen um das Gebäude wurden in den letzten Jahren als öffentlicher (durch die Gemeinde bewirtschafteter) Parkplatz für Tagesgäste (v.a. Strandbesucher) genutzt. Diese Zwischennutzung soll bis zum Baubeginn aufrechterhalten werden.

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Seefahrtsschule mit Westerfeld“ (vgl. Abbildung 6) sieht eine Mischung öffentlicher und privatwirtschaftlich betriebener Infrastruktureinrichtungen vor, wobei sowohl Bedarfe der ortsansässigen Bevölkerung als auch touristische Nutzungen berücksichtigt wurden. Zulässig sind z.B. neben Schulen, Kindertagesstätten oder Sporthallen auch Läden, Gaststätten, Versammlungsstätten oder Betriebe des Gesundheitstourismus, wobei zum Teil die jeweils zulässigen Geschossflächen näher bestimmt wurden. Dabei ist eine den denkmalgeschützten Bestand rückwärtig erweiternde, drei bis viergeschossige Bebauung zulässig; die festgesetzte GRZ von 0,8 erlaubt die nahezu flächige bauliche Nutzung des als Sondergebiet ausgewiesenen Bereichs (10.250 qm). Sicherlich nicht zuletzt im Sinne einer Kompensation für die zulässige hohe Dichte wurde als zugehöriger siedlungsnaher Freiraum der westlich bzw. südlich angrenzende Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen und von dem stärker naturbelassenen Randstreifen (Grünfläche mit Zweckbestimmung als „Sukzessionsfläche“) abgesetzt.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Wustrow und wurden in Erbpacht auf 99 Jahre an einen privaten Vorhabenträger verpachtet. Im Erbpachtvertrag ist neben der vorgesehenen Nutzung (vgl. Abschnitt 2.1) die Verpflichtung zum Erhalt des Bestandsgebäudes festgeschrieben.

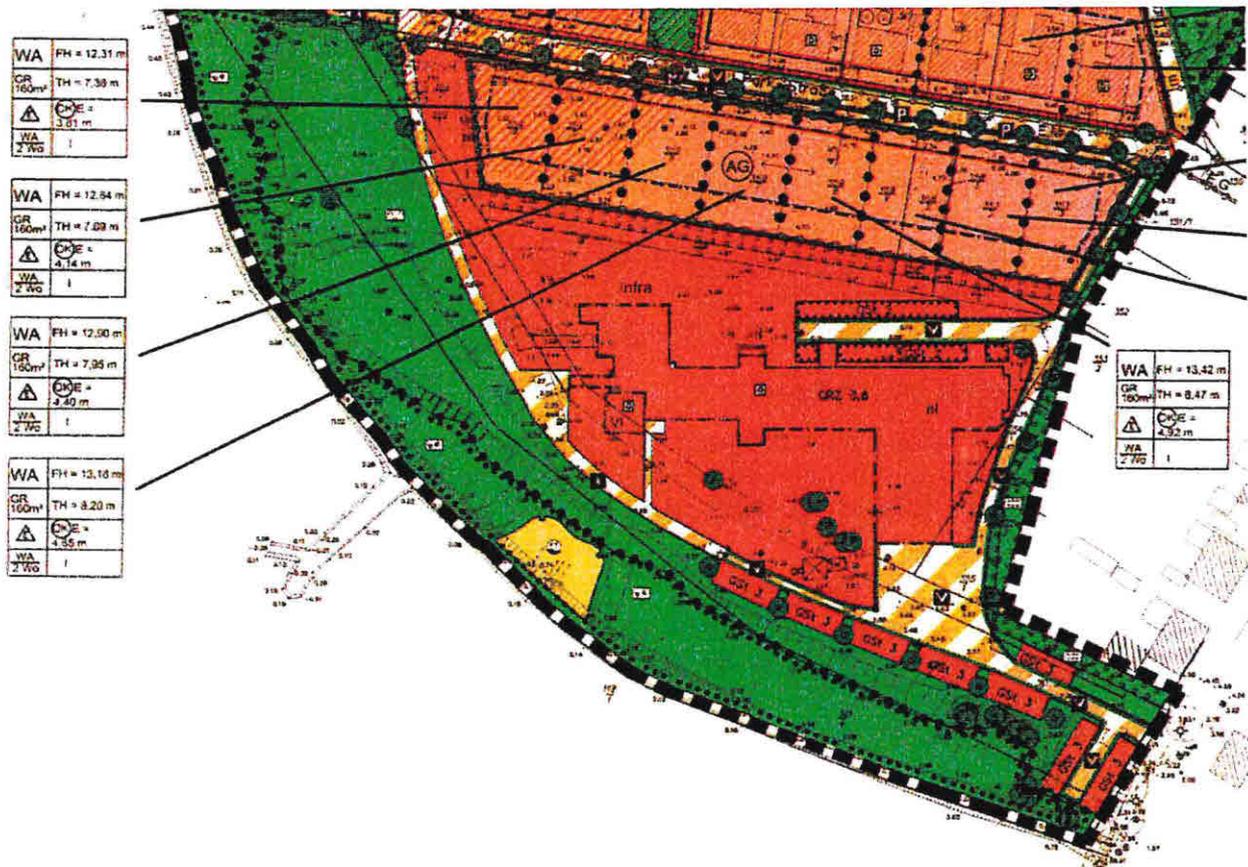


Abbildung 6: Ausschnitt B-Plan Nr. 10, ohne Maßstab

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einer dichten Schutzgebietskulisse.

Südlich liegen in einer Entfernung von rund 200 m mit weitgehend identischer Abgrenzung das

FFH-Gebiet DE 1542-3023 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Die Schutzgebiete sind von der Ortslage durch die stark befahrene Bäderstraße L21 getrennt.

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Land-schaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), gemäß Verordnung vom 21.5.1996 rückwirkend in Kraft zum 01.10.1993. Das LSG umfasst alle aus dem Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst. Dem LSG inbegriffen sind außerdem ein Teil der anliegenden Boddengewässer, wie der Saealer Bodden und der Barther Bodden und ein Streifen Festland bis hin zum Zipker Bach. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 272 km².

Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Nach Aussage der Verordnung wurde seinerzeit aufgrund der Ausdehnung des Schutzgebiets und der vorhandenen Siedlungsstrukturen kartenmäßig auf eine exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet.

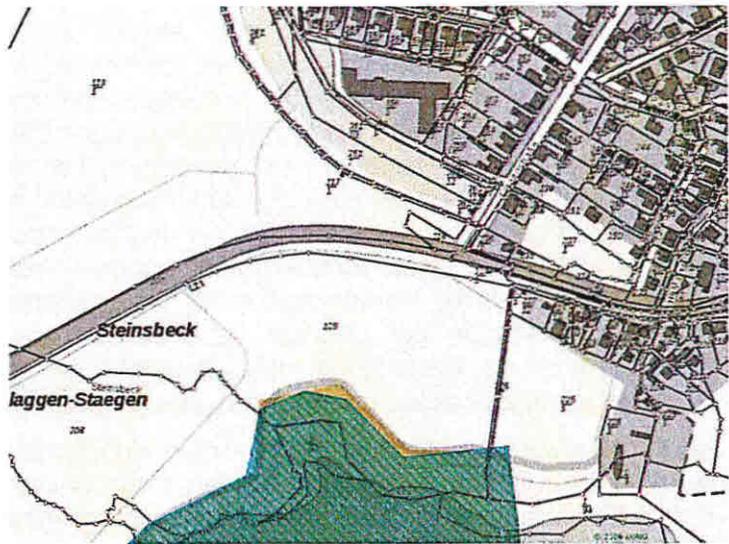


Abbildung 7: FFH-Gebiet (blau), EU-Vogelschutzgebiet (braun)

Der Planbereich liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Im Plangebiet besteht das Baudenkmal 1256 "ehem. Seefahrtsschule (zwei Haupttrakte mit Turm)"; die drei-geschossigen Haupttrakte und der achtgeschossige Turm stammen aus den 1950/60er Jahren; die Seefahrtsschule wurde 1846 gegründet und 1993 geschlossen.

1.4.3) Bundeswasserstraße Ostsee

Das Plangebiet ist – nicht zuletzt aufgrund der Höhe des bestehenden Gebäudes - von der Bundeswasserstraße Ostsee aus einsehbar. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

1.4.4) Überflutungsgefahr / Bemessungshochwasser

Für den Standort ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW boddenseitig von 1,90 m NHN und ostseeseitig von 2,80 m NHN

zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen (1,90 m NHN entspricht 1,75 m HN / 2,80 m NHN entspricht 2,65 m HN).

Angesichts einer Höhenlage des Plangebiets im Bereich der Baufenster von 2,7 bis 5,0 m liegt das Plangebiet relativ bzw. vollständig hochwassersicher. Nur die südlich anschließende, für die Errichtung der Stellplätze vorgesehene Fläche liegt mit einer Höhe von rund 1,0 m HN deutlich unterhalb des Bemessungshochwassers, so dass hier eine zeitweilige Überflutung sowohl durch ein Hochwasser boddenseitig als auch im Falle eines Deichdurchbruchs ostseeseitig nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Sinne eines Risikogebiets wird der durch den Wasserstand des Boddens hochwassergefährdete Bereich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die sich im Südwesten an das Plangebiet anschließenden Flächen gelten zudem nach Punkt 3.1 der wasserrechtlichen Plangenehmigung PG/1 3073/103/96515/076/11 vom 23. November 2011 als Retentionsflächen, welche von den Wasserständen im Bodden abhängig in diesen entwässern. Auf diesen Flächen muss mit erhöhten Wasserständen gerechnet werden, wobei Auswirkungen



auf das Plangebiet ausgeschlossen wurden.

Abbildung 8: Lageplan mit Erdgeschossgrundriss, Stand 03/2016, OCEAN ARCHITECTS Christian Klein, Waren

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Vorgesehen ist eine vorwiegend touristische Nutzung der früheren Seefahrtsschule mit ergänzender erholungsorientierter Wohnnutzung (ca. 20% eigengenutzte Ferienappartements). Entstehen soll ein Appartementhaus mit zentraler Infrastruktur (Empfang, Bistro, Wellnessbereich), dessen einzelne Nutzungseinheiten zentral bewirtschaftet werden. Hierzu stehen im Erdgeschoss angemessenen Flächen zur Verfügung, so dass die Anlage insgesamt den Charakter eines gewerblichen Beherbergungsbetriebs erhält. Durch die Nutzung als Beherbergungseinrichtung ist gesichert, dass die repräsentativen Räume der denkmalgeschützten früheren Seefahrtsschule (insb. Eingangsbereich, Treppenhaus) der Öffentlichkeit auch zukünftig zugänglich sind.

Das Betriebskonzept des derzeitigen Betreibers sieht vor, dass die Teilnahme der einzelnen Nutzungseinheiten an der zentralen Vermarktung nicht verpflichtend vorgeschrieben werden soll, so dass im Einzelfall die Appartements als Ferienwohnungen anzusprechen sein werden. Darüber hinaus soll vor allem für die baulich spezifischen, exklusiven Einheiten im Dach- / Turmbereich auch eine Eigennutzung zulässig sein, solange der Aspekt des touristischen Wohnens gewahrt wird (kein Lebensmittelpunkt). Schließlich suchen Urlauber – unabhängig von der Aufenthaltsform – das Ostseebad Wustrow aus gleicher Motivation auf und haben folglich ähnliche Bedürfnisse und Wünsche hinsichtlich der ergänzenden Angebote. Es besteht eine stabile Nachfrage nach privaten Feriendomizilen, die als Zweitwohnsitze vorwiegend oder ausschließlich nicht gewerblich (d.h. nicht gewinnorientiert) in einem familiären, d.h. begrenzten Kreis genutzt werden.

Auf insgesamt gut 10.000 qm Nutzfläche (ohne Balkone und Terrassen) sollen entstehen:

- ca. 100 Appartements mit Nutzung als Beherbergungsbetrieb, Ferienwohnung oder Zweitwohnung sowie ca. 850 qm Infrastruktur mit Empfang, Bistro und Wellnessbereich im Hauptgebäude (ehem. Seefahrtsschule), davon ca. 80 Appartements als Ferienwohnungen mit rund 250 Betten,
- ca. 15 Ferienwohnungen im nordwestlichen Neubau mit 52 Betten,
- ca. 5 Wohnungen im südöstlichen Neubau an der Lindenstraße als vorwiegend Dauerwohnungen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung.

Der Hauptbaukörper wird in seiner prägenden Gestalt denkmalgerecht erhalten und saniert. Die baulich wenig charakteristischen Flügel im Nordwesten und Südosten sollen abgerissen und neu wieder aufgebaut werden.



Abbildung 9: Vogelperspektive Stand 03/2017, OCEAN ARCHITECTS Christian Klein, Waren

2.2) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO. Dabei sollen die schwerpunktmäßig fremdenverkehrlichen Nutzungen (Beherbergung, Ferienwohnen und Freizeitwohnen, Gastronomie, fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen) durch eine untergeordnete, auf die Teilfläche A an der Lindenstraße begrenzte Wohnnutzung ergänzt werden.

Nach dem aktuellen Urteil des OVG Lüneburg (Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12) entspricht die Mischung von Wohnen und Tourismus grundsätzlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ungeachtet ob die Unterkunft in Beherbergungsbetrieben oder in Ferienwohnungen stattfindet. In der Urteilsbegründung wird ausgeführt: „Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung orientiert sich die Antragsgegnerin an der beispielhaften Aufzählung zulässiger Sondergebiete in § BAUNVO § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO und bestimmt auf dieser Grundlage den Katalog der zulässigen Nutzungsarten. Allgemein zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermietende Ferienwohnungen - jeweils einschließlich dazugehöriger betriebsbezogener Wohnungen - einerseits sowie sonstige Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben, andererseits. Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der Dauerwohnnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. ... Die Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht in Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist zwar nur dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt Das ist hier jedoch der Fall, und zwar auch in Bezug auf die Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen im Plangebiet.“

Ob es sich bei der Nutzung um einen Beherbergungsbetrieb oder teilweise auch um Ferienwohnungen handelt, kann nicht verlässlich eingeschätzt werden. Neue Mischformen erschweren die Unterscheidung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich zwar unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus, „bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen, [d.h.] wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.

Angesichts der zentralen Flächen (Rezeption, Bistro, Wellnessbereich) ist der Einrichtung insgesamt der Charakter eines Beherbergungsbetriebs zu eigen. Als Beherbergungsbetrieb bewirtschaftete Ferienwohnung erreichen in der Regel eine höhere Auslastung sowie dadurch auch höhere Wertschöpfung. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass es je nach den möglicherweise unterschiedlichen Vorstellungen der späteren Nutzer in dem Gebäude sowohl einen Beherbergungsbetrieb als auch nur locker assoziierte Ferienwohnungen geben wird.

Neben den klassischen (gewerblichen) fremdenverkehrlichen Nutzungen Beherbergung und Feri-

enwohnen werden ergänzend touristisch genutzte Zweitwohnungen (Freizeitwohnungen) zugelassen. Freizeitwohnen ist eine sowohl statistisch wie planungsrechtlich fassbare Kategorie:

- Nach der statistischen Definition (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Zensus 2011 - Gebäude und Wohnungen Land Mecklenburg-Vorpommern am 09. Mai 2011 (Ergebnisse zum Stand Mai 2013)) ist eine Freizeitwohnung eine „Wohnung, in der Personen lediglich ihre Freizeit verbringen (z. B. am Wochenende, während des Urlaubs, der Ferien usw.). Sie kann von einem privaten Eigentümer/ einer privaten Eigentümerin selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, gehören nicht dazu“. Bereits die Tatsache, dass sich das statische Landesamt mit Freizeitwohnen beschäftigt, zeigt, dass es sich um eine in Tourismusregionen regional stark verbreitete Nutzungsart handelt.
- Planungsrechtlich ist die Kategorie des Wochenendhauses nach § 10 BauNVO eingeführt. Hierbei handelt es sich um ein Wohnhaus, in dem kein Erstwohnsitz begründet werden darf, da der Nutzungszweck auf Freizeit beschränkt bleibt. Eine dauerhafte (alltägliche) Wohnnutzung wäre eine in der Regel nicht genehmigungsfähige Umnutzung, die bauordnungsrechtlich zu unterbinden ist. Auch wenn die Kategorie der Freizeitwohnung (z.B. als Nutzungseinheit in einem Appartementhauskomplex) bislang durch den Gesetzgeber nicht planungsrechtlich fixiert wurde, besteht kein Zweifel, dass in typisierender Betrachtungsweise diese Nutzung in Urlaubsregionen wie Wustrow umfangreich vorhanden ist und eindeutig gefasst werden kann. Schließlich werden Freizeitwohnungen auch im rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern behandelt: Nach 4.2(9) RREP VP soll die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen.

Mit Urteil vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) hat auch das OVG Lüneburg bestätigt, dass unabhängig von der Kategorie des Wochenendhauses planungsrechtlich zwischen Hauptwohnungen und Zweitwohnungen unterschieden werden kann und die Zulässigkeit der Wohnnutzung differenziert festgesetzt werden kann: Zweitwohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass der Inhaber dort seinen häuslichen Wirkungskreis - wenn auch vorübergehend - unabhängig gestaltet und sie nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Es handelt sich um Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung und nicht um eine der Erzielung von Einkünften dienende Nutzung.

Schaut man vom Nutzer aus, so zeigt sich die Nähe von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen, da beide Wohnformen den Gästen die Möglichkeit einer zumindest zeitweiligen Selbstversorgung bieten und sich insofern klar von den Beherbergungsbetrieben absetzen (vgl. BVerwG B. Ur. v. 08.05.1989 – 4 B 78.89).

Zur Sicherung des insgesamt touristischen Charakters bleiben die regulär zulässigen Wohnungen (mit Ausnahme notwendiger Betriebswohnungen) auf Zweit- bzw. Nebenwohnungen eingegrenzt, die von Personen genutzt werden, die ihren Lebensmittelpunkt nicht in der Gemeinde Wustrow haben.

Auch Zweitwohnungen sind ihrer Zweckbestimmung nach - dem Begriff der Erholung entsprechend - auf das zeitweilige Freizeitwohnen ausgerichtet. Insofern handelt es sich um ein Wohnen, dass einem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, nämlich der Erholungsnutzung. Nach BVerwG Beschl. vom 11.07.2013- 4 CN 7.12 ist das „zeitweilige Wohnen zu Erholungszwecken“ bzw. das „gelegentliche Wohnen während der Freizeit“ klar zu unterscheiden vom dauerhaften Wohnen, „weil der Begriff des Wohnens u.a. durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet ist“.

Bei Zweitwohnungen im Ostseebad Wustrow handelt es sich in der Regel um private Urlaubsdomizile, die nicht mit Gewinnerzielungsabsicht vermietet werden und nur in einem privaten, familiären Kreis genutzt werden. Dabei stehen solche Wohnungen häufig durchaus einem größeren Personenkreis zur Verfügung, wenn z.B. mehrere Generationen abwechselnd Urlaub machen oder auch Freunde und Verwandte (unentgeltlich) kommen dürfen.

Diese Einschätzung findet ihre Entsprechung in der Behandlung der Urlauber in der Kurabgaben-

satzung der Gemeinde. Nach der Satzung zur Erhebung einer Kurabgabe in der Gemeinde Ostseebad Wustrow (Kurabgabensatzung) sind alle Personen, die sich im anerkannten Gebiet (Erhebungsgebiet) aufhalten, ohne dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt zu haben (ortsfremd) und denen die Möglichkeit zur Benutzung von öffentlichen Einrichtungen oder zur Teilnahme an Veranstaltungen geboten wird kurabgabepflichtig (§ 2(1)). Dabei ist im Sinne der Satzung unerheblich, ob der Aufenthalt in einem Hotel, einer Pension, einer Ferienwohnung oder Privatunterkunft, einem Wohnwagen, einem Zelt, auf einem Boot und in anderen Unterkunftsmöglichkeiten genommen wird. Als ortsfremd gilt demnach auch, wer im Erhebungsgebiet Eigentümer oder Besitzer einer Wohnungseinheit ist oder im Besitz eines Dauercampingplatzes (Dauercamper) wenn und soweit er sie überwiegend zu Erholungszwecken nutzt.

Die Begrifflichkeit wird in Anlehnung an das Meldegesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesmeldegesetz - LMG) gewählt. Nach § 16(3) LMG ist eine Nebenwohnung jede weitere Wohnung eines Einwohners neben der Hauptwohnung. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners (§ 16(2) LMG). Für verheiratete oder eine Lebenspartnerschaft führende Einwohner, die nicht dauernd getrennt von der Familie oder dem Lebenspartner leben, ist Hauptwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner; nur in Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt. Kann der Wohnungsstatus eines verheirateten oder eine Lebenspartnerschaft führenden Einwohners nach den Maßgaben des Gesetzes nicht zweifelsfrei bestimmt werden, ist Hauptwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung im Sinne einer rein quantitativen Berechnung und eines Vergleichs der jeweiligen Aufenthaltszeiten.

Als ergänzende Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften berücksichtigt, die als Bausteine einer fremdenverkehrsorientierten Infrastruktur der Versorgung des Gebiets dienen und insofern die Attraktivität der Anlage verbessern. Ergänzende Angebote (z.B. Fahrradverleih) können als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Um eine hohe Servicequalität zu unterstützen sollen zudem Betriebswohnungen möglich sein (dauerhafte Verfügbarkeit einer Ansprechperson).

Für die Fläche A im Anschluss an die Bestandsbebauung an der Lindenstraße werden ergänzend sonstige Wohnungen zugelassen, um einen konfliktfreien Anschluss an die gemischt touristisch und wohnwirtschaftlich genutzte Bestandsbebauung der gewachsenen Ortslage zu gewährleisten.

Erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen, jedoch einheitlich touristisch motivierten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Ferienwohnungen entsprechend hinsichtlich ihres Störgrads den nicht störenden Gewerbebetrieben, die in Wohngebieten ausnahmsweise sowie in Mischgebieten neben dem Wohnen regelmäßig zulässig sind.

Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste stellt zum Einen privatrechtlich eine grundsätzlich bestimmungsgemäße Nutzung einer Wohnung dar und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn privatrechtlich regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010). Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben.“ Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner. Die Durchsetzung von Ruhezeiten ist ein ordnungsrechtliches Problem, wobei menschliches Fehlverhalten nicht auf Urlauber beschränkt bleibt.

Diese Einschätzung entspricht letztlich auch der städtebaulichen Bewertung der Ferienwohnnutzung, wenn reine Ferienhausgebiete nach DIN 18005 den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich ihrer immissionsrechtlichen Schutzwürdigkeit gleichgestellt werden.

Zum anderen werden theoretisch mögliche Nutzungskonflikte, die theoretisch durch unterschiedliche Interessenlagen von Urlaubern und Ortsansässigen entstehen könnten, durch die Einschränkung auf Zweitwohnungen (als touristisch genutzte Wohnungen) vermieden. Angesichts der ein-

heitlichen Ausrichtung auf Urlaubsgäste kann eine gemeinsame Nutzung der touristischen Infrastruktur unterstellt werden.

Dem Sondergebiet ist angesichts der Ausrichtung auf einen Erholungsurlaub eine Schutzwürdigkeit vergleichbar eines allgemeinen Wohngebiets oder eines Ferienhausgebiets zuzuschreiben. Die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets werden eingehalten. Nach den im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 10 durchgeführten Untersuchungen (Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, 10.01.2003) ist im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von maximal 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu rechnen. Dabei wurde für das Prognosejahr 2015 eine Verkehrsstärke von 7.683 Kfz/24h angesetzt. Nach Verkehrsmengenkarte 2010 des Landesamts für Straßenbau und Verkehr M-V beträgt die derzeitige Verkehrsbelastung 7.366 Kfz/24h.

Für die Zulässigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets (BauNVO § 11 Abs. 1) reicht aus, dass ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. geregelten Gebietstypen zuordnen lässt (vgl. BVerwG, 29.09.1978 - BVerwG 4 C 30.76). Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) und Wohnungen wird der Charakter eines Mischgebiets regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995), so dass die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gerechtfertigt ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ, GFZ und Firsthöhe angegeben.

Das Maß der zulässigen Überbauung wird gegenüber dem bisherigen Baurecht (GRZ 0,8) auf eine GRZ von 0,4 reduziert. Damit wird dem Erholungsanspruch Rechnung getragen. Mit einer GRZ von 0,4 entspricht die vorgesehene bauliche Dichte der eines allgemeinen Wohngebiets, so dass gesunde und zuträgliche Wohnbedingungen sichergestellt sind. Die nach § 19(4) BauNVO allgemein zulässige Überschreitung um 50% wird unverändert übernommen.

Ergänzend zur GRZ wird eine GFZ normiert, um die Gesamtnutzung des Plangebiets konkret fassen zu können. Hierzu wird festgelegt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche abweichend von § 20(3) BauNVO sämtliche Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen sind.

Die festgesetzte GFZ von 0,8 erlaubt eine Geschossfläche von 13.384 qm, was bei einem aufgrund ungünstiger Flächenzuschnitte im Altbau unterdurchschnittlichen Nutzflächenanteils von knapp 75% eine Nutz-/Wohnfläche von ca. 10.000 qm ergibt.

Die Höhendimension wird durch Angabe der absoluten Gebäudehöhen in HN differenziert für die einzelnen Baufenster bzw. Teilbereiche derselben festgesetzt. Beim denkmalgeschützten Haupthaus wird der Bereich des markanten Turmes (knapp 29,0 m HN) sowie des Hauptdaches (FH 22,5 m HN) bestandsorientiert festgesetzt. Die Firsthöhe für den neuen südlichen Baukörper wird auf 19,5 m HN zurückgenommen, so dass dieser nicht wesentlich über die Traufe des Hauptkörpers hinausragt. Der neue Seitenflügel im Südosten entspricht damit höhenmäßig dem Eingangsriss (19,46 m HN), so dass die Dominanz des historischen Gebäudes gewahrt bleibt.

Das ergänzende Gebäude wird hinsichtlich der Höhe im Vergleich zum Altbau deutlich zurückgenommen; die Höhe von 15,5 m HN entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von 12,5 m bei drei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Für das ergänzende Gebäude an der *Lindenstraße* wird bei einer zulässigen Firsthöhe von 12,5 m HN eine Zweigeschossigkeit festgelegt. Zulässig ist hier in Fortführung der angrenzenden Gebäude ein ausgebautes Satteldach.

Mit der Festlegung maximaler Firsthöhen wird sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes sowie Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben. Während die Baugrenzen im Bereich des Turmes sowie des Eingangsrisalits eng dem Bestand folgen, werden ansonsten Erweiterungsmöglichkeiten zum Anbau von Balkonen (im Süden) sowie ergänzender erdgeschossiger Funktionen (im Norden) berücksichtigt.

Grünordnungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Grünordnung umfassen die Ausweisung von Grün- und Maßnahmeflächen sowie Erhaltungs- und Pflanzgeboten.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird zur Abgrenzung gegenüber dem Wohngebiet eine 4,0 m breite Heckenpflanzung vorgesehen.

2.2) Flächenbilanz

Das Plangebiet ist bebaut und nach § 30 BauGB bebaubar. Durch die Planung wird die zulässige bauliche Nutzung geringfügig reduziert, auch wenn die Baugebietsfläche leicht zulasten der Grünflächen ausgeweitet wird. Auf die Darstellung privater Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets wird weitgehend verzichtet; hinsichtlich der zulässigen Nebenanlagen gilt § 19(4) BauNVO.

Insgesamt werden 16.730 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 6.692 qm bzw. einer zulässigen Gesamtversiegelung von 10.040 qm überplant. Dabei nimmt die Größe der Baugebietsfläche deutlich zu, wobei die Einbeziehung der Verkehrs- sowie Versorgungsflächen in das Baugebiet letztlich keine Auswirkungen hat, da diese als Nebenanlagen weiterhin (im Rahmen der festgesetzten GRZ) zulässig bleiben. Durch die teilweise Einbeziehung von Grünflächen (4.079 qm) vergrößert sich die Bruttobaugebietsfläche, durch die erheblich geringere GRZ sinkt aber nichts desto trotz die zulässige Versiegelung im Plangebiet um insgesamt 1.090 qm.

Durch die Planung entsteht bezogen auf den Planbereich im Vergleich zum bestehenden Baurecht (Bebauungsplan Nr. 10) folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Flächengröße B-Plan 10	GRZ	Versiegelung B-Plan 10	Flächengröße B-Plan 18	GRZ	Versiegelung B-Plan 18
Sonstiges Sondergebiet	10.250 qm	0,8	8.200 qm*	16.730 qm	0,4	10.040 qm*
Verkehrsflächen	2.610 qm		2.610 qm	40 qm (390 qm)**		40 qm (390 qm)**
Grünflächen	7.006 qm			522 qm 2.934 qm		
Versorgungsfläche (Feuerlöschteich)	360 qm		360 qm			
Gesamt	20.226 qm		11.170 qm	20.226 qm		10.080 qm

* gem. § 19(4) BauNVO zuzgl. 50% Überschreitung bei Kappungsgrenze 0,8

** 390 qm Lindenstraße; Bestand außerhalb B-Plan 10

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und medientechnisch erschlossen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet schließt im Südosten an die *Lindenstraße* sowie im Nordosten an den *Direktor-Schütz-Weg* bzw. im Nordwesten an die *Parkstraße* an.

Die Hauptzufahrt des Baugebiets wird von Südosten über die *Lindenstraße* erfolgen, während die Zufahrt von Nordosten über den *Direktor-Schütz-Weg* nur ergänzenden Charakter erhält (Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsverkehr). Über die *Lindenstraße* wird nach kurzer Distanz die *Bäderstraße* (L 21) erreicht, so dass das angrenzende Wohngebiet frei von Zu- und Abgangsverkehr aus dem Plangebiet bleibt.

Die Stellplätze werden ebenerdig an der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, so dass ein größtmöglicher Abstand zur vorhandenen Bebauung erreicht wird; der Abstand der Stellplätze zu nächstgelegenen Bestandsbebauung liegt bei $\geq 25,0$ m. Durch den bestehenden Geländever sprung liegen die Stellplätze zudem deutlich tiefer als das Baugebiet, und können durch eine ex-tensiv begrünte Überdachung abgeschirmt werden (überdachte Carports).

Medientechnische Erschließung

Die Trinkwasserversorgung kann durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung in Höhe des Grundschatzes von 48 cbm/h für 2 Stunden kann durch das Trinkwassernetz (DN 100) erfolgen.

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle Abwässer sind nach Maßgabe der Satzung der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Anschlusspunkt ist die Schmutzwasserleitung in der Lindenstraße mit DN 200.

Das Niederschlagswasser kann in den angrenzenden Graben (Wu 24) des Wasser- und Bodenverbands „Recknitz-Boddenkette“ abgegeben werden. Sofern das im Bebauungsgebiet anfallende Niederschlagswasser direkt in den angrenzenden Graben eingeleitet werden soll, wird eine Befreiung des Abwasserbeseitigungspflichtigen von seiner Pflicht bezogen auf das Niederschlagswasser in Aussicht gestellt. Die Einleitung des Niederschlagswassers des Plangebietes in den Vorflutgraben (Graben Wu 24 bzw. Wu 24d) stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer Erlaubnis. Entsprechende Unterlagen zur Entwässerung des Plangebietes unter Beachtung des Merkblattes M153 der DWA sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen, wobei zwingend vorhandene und funktionslos werdende Rohrleitungen zurückzubauen sind. Grundsätzlich wird von einer Erlaubnisfähigkeit ausgegangen, sofern Maßgaben, die sich aus der Prüfung nach Merkblatt M153 ergeben, beachtet werden.

Die Elektroversorgung kann durch die e.dis AG sichergestellt werden. In Abhängigkeit vom zukünftigen Bedarf ist ggf. eine Trafostation vorzusehen.

Die Gemeinde ist erdgasseitig durch die E.ON Hanse AG erschlossen. Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet ist durch die Deutsche Telekom AG telekommunikationstechnisch erschlossen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vorpommern-Rügen entsprechend der Vorgaben der jeweils gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- ⚠ Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die bisherige Brachfläche wieder in Nutzung genommen und die weitere bauliche Entwicklung der Ortslage in geordnete Bahnen gelenkt werden. Der Bereich ist mit dem massiven mehrgeschossigen Gebäude der ehemaligen Seefahrtsschule bebaut und Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.
- ⚠ Die Belange des Denkmalschutzes: Der Erhalt der prägenden Teile des denkmalgeschützten Gebäudes der früheren Seefahrtsschule kann nur durch Sicherung einer neuen, wirtschaftlich tragfähigen Nutzung erreicht werden. Neu errichtete Baukörper sowie ergänzende Neubauten müssen sich hinsichtlich der Höhenentwicklung dem Denkmal unterordnen.

▲ Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts des ökologisch hochwertigen Umfelds sowie der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets eine hohe Bedeutung einzuräumen, wobei allerdings das bestehende Baurecht sowie die Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich zu berücksichtigen sind. Die Planung dient der Innenentwicklung. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Erhebliche zusätzliche Eingriffe werden im Siedlungsbereich (Baugebiet, siedlungsnah, intensiv genutzte Grünflächen) nicht verursacht; die Größe der zulässigen Versiegelung wird gegenüber dem bestehenden Baurecht um 1.090 qm reduziert. Verluste nach gemeindlicher Satzung geschützter Einzelbäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung bei der Umsetzung zu bewerten und auszugleichen; die Durchführung der Ersatzpflanzungen ist als Auflage in der Fällgenehmigung zu berücksichtigen. Zu bewerten ist zudem der Verlust extensiver Landschaftsflächen, da diese als Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets gelten müssen, so dass nach § 5 der Schutzgebietsverordnung die Erteilung einer Erlaubnis Voraussetzung für eine Bebauung ist. Erlaubnisvoraussetzung ist ein angemessener Ausgleich für die Bestandsminderung.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz insbesondere der benachbarten Wohnbebauung angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt wegen des Denkmalschutzes musste der bestehende Baukörper beibehalten werden, auch wenn er die zumeist eingeschossigen Nachbargebäude deutlich überragt. Die im Ursprungsplan vorgesehene Abgrenzung zum nördlich anschließenden Wohngebiet durch eine 4,0 m starke Heckenpflanzung wird beibehalten. Das ergänzende nördliche Gebäude wird mit einer Firsthöhe von 15,5 m HN (entspricht einer Gebäudehöhe über Gelände von ca. 12,5 m) etwas höher als die angrenzenden Gebäude ausfallen (*Parkstraße 25* mit 12,95 m HN, *Parkstraße 21* mit 13,49 m HN). Der nach § 6 LBauO M-V erforderliche Abstand zum Nachbargrundstück wird eingehalten.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da von der beabsichtigten fremdenverkehrlichen Nutzung (Beherbergung und Freizeitwohnen) – gerade im Vergleich mit der ursprünglich beabsichtigten Nutzung als Sondergebiet Infrastruktur mit hoher Besucherfrequenz – keine erheblichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Emissionen verursachen vor allem der Zu- und Abgangsverkehr der Gäste (mit Parkplatznutzung auf dem Grundstück). Die zentrale Zufahrt wird zum Schutz der Nachbarschaft soweit möglich nach Süden geschoben, so dass ein Abstand von >25 m zum nächstgelegenen Wohnhaus erreicht wird. Die Zufahrt erfolgt direkt am Anfang der *Lindenstraße* (d.h. vor Nr. 1 bzw. 2a) und damit ohne Störung des Siedlungsbereichs. Die zentral an der südlichen Baugebietsgrenze konzentrierten Stellplätze werden höhenmäßig abgesenkt und durch ein zusätzliches Gebäude abgeschirmt, so dass sich die Parkgeräusche, auch der Spitzenpegel durch das Türenschließen im Zeitraum nachts, nicht ungehindert nach Norden ins Wohngebiet ausbreiten können. Im Vergleich mit der derzeit auf der Freifläche ausgeübten Parkplatznutzung (bewirtschafteter Parkplatz für Tagesbesucher) wird die Belastung der umliegenden Wohngrundstücke zumindest saisonal zurückgehen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Auf insgesamt gut 10.000 qm Nutzfläche (ohne Balkone und Terrassen) sollen entstehen:

- ca. 100 Apartments mit Nutzung als Beherbergungsbetrieb, Ferienwohnung oder Zweitwohnung sowie ca. 850 qm Infrastruktur mit Empfang, Bistro und Wellnessbereich im Hauptgebäude (ehem. Seefahrtsschule), davon ca. 80 Apartments als Ferienwohnungen

- mit rund 250 Betten,
- ca. 15 Ferienwohnungen im nordwestlichen Neubau mit 52 Betten,
- ca. 5 Wohnungen im südöstlichen Neubau an der Lindenstraße als vorwiegend Dauerwohnungen.

Von der Planung gehen keine erkennbaren erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⚠ Anlagebedingte Auswirkungen entstehen in geringem Umfang durch die Einbeziehung bisheriger naturbelassener Flächen am Rand des Gebiets; insgesamt wird die zulässige Versiegelung im Plangebiet aber um insgesamt 1.090 qm verringert. Die Vergrößerung der Baugebietsfläche zulasten von Verkehrsfläche, Versorgungsfläche und privater Grünfläche (betroffen v.a. Flächen mit Zweckbestimmung als Parkanlage) wird durch die reduzierte bauliche Dichte im Wesentlichen ausgeglichen. Die Festsetzungen zur Grünordnung (Grünflächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote) werden weitgehend beibehalten. Die Baumverluste betreffen vor allem Hybrid-Pappeln (*Populus canadensis Rob*) und sind im Rahmen der erforderlichen Fällgenehmigung gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung zu bewerten.
- ⚠ Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der fremdenverkehrlichen Ausrichtung nicht zu erwarten. Mit rund 300 Betten im Plangebiet wird die Beherbergungskapazität im Ostseebad Wustrow nur gering erweitert (2014 rund 2.300 gewerblich bewirtschafteten Betten zuzgl. Privatvermietung). Das Plangebiet ist in die Ortslage und damit in die am Ort bestehende touristische Infrastruktur eingebunden. Durch die Anordnung der Zufahrt im Süden des Baugebiets und die Abschirmung der Stellplätze durch ein zusätzliches Gebäude an der Lindenstraße werden Lärmbelastungen für die Umgebung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr vermieden. Das Plangebiet wird ohne Querung innerörtlicher Gebiete direkt von der überörtlichen L 21 (Bäderstraße) aus erreicht.
- ⚠ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Abrissmaßnahmen, Schutz des Oberbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Das Gebiet ist auch ohne erneute Überplanung bebaubar. Es besteht ein denkmalgeschütztes Gebäude.

Bei der Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konnte auf folgende Unterlagen zurückgegriffen werden:

- Untersuchung auf Fledermaus-, Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienvorkommen, April 2015 bis Februar 2016, Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz, Rostock, März 2016
- Baumgutachten (bgt-REG-Nr.05-2016) für 315 Bestandsbäume, Gernot Hübner-Landschaftsarchitekt / ÖBV-Sachverständiger für Bäume, Schutz und Gestaltungsgrün, Weitenhagen, Februar 2016

3.2.2) Natur und Landschaft

Klima

Bestand / Bewertung: Die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und somit auch das Untersuchungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit 1,1 °C der Januar, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,1 °C.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 642 mm (Messstelle Barth; 1 mm entspricht 1 l/m²). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 13 % und auf den trockensten Monat, den April, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare

Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Zum Klimaschutz sind vorrangig regenerative, CO₂ neutrale Energiequellen zu nutzen. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Lokalklima wird im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht erheblich negativ beeinflusst. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die klimatische Situation wird sich kaum verändern, da mit der Planung das vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude einer Umnutzung zugeführt werden soll und das Plangebiet nur teilweise neu bebaut wird. Im Ergebnis der Flächenbilanz verringert sich die zulässige Versiegelung um insgesamt 789 qm. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand / Bewertung: Nach Aussagen der geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet grundwasserbestimmte Sande vor.

Bereits für die Vorkriegszeit ist der Standort der damaligen Navigationsschule auf einer Aufschüttung (Böschung gen Süden) dokumentiert. Der von Südosten gen Nordwesten verlaufende rahmende Weg ist bereits in etwa auf der heutigen Trasse vorhanden. In der Betrachtung des Schutzgutes ist großflächig von anthropogen veränderten Böden auszugehen. Lediglich im nordwestlichen Bereich sind möglicherweise natürliche Lagerungen vorhanden.



Abbildung 7 Messtischblatt 1885 (Ausschnitt)

Aktuell wird das Plangebiet durch die bestehenden baulichen Anlagen und die aktuelle Nutzung als öffentlicher Parkplatz geprägt. In Richtung des südlich bzw. westlich verlaufenden Grabens ist unterhalb des Geländeneiveaus des Parkplatzes eine weitere Terrassierung erkennbar, deren Böschung in geringer Entfernung parallel zur Uferböschung des Grabens verläuft. Im Bereich der Terrassierung wurde Bauschutt aufgeschüttet. Zudem sind Auslaufbauwerke der Regenentwässerung des ehemals größer flächig bebauten Geländes vorhanden, die heute offensichtlich funktionslos sind. Im unmittelbaren Grabenumfeld ist zudem ein betoniertes Löschwasserbecken vorhanden, dessen Uferböschungen bis dicht an den Graben heranreichen.

Im Plangebiet liegen keine ungestörten Bodenverhältnisse vor. Es sind keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Entwicklung von Flächen auf bereits baulich vorgeprägten Standorten verzichtet. Das Vorhaben wird minimiert, indem es auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt wird.

Durch die Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert (Flächenrecycling durch Wiedernutzung einer Brachfläche) und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Zustand nach Durchführung: Die Planung umfasst durch Bebauung geprägte Flächen innerhalb eines großflächig anthropogen veränderten Umfelds. Im Ergebnis der Flächenbilanz verringert sich die zulässige Versiegelung um insgesamt 789 qm.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im östlichen Plangebiet ist ein ausbetonierter ehemaliger Feuerlöschteich vorhanden. Im Grenzbereich des Untersuchungsgebiets zur angrenzenden Wiesenniederung befindet sich ein nicht klassifizierter Entwässerungsgraben. Im südlichen Vorhabenbereich münden mehrere Entwässerungsrohre des Gebietes in den angrenzenden Graben, allerdings sind diese zurzeit nicht in Nutzung; bei der Begehung des Geländes am 12.04.2016 konnten Ablagerungen organischer Materialien vor den Öffnungen festgestellt werden. Westlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee in einer Entfernung von ungefähr 430m.

Das Grundwasser ist im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur gering geschützt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m; der Grundwasserleiter ist unbedeckt. Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie mit > 2 – 5 m angegeben. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate liegt bei mehr als 250 mm. Das Grundwasserdargebot ist nicht nutzbar, da der Grundwasserspiegel unter Meeresniveau liegt.

In einer Entfernung von ca. 530 m in nördlicher sowie ca. 600 m in östlicher Richtung des Plangebietes befindet sich die Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Ahrenshoop. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist aufgrund der großen Entfernung nicht zu vermuten. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder die angrenzenden Oberflächengewässer können nutzungsbedingt ausgeschlossen werden. Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben erkennbar.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnte. Die geplante Umnutzung der alten Seefahrtsschule und ergänzende Neubebauung birgt keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Durch die Planung wird die zulässige bauliche Nutzung insgesamt geringfügig reduziert, auch wenn die Baugebietsfläche leicht zulasten der Grünflächen ausgeweitet wird. Für das Vorhaben können keine über die Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß an Überbauung hinausgehenden wirksamen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

men benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf den angrenzenden Graben Wu 24 sind nicht zu erkennen, da die Bebauungen und Versiegelungen in einem geringeren Maß bereits bestehen bzw. gemäß des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 in höherem Umfang als zukünftig möglich bereits zulässig sind. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen

Bestand: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation (HPNV; Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das B-Plangebiet keine potenziell natürliche Vegetation aus, es zählt zum Siedlungsbereich. Der Bereich südlich des Vorhabengebietes wird als Stieleichen-Hainbuchenwald auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche ausgewiesen.

Das Plangebiet kann zum Großteil als *Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete* (OBS) angesprochen werden, welche einen eher verwahten und unästhetischen Eindruck macht. Die Brache ist großflächig durch anthropogene Aufschüttungen geprägt, sodass im Plangebiet keine naturnahen Bodenverhältnisse vorhanden sind. Dabei sind an einigen Stellen Rasenflächen ausgebildet, die gepflegt werden.

Im Nordwesten ist grabenbegleitend ein Gehölz vorhanden, welches als einziger Bereich im Plangebiet auf dem Geländeniveau des Grabens, also abseits der allgemeinen Geländeänderungen liegt. Dieser Gehölzbestand wird als *Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern* (VSZ) kartiert und entsprechend seiner Ausdehnung als Biotop nach § 20 NatSchAG M-V in die Planung übernommen. Hier kommen vornehmlich die Arten Erle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) vor, wobei mehrere Eschen große Totholzanteile aufweisen. Der Bestand erfüllt mit seiner Größe nicht die Bedingungen für die Erfassung als FFH-Lebensraumtyp.

Angrenzend liegt eine ruderalisierte Rasenfläche, auf der u.a. die Arten Klee (*Trifolium spec.*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigjos*), Wilde Möhre (*Daucus carota* subsp. *Carota*) und Königskerze (*Verbascum spec.*) kartiert wurden (Begehung am 12.04.2016).

Im Bereich zwischen dem Gehölzsaum des Fließgewässers und dem Siedlungsgehölz ist die Brachfläche verbuscht und kann überlagernd als *Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten* (PHX) auf einer Siedlungsbrache angesprochen werden.

Der weitere grabenbegleitende Gehölzbestand besteht vor allem aus Hybrid-Pappeln (*Populus canadensis Rob.*). Es sind einzelne Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und Silber-Weiden (*Salix alba*) vorhanden. Entsprechend wird der Bestand dem Biototyp *Standortuntypische Gehölzpflanzung an Gewässern* (VSY) zugeordnet. Im Unterwuchs wurden Brombeere (*Rubus spec.*), Johannisbeere (*Ribes spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und in den Randbereichen Jungwuchs von Ahorn (*Acer spec.*), Ulme (*Ulmus spec.*) und Erle (*Alnus glutinosa*) kartiert. In der Krautschicht wachsen dominant die Arten Giersch (*Aegopodium podagraria*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Frühlings-Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Sternmiere (*Stellaria media*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) sowie mehrere Arten Frühlingsgeophyten. Der Boden im Bereich des Hangs am Graben ist durch anthropogene Aufschüttungen überformt und von oberflächlich lagerndem Bauschutt und sonstigem Müll gekennzeichnet.

Ein durch Hybrid-Pappeln dominiertes *Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten* (PWY) begrenzt die jetzige Parkplatzfläche Richtung Süden. Der Baumbestand ist über viele Jahre hin-

weg nicht gepflegt worden und gem. vorliegendem Baumgutachten (Baumsachverständiger Gernot Hübner, Weitenhagen, 01.02.2016) nicht verkehrssicher.

Der *Graben mit intensiver Instandhaltung* (FGB) im südlichen Randbereich des Vorhabenbereiches ist kein naturnahes Fließgewässer. Am Grabenrand verlaufen mehrere Auslaufrohre, die stark versandet sind und nicht direkt in den Graben münden, so dass angenommen werden kann, dass diese nicht mehr in Funktion sind.

Um den betonierten *Feuerlöschteich* (SYL) herum hat sich Vegetation angesiedelt, die sich vor allem aus Jungaufwuchs der Weide (*Salix spec.*) und anderen Gehölzarten sowie aus Schilf (*Phragmites australis*) zusammensetzt. Bei dem Feuerlöschteich handelt es sich um ein technisches Bauwerk, welches durch die anthropogene Überformung des Böschungsbereiches (Terrasierung) von dem Graben abgetrennt ist und somit nicht im Wasserwechsel zu diesem steht. Eine Überflutungsgefahr kann hier ausgeschlossen werden.

Im südöstlichen Randbereich an der *Zufahrtsstraße* (OVL) zum Plangebiet befindet sich eine *Allée* (BAA) aus Linden (*Tilia spec.*). Die restlichen Verkehrswege innerhalb des Plangebiets sind als *Wirtschaftswege, nicht oder teilversiegelt* (OVU) ausgeprägt.

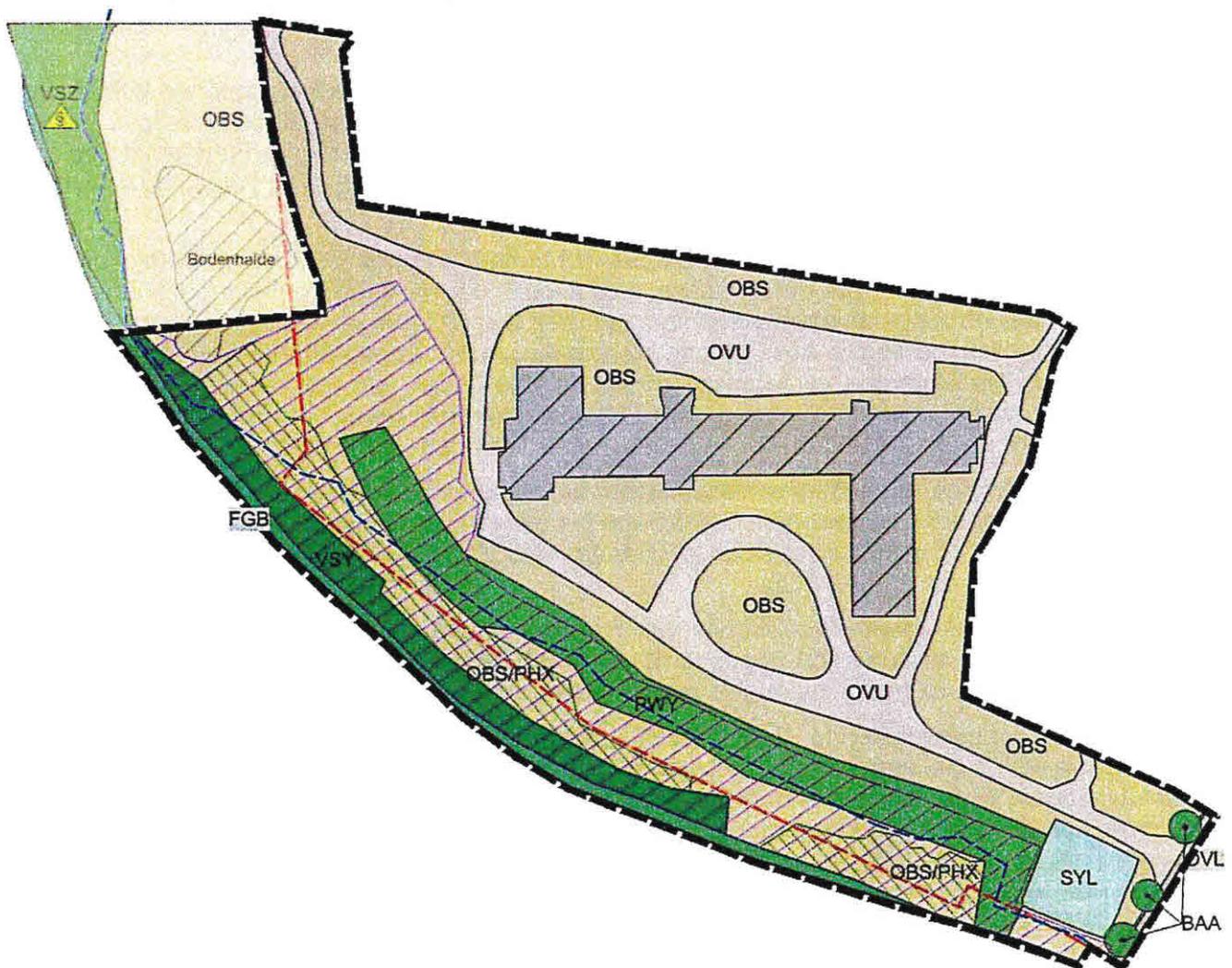


Abbildung11: Bestand Biotoptypen, Kartierung am 12.04.2016, Kartierer: K. Fuß, L. Hückstädt

Legende Biotoptypen:

PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsbereiche
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
OVL	Straße

BAA	Allee
SYL	Feuerlöschteich
OBS/PHX	Brachfläche der städtischen Siedlungsbereiche überlagert mit Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (grün gestrichelt)
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung
VSY	Standortuntypische Gehölzpflanzung an Gewässern
[VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern – außerhalb]

schaffierte Fläche (grau)	Bodenhalde (überwiegend außerhalb)
schaffierte Fläche (lila)	flächige Aufschüttungen
Rote Strichlinie	neue Außengrenze der Bebauung
Blaue Strichlinie	Begrenzung des Bebauungsgebietes nach altem B-Plan; Abgrenzung Innenbereich

Zusätzlich zu dem nach § 20 NatSchAG M-V kartierten Biotop *Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)* randlich außerhalb des Plangebiets befinden sich in dessen Umgebung, außerhalb des Plangebiets ein geschütztes Feuchtbiotop sowie der Saaler Bodden, im Westen kommen Dünenbiotope vor (siehe Abbildung 10).



Abbildung 8 Geschützte Biotope in der Umgebung des B-Plangebietes
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Der Baumbestand im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Bemerkung	gepl. Umgang	Status
1	Linde	0,6	7,0	2-fach, Alleebaum	F	§, S
2	Linde	0,7	7,0	außerhalb		
3	Linde	0,7	7,0	Alleebaum	E	§, S
4	Linde	0,7	8,0	außerhalb		
5	Linde	0,25	7,0	Alleebaum	E	§, S
6	Linde	0,6	7,0	außerhalb		

7	Linde	0,7	7,0	außerhalb		
8	Linde	0,4	7,0	3-fach, außerhalb		
9	Linde	0,7	6,0	außerhalb		
10	Linde	0,5	6,0	außerhalb		
11	Linde	0,6	7,0	außerhalb		
12	Esche	0,3	5,0	außerhalb		
13	Esche	0,3	5,0	2-fach, außerhalb		
14	Erle	0,15	3,0	außerhalb		
15	Erle	0,25	6,0	außerhalb		
16	Esche	0,4	5,0	außerhalb		
17	Esche	0,2	3,0	außerhalb		
18	Esche	0,5	6,0	2-fach, außerhalb		
19	Weide	0,3	5,0		in Maßnahmefl.	S
20	Weide	0,3	3,0		in Maßnahmefl.	S
21	Weide	0,5	6,0		in Maßnahmefl.	S
22	Esche	0,3	7,0		in Maßnahmefl.	S
23	Ahorn	0,5	5,0		in Maßnahmefl.	S
24	Ahorn	0,2	6,0	2-fach	in Maßnahmefl.	S
25	Weide	0,2	2,0		in Maßnahmefl.	
26	Ulme	0,5	9,0		in Maßnahmefl.	S
27	Weide	0,3	6,0		in Maßnahmefl.	S
28	Ahorn	0,15	4,0		F	
29	Pappel	0,25	4,0		F	S
30	Pappel	0,6	12,0	2-fach	F	S
31	Pappel	0,25	4,0		F	S
32	Pappel	0,4	7,0	2-fach	F	S
33	Pappel	0,6	6,0		F	S
34	Pappel	0,8	10,0		F	S
35	Birke	0,3	5,0		F	S
36	Pappel	0,6	8,0		F	S
37	Pappel	0,6	8,0		F	S
38	Pappel	0,5	7,0		F	S
39	Ahorn	0,2	5,0		F	
40	Pappel	0,7	8,0		F	S
41	Erle	0,3	6,0		F	S
42	Ahorn	0,3	8,0	2-fach	F	S
43	Pappel	0,8	9,0		F	S
44	Ahorn	0,2	7,0	2-fach	F	S
45	Pappel	0,6	7,0		F	S
46	Ahorn	0,2	4,0	3-fach	F	S
47	Pappel	0,6	8,0	2-fach	F	S
48	Pappel	0,5	5,0		F	S
49	Pappel	0,5	7,0		F	S
50	Pappel	0,8	8,0		F	S
51	Pappel	0,5	5,0		F	S
52	Pappel	0,3	5,0		F	S
53	unbek.	0,1	4,0		F	
54	Pappel	0,3	3,0		F	S
55	Pappel	0,6	7,0		F	S
56	Pappel	0,5	6,0		F	S
57	Pappel	0,6	7,0		F	S
58	Pappel	0,6	7,0		F	S
59	Vogelbeere	0,15	5,0	2-fach	F	
60	Pappel	0,5	6,0		F	S
61	Pappel	0,6	6,0		F	S
62	Pappel	0,5	6,0		F	S
63	Pappel	0,4	6,0		F	S

64	Pappel	0,6	7,0		F	S
65	Pappel	0,5	7,0		F	S
66	Pappel	0,7	7,0		F	S
67	Pappel	0,7	7,0		F	S
68	Pappel	0,5	6,0		F	S
69	Pappel	0,5	7,0		F	S
70	Linde	0,2	3,0	2-fach, außerhalb		
71	Pappel	0,6	7,0		F	S
72	Ahorn	0,2	6,0		F	
73	Pappel	0,4	6,0		F	S
74	Ahorn	0,2	7,0	2-fach	F	S
75	Ulme	0,2	5,0		F	
76	Ulme	0,1	3,0		F	
77	Weißdorn	0,1	4,0		F	
78	Ulme	0,15	4,0	3-fach	F	
79	Ulme	0,2	5,0		F	
80	Pappel	0,6	7,0		F	S
81	Pappel	0,5	6,0		F	S
82	Pappel	0,4	3,0		F	S
83	Pappel	0,8	10,0		F	S
84	Pappel	0,3	4,0		F	S
85	Pappel	0,5	6,0		F	S
86	Ulme	0,2	6,0	2-fach, außerhalb		
87	Ulme	0,2	6,0	mehrfach	F	S
88	Ulme	0,1	4,0		F	
89	Pappel	0,6	6,0		F	S
90	Linde	0,5	7,0		F	S
91	Linde	0,5	7,0		F	S
92	Linde	0,9	10,0		F	S
93	Pappel	0,5	6,0		F	S
94	Weide	0,4	7,0		F	S
95	Weide	0,6	7,0		F	S
96	Ahorn	0,15	5,0		F	
97	Pappel	0,6	7,0		F	S
98	Weide	0,3	6,0		F	S
99	Weide	0,4	5,0		F	S
100	Weide	0,4	6,0	2-fach	F	S
101	Ahorn	0,2	4,0		F	
102	Pappel	1,0	9,0		F	S
103	Pappel	0,3	9,0		F	S
104	Weide	0,5	8,0		F	S
105	Pappel	0,6	7,0		F	S
106	Weide	0,4	13,0		F	S
107	Weide	0,7	14,0		F	S
108	Pappel	0,5	6,0		F	S
109	Pappel	0,6	6,0		F	S
110	Pappel	0,6	7,0		F	S
111	Weide	0,3	7,0	2-fach	F	S
112	Pappel	0,6	7,0		F	S
113	Birke	0,15	2,0		F	
114	Pappel	0,7	8,0		F	S
115	Pappel	0,4	4,0		F	S
116	Pappel	0,6	8,0		F	S
117	Pappel	0,6	8,0		F	S
118	Pappel	0,6	7,0		F	S
119	Pappel	0,6	7,0		F	S
120	Pappel	0,6	8,0		F	S

121	Pappel	0,6	8,0		F	S
122	Pappel	0,7	10,0		F	S
123	Pappel	0,5	7,0		F	S
124	Pappel	0,6	8,0		F	S
125	Pappel	0,6	7,0		F	S
126	Pappel	0,6	5,0		F	S
127	Pappel	0,4	5,0		F	S
128	Pappel	0,4	5,0		F	S
129	Pappel	0,7	7,0		F	S
130	Pappel	0,7	7,0		F	S
131	Pappel	0,4	4,0		F	S
132	Pappel	0,8	9,0		F	S
133	Pappel	0,9	10,0		F	S
134	Apfel	0,3	6,0	2-fach	F	
135	Erle	0,2	4,0	mehrfach	F	S
136	Linde	0,8	8,0	außerhalb		
137	Linde	0,9	8,0	außerhalb		
138	Linde	0,7	7,0	außerhalb		
139	Ahorn	0,2	4,0		In Grünfläche	
140	Ahorn	0,4	7,0	2-fach	E	S
141	Ahorn	0,3	9,0	mehrfach	In Grünfläche	S
142	Weide	0,2	5,0	2-fach	F	S
143	Ahorn	0,4	6,0	außerhalb		
144	Linde	0,7	7,0	Alleebaum	E	S
145	Ahorn	0,2	4,0		F	S
146	Linde	0,2	6,0	2-fach, außerhalb		
147	Weide	0,15	4,0	Mehrfach, außerhalb		
148	Ahorn	0,2	4,0		F	S
149	Weide	0,15	3,0	2-fach, außerhalb		
150	Eiche	0,2	4,0		F	
151	Pappel	1,2	14,0	außerhalb		
152	Ahorn	0,15	4,0		F	
153	Linde	0,2	6,0	2-fach, außerhalb		
154	Linde	0,3	6,0	2-fach, außerhalb		
155	Weißdorn	0,15	4,0		In Grünfläche	
156	Ahorn	0,3	7,0	2-fach	In Grünfläche	S
157	Ahorn	0,2	5,0		In Grünfläche	
158	Ahorn	0,1	3,0	außerhalb		
159	Ahorn	0,2	5,0		In Grünfläche	
160	Ahorn	0,2	5,0		In Grünfläche	
161	Ahorn	0,15	3,0		F	
162	Ahorn	0,2	5,0		In Grünfläche	
163	Linde	0,8	8,0	Alleebaum	E	S
164	Weide	0,2	3,0	2-fach, außerhalb		
165	Birke	0,1	2,0		F	
166	Ahorn	0,15	4,0		F	
167	Ahorn	0,2	4,0		F	
168	Linde	0,2	4,0		F	
169	Hainbuche	0,6	11,0	2-fach	F	S
170	Ahorn	0,3	7,0	2-fach	In Grünfläche	S
171	Ahorn	0,1	4,0		F	
172	Ahorn	0,15	4,0		In Grünfläche	
173	Erle	0,2	4,0	3-fach	F	S
174	Ahorn	0,15	3,0		F	
175	Linde	0,7	7,0	außerhalb		
176	Ahorn	0,15	4,0		F	
177	Linde	0,2	4,0		F	

178	Linde	0,7	7,0	außerhalb		
179	Birke	0,25	3,0		F	S
180	Erle	0,2	4,0		F	
181	Linde	0,2	5,0	mehrfach	F	
182	Weißdorn	0,2	5,0		F	
183	Ahorn	0,15	3,0		F	
184	Erle	0,15	3,0		F	
185	Erle	0,15	3,0		F	
186	Erle	0,1	3,0		F	
187	Ahorn	0,1	3,0		F	
188	Erle	0,1	3,0		F	
189	Esche	0,2	4,0	2-fach	F	S
190	Erle	0,15	3,0		F	
191	Linde	0,2	3,0	außerhalb		
192	Linde	0,15	3,0	außerhalb		
193	Linde	0,15	2,0	außerhalb		
194	Linde	0,15	2,0	außerhalb		
195	Linde	0,7	8,0	außerhalb		
196	Esche	0,15	2,0		F	
197	Ahorn	0,2	4,0		F	
198	Ahorn	0,5	7,0	außerhalb		
199	Esche	0,2	3,0	2-fach	F	
200	Ahorn	0,2	4,0		F	
201	Fichte	0,3	4,0			
202	Kiefer	0,25	5,0		F	
203	Kiefer	0,15	3,0		F	
204	Tanne	0,1	2,0	außerhalb		
205	Pflaume	0,2	6,0	2-fach	In Grünfläche	
206	Apfel	0,2	5,0			
207	Pflaume	0,3	8,0			
208	Apfel	0,3	5,0			
209	Apfel	0,2	6,0	2-fach		
210	Ahorn	0,2	5,0		In Grünfläche	
211	Ahorn	0,2	5,0	außerhalb		
212	Ahorn	0,3	5,0	außerhalb		
213	Ahorn	0,2	4,0	außerhalb		
214	Linde	0,15	4,0	außerhalb		
215	Ahorn	0,2	5,0	außerhalb		
216	Linde	0,3	6,0	außerhalb		
217	Ahorn	0,4	8,0	außerhalb		
218	Weide	0,7	6,0		F	S
219	Weide	0,5	4,0		F	S
220	Ahorn	0,5	8,0	außerhalb		
221	Weide	0,7	7,0		F	S
222	Erle	0,2	4,0		In Maßnahmefl.	
223	Erle	0,3	5,0		In Maßnahmefl.	S
224	Birke	0,5	8,0		F	S
225	Birke	0,5	8,0		In Grünfläche	S
226	Erle	0,3	5,0		In Maßnahmefl.	S
227	Erle	0,3	5,0		In Maßnahmefl.	S
228	Ahorn	0,4	7,0	2-fach	In Grünfläche	S
229	Weide	0,9	13,0	außerhalb		
230	Erle	0,3	5,0		In Maßnahmefl.	S
231	Pappel	0,6	7,0		F	S
232	Pappel	0,5	5,0		F	S
233	Pappel	0,5	5,0		F	S
234	Pappel	0,3	5,0		F	S

235	Erle	0,2	4,0	2-fach	in Maßnahmefl.	
236	Erle	0,2	2,0		in Maßnahmefl.	
237	Pappel	0,5	7,0		F	S
238	Pappel	0,5	7,0		F	S
239	Erle	0,2	3,0		in Maßnahmefl.	
240	Erle	0,3	4,0		in Maßnahmefl.	S
241	Erle	0,2	4,0		in Maßnahmefl.	
242	Weide	0,6	7,0		F	S
243	Weide	0,6	7,0		F	S
244	Esche	0,2	4,0		F	
245	Weide	0,4	6,0		F	S
246	Weide	0,3	5,0		F	S
247	Weide	0,6	8,0		F	S
248	Ahorn	0,4	6,0		in Maßnahmefl.	S
249	Ahorn	0,2	5,0		F	
250	Weide	0,6	5,0		F	S
251	Esche	0,15	2,0		F	
252	Weide	0,4	6,0		F	S
253	Weide	0,7	10,0		F	S
254	Weide	0,4	6,0		F	S
255	Weide	0,7	9,0		F	S
256	Weide	0,4	6,0		F	S
257	Ulme	0,25	3,0		F	S
258	Ahorn	0,3	5,0		F	S
259	Weide	0,5	7,0		F	S
260	Ahorn	0,1	4,0		F	
261	Weide	0,6	9,0		F	S
262	Weide	0,5	7,0		F	S
263	Weide	0,4	5,0		F	S
264	Erle	0,2	4,0		in Maßnahmefl.	
265	Pappel	0,5	8,0	2-fach	F	S
266	Erle	0,2	4,0		in Maßnahmefl.	
267	Erle	0,2	4,0		in Maßnahmefl.	
268	Esche	0,6	10,0		E	S
269	Pappel	0,4	5,0		F	S
270	Ahorn	0,3	6,0	2-fach	in Maßnahmefl.	S
271	Pappel	0,3	4,0		F	S
272	Pappel	0,6	7,0		F	S
273	Pappel	0,4	5,0		F	S
274	Pappel	0,2	2,0		F	
275	Pappel	0,4	6,0		F	S
276	Erle	0,2	6,0	2-fach	in Maßnahmefl.	S
277	Pappel	0,4	6,0		F	S
278	Pappel	0,2	3,0		F	
279	Pappel	0,4	5,0		F	S
280	Pappel	0,4	4,0		F	S
281	Pappel	0,4	5,0		F	S
282	Pappel	0,3	3,0		F	S
283	Pappel	0,3	4,0		F	S
284	Pappel	0,3	4,0		F	S
285	Pappel	0,4	5,0		F	S
286	Pappel	0,5	6,0		F	S
287	Ahorn	0,2	3,0		in Maßnahmefl.	
288	Pappel	0,4	6,0		F	S
289	Pappel	0,3	5,0		F	S
290	Pappel	0,4	4,0		F	S
291	Pappel	0,2	1,0		F	

292	Pappel	0,5	6,0		F	S
293	Pappel	0,4	6,0		F	S
294	Pappel	0,4	6,0		F	S
295	Pappel	0,3	5,0		F	S
296	Pappel	0,4	5,0		F	S
297	Pappel	0,3	5,0		F	S
298	Pappel	0,4	4,0		F	S
299	Pappel	0,3	4,0		F	S
300	Pappel	0,3	5,0		F	S
301	Pappel	0,3	5,0		F	S
302	Pappel	0,4	6,0		F	S
303	Pappel	0,3	5,0		F	S
304	Pappel	0,2	3,0		F	
305	Erle	0,2	3,0	2-fach	in Maßnahmefl.	S
306	Ahorn	0,3	4,0		in Maßnahmefl.	S
307	Erle	0,2	3,0	2-fach	in Maßnahmefl.	S
308	Weide	0,2	4,0		in Maßnahmefl.	
309	Erle	0,2	3,0		in Maßnahmefl.	
310	Pappel	0,4	5,0		F	S
311	Erle	0,2	2,0		in Maßnahmefl.	
312	Pappel	0,5	6,0		F	S
313	Erle	0,2	2,0	2-fach	in Maßnahmefl.	S
314	Weide	0,1	3,0		in Maßnahmefl.	
315	Weide	0,3	6,0		in Maßnahmefl.	S
316	Ahorn	0,1	2,0		in Maßnahmefl.	
317	Pappel	0,4	5,0		F	S
318	Pappel	0,4	4,0		F	S
319	Pappel	0,3	4,0		F	S
320	Pappel	0,4	5,0		F	S
321	Pappel	0,4	5,0		F	S
322	Pappel	0,7	7,0		F	S
323	Pappel	0,4	6,0		F	S
324	Pappel	0,4	5,0		F	S
325	Pappel	0,6	8,0	2-fach	F	S
326	Pappel	0,2	4,0		F	
327	Pappel	0,4	5,0		F	S
328	Pappel	0,2	3,0		F	
329	Pappel	0,4	4,0		F	S
330	Pappel	0,2	2,0		F	
331	Pappel	0,4	5,0		F	S
332	Pappel	0,2	4,0		F	

F= Fällung, E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes; S geschützt nach Baumschutzsatzung Wustrow; § geschützt nach gesetzlichem Baumschutz gem. §§ 18 od. 19 NatSchAG M-V

Bewertung: Bei der Bewertung eines möglichen Schutzstatus sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden mit Ausnahme von

- Bäumen in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäumen, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäumen in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäumen in denkmalgeschützten Parkanlagen.

Zudem gilt für Alleebäume der Schutz des § 19 NatSchAG M-V, dies gilt im Geltungsbereich für die Bäume 1, 3, 5, 144, 163.

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Ostseebad Wustrow gilt nach § 2 für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeterritoriums einschließlich der Bebauungsplangebiete und ist damit für das Plangebiet einschlägig. Nach der Baumschutzsatzung sind geschützt:

- Laubbäume mit einem Stammumfang ab 70 cm (entspricht 22 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.
- Bäume, die nach dieser Satzung oder anderen Rechtsvorschriften als Ersatzpflanzungen vorgenommen wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen.
- Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 70 cm (entspricht 22 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe.

Ungeachtet des gesetzlichen Schutzes zeigt der Baumbestand des Plangebietes einen über viele Jahre völlig ungepflegten nicht verkehrssicheren Zustand, der ohne Baumpflege- und Baumfällmaßnahmen auch den Weiterbetrieb des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Westseite des Plangebietes verbietet. Eine Verkehrssicherheitserwartung resultiert aus den gegenwärtig vorhandenen aktiven Verkehrswegen innerhalb des Plangebietes sowie der zukünftigen touristischen Nutzung der Gebäude.

Da der Gehölzbestand zum größten Teil aus Hybrid-Pappeln besteht, resultieren die Probleme aus den Spezifika dieser fremdländischen Gehölzart. Die Hybrid-Pappel ist eine kurzlebige nur künstlich etablierte Pionier-Holzart aus massenhaft vegetativer Vermehrung der 1950-er und 1960-er Jahre als Wirtschafts-Holzart. Die Lebensdauer wird mit 50-60 Jahren (Hiebreife) angegeben. Jenseits dieser Lebens-Erwartung sind Hybrid-Pappeln vielfach von Pappel-Krebs, Stockfäule, Hornissen-Glasflügler sowie Wipfel-/Kronendürre betroffen, was diese Baumart zu einem großen Verkehrssicherheitsrisiko macht. Längerfristiger Erhalt mit baumpflegerischen Maßnahmen ist meist kostentreibend und nicht zielführend, daher wird durch den Sachverständigen Hübner der komplette Abtrieb der Hybrid-Pappel zugunsten von Ersatzpflanzungen mit heimischen Dauergehölzarten empfohlen.

Die Vernässungsauswirkungen (Staunässe) im Untersuchungs-Bereich betreffen besonders die Standfestigkeit der Gehölze im Böschungsbereich zum westlich verlaufenden Vorflut-Graben. Durch die Höhe dieser Böschung zwischen 0,00 m HN und 0,50 m HN nimmt aufgrund der Wassersättigung des Bodens die Tragfähigkeit für Gehölze bei zunehmender Höhenentwicklung ab, was vereinzelt schon zu windwurfähnlichen Gehölzabgängen geführt hat. Die meisten anwesenden Gehölzarten mit Ausnahme von Weiden und Erlen vermögen wassergesättigte Bodenhorizonte aufgrund des Bodenluftmangels nicht zu durchwurzeln, woraus eine unzureichende Bodenverankerung resultiert [Baumgutachten (bgt-REG-Nr.05-2016) für 315 Bestandsbäume Seefahrtsschule Wustrow – Fischland Island LK Vorpommern-Rügen; Gernot Hübner-Landschaftsarchitekt].

Die gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope außerhalb des Geltungsbereichs bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Als Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist die Herstellung der Verkehrssicherheit, in diesem Fall die Fällung eines großen Teils des randlichen Baumbestands unumgänglich. Zusätzlich werden auf der Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft die Hybrid-Pappeln entfernt und durch Erlen ersetzt. Verloren gehen innerhalb des Baugebiets nutzungsbedingt 221 geschützte Einzelbäume, davon vor allem die früher als Siedlungsrand gepflanzten Pappeln (129) und durch Sukzession aufgewachsene Weiden (28) sowie Ahorn (25). Weitere Fällungen sind in den zukünftigen Grünflächen aus Gründen der Bestandspflege / Verkehrssicherung zu erwarten. Zum Herstellen der neuen Grundstückszufahrt ist die Entnahme eines Alleebaums (Baum Nr. 1) erforderlich.

Die zulässige Versiegelung im Gebiet nimmt vorhabenbedingt trotz Erweiterung des Sondergebiets in den Bereich der bisherigen Grünfläche insgesamt um 1.090 qm ab. Der gewässernahe Erlenbe-

stand im Norden des Plangebietes (Biotop nach §20 NatSchAG M-V) wird erhalten. Der weitere grabenbegleitende Gehölzbestand wird im Rahmen der Maßnahme B1 umstrukturiert. Zugunsten einer kompakten Parkierung im Zufahrtsbereich wird die im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesene Grün- bzw. Maßnahme­fläche reduziert. Die PKW-Stellflächen werden jedoch im Bereich bereits vorhandener Aufschüttungen ausgewiesen, sodass kein Eingriff in naturnahe uferbegleitende Strukturen verursacht wird.

Prognose bei Nichtdurchführung: Auch bei Nichtdurchführung sind zur Herstellung der Verkehrssicherheit größere Eingriffe in den geschützten Baumbestand erforderlich. Ohne Baumpflege- und Baumfällmaßnahmen wäre auch der Weiterbetrieb des bestehenden öffentlichen Parkplatzes an der Süd- bzw. Westseite des Gebietes nicht möglich.

Minimierung und Vermeidung: Ein bereits längjährig vorbeeinträchtigt Standort wird für eine Wiedernutzung vorbereitet. Die zulässige Versiegelung wird auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Die Eingriffe in den Gehölzbestand konzentrieren sich auf die entlang des früheren Siedlungs­rands gepflanzten, überwiegend standortfremden Gehölze.

Zustand nach Durchführung: Das denkmalgeschützte Hauptgebäude wird wieder in Nutzung genommen, das Ensemble durch ein Gebäude untergeordneter Größe ergänzt. Das nicht baulich beanspruchte Gebäudeumfeld wird gärtnerisch angelegt. Die parkartigen Grünflächen setzen sich bis an den Rand der Grabenniederung fort.

Die notwendigen Verkehrssicherungsarbeiten (Baumpflege- und Baumfällarbeiten) stellen die Verkehrssicherheit im Plangebiet wieder her. Die Grundfläche wird im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes neu strukturiert, die zulässige Versiegelung verringert sich um 1.090 qm. Zum Herstellen der Zufahrt ist ein Alleebaum zu fällen.

Die grabenbegleitende Baumreihe (Hybrid-Pappel) wird im Rahmen der Maßnahme B1 in einen standortgerechten Grabensaum umstrukturiert. Der grabenbegleitende Niederungsbereich wird extensiv als Wiesenfläche gepflegt.

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

B1 Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen (Entnahme standortfremder Gehölze und nicht heimischer Gehölze im uferbegleitenden Gehölzbestand, hier Hybrid-Pappel, Erhalt standortheimischer Gehölze des Bestandes. Nachpflanzen standortheimischer Gehölze auf 180 m Länge und 5 m Breite Böschungsoberkante, Pflanzung zweireihig, versetzt, Abstand in der Reihe ca. 2m = 180 Stück Heister der Pflanzqualität 150/175 Baumschulware, vorgeschlagene Artenzusammensetzung: *Alnus glutinosa*, *Salix alba* zusammen mind. 70 %, weitere heimische Arten wie *Quercus robur* < 30 %. Pflanzung gem. DIN 18916, 3-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18919. Pflege als freiwachsende Hecke. Formschnitte sind nicht zulässig.

Schutz gegen Wildverbiss mit Windschutzzaun, Mindesthöhe 1,60 m ü OKG. Rückbau des Wildschutzzaunes nach Erreichen eines funktionsfähigen Zustandes.

Rückbau nicht mehr benötigter Zaunpfosten und Entwässerungsbauwerke, Absammeln und Entsorgen von oberflächlich lagerndem Schutt und Unrat auf der Fläche. Extensive Pflege der nicht gehölzbestandenen Grundfläche durch Mahd (2-schürig). Die Anlage eines unbefestigten Fußweges ist zulässig, die Wegeführung erfolgt so dicht wie möglich entlang der Stellplatzanlage.



Abbildung 9 Maßnahmeflächen für Natur und Landschaft (A10 und B1)

Tiere

Das Plangebiet weist dem Bestand an Biotoptypen und Gebäuden entsprechend ein Lebensraumpotenzial für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien auf.

Vom Frühjahr 2015 bis zum Frühjahr 2016 wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Amphibien untersucht (Untersuchung auf Fledermaus-, Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienvorkommen, April 2015 bis Februar 2016, Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz, Rostock März 2016).

Fledermäuse: In und an der ehemaligen Seefahrtsschule Wustrow konnten im Untersuchungszeitraum die sieben Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus und Braunes Langohr nachgewiesen werden.

Im gesamten Gebäude verteilt finden sich insgesamt 179 Sommer- und Zwischenquartiere der Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhaut-, Breitflügelfledermaus und des Braunen Langohrs.

Geschoss	Datum	Quartiere - Lage - Arten - Anzahl
Erdgeschoss (innen)	18.11.15	8 Zwergfledermäuse in 6 Quartieren (Langlochziegel und Mauerwerksspalten), 12 Quartiere mit wenig Kot - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - Langlochziegel und Mauerwerksspalten), 3 Quartiere mit mittlerer Kotmenge - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - Langlochziegel und Mauerwerksspalten), gesamt: 23 Einzelquartiere
Erdgeschoss (außen)	02.07.15 18.11.15	4 Quartiere mit wenig Kot - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - zw. Fensterstürzen bzw. zw. Fensterrahmen und Laibung), gesamt: 4 Einzelquartiere
1. OG (innen)	18.11.15	15 Zwergfledermäuse in 10 Quartieren (Langlochziegel und Mauerwerksspalten), 25 Quartiere mit wenig Kot - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - Langlochziegel und Mauerwerksspalten), 2 Quartiere mit mittlerer Kotmenge - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - Langlochziegel und Mauerwerksspalten), gesamt: 37 Einzelquartiere
1. OG (außen)	02.07.15 18.11.15	5 Quartiere mit wenig Kot - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - zw. Fensterstürzen bzw. zw. Fensterrahmen und Laibung), 1 Quartier mit mittlerer Kotmenge - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - zw. Fensterstürzen bzw. zw. Fensterrahmen und Laibung), 1 Quartier mit großer Kotmenge - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - zw. Fenstersturz und

Geschoss	Datum	Quartiere - Lage - Arten - Anzahl
		Mauerwerk, gesamt: 7 Einzelquartiere
1. und 2. OG	23.07.15	6 Sommerquartiere auf der Südseite des Gebäudes, Zwerg- und Mückenfledermäuse, 1 bis 3 Tiere pro Quartier, Quartiere in Stürzen und Fensterlaibungen, keine gesonderte Darstellung, gesamt: 6 Einzelquartiere
2. OG (innen)	18.11.15	19 Zwergfledermäuse in 16 Quartieren (Langlochziegel und Mauerwerksspalten), 61 Quartiere mit wenig Kot - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - Langlochziegel, Mauerwerksspalten, Zapföffnungen), 5 Quartiere mit mittlerer Kotmenge - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - Langlochziegel und Mauerwerksspalten), 2 Nachtquartiere (Braunes Langohr - Falterflügel), gesamt: 87 Einzelquartiere
2. OG (außen)	02.07.15 18.11.15	9 Quartiere mit wenig Kot - kleine Arten (<i>Pipistrellus spec.</i> - zw. Fensterstürzen bzw. zw. Fensterrahmen und Laibung), gesamt: 9 Einzelquartiere
3. OG	23.07.15	1 Sommerquartier auf der Südseite des Gebäudes, 1 Breitflügelfledermaus, Quartier im Traufbereich, keine gesonderte Darstellung, gesamt: 1 Einzelquartier
3. OG (innen)	18.11.15	2 Zwergfledermäuse in 2 Quartieren (Langlochziegel), 1 Nachtquartier (Braunes Langohr - Falterflügel), gesamt: 3 Einzelquartiere
5. OG - Turm	07.09.15	1 Rauhhautfledermaus-Männchenquartier und 1 Zwergfledermausquartier jeweils unter Dachkantenblech, gesamt: 2 Einzelquartiere

Im Gebäudeinneren wurden über mehrere Etagen Sommer- und Zwischenquartiere von Zwergfledermäusen festgestellt. Die Quartiere wurden vorrangig in Langlochziegeln und kleineren Mauerwerkspfugen vorgefunden. Es handelte sich durchweg um kleinere Quartiere (1 bis 3 Tiere). Weitere Zwergfledermäuse ggf. auch Mückenfledermäuse nutzten zeitweise Zapföffnungen im Dachgebälk über dem Speisesaal als Quartier. Das Braune Langohr konnte ebenso hier als auch in der Sternenkuppel im Turm ermittelt werden. Kotfunde und Falterflügel wiesen auf eine Nutzung als Nachtquartier hin.

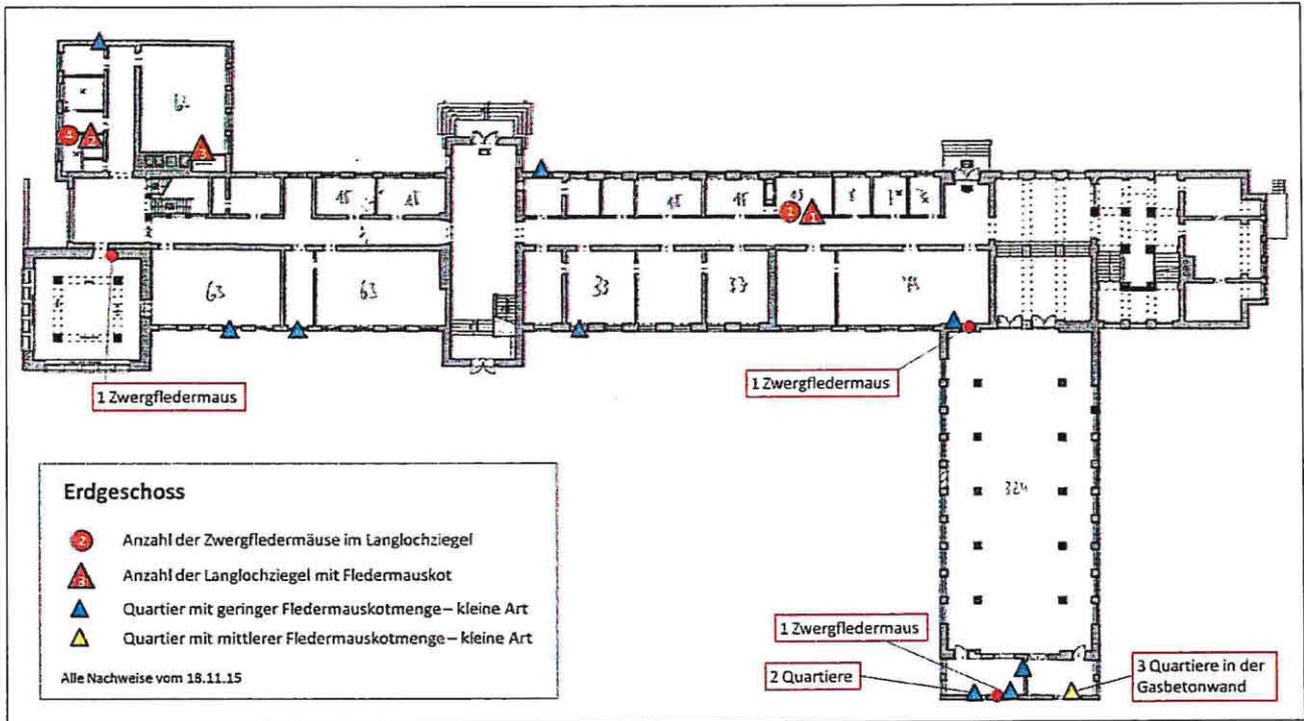


Abbildung 14: Sommer- und Zwischenquartiernachweise im EG (anwesende Tiere, Kot, Fraßreste)

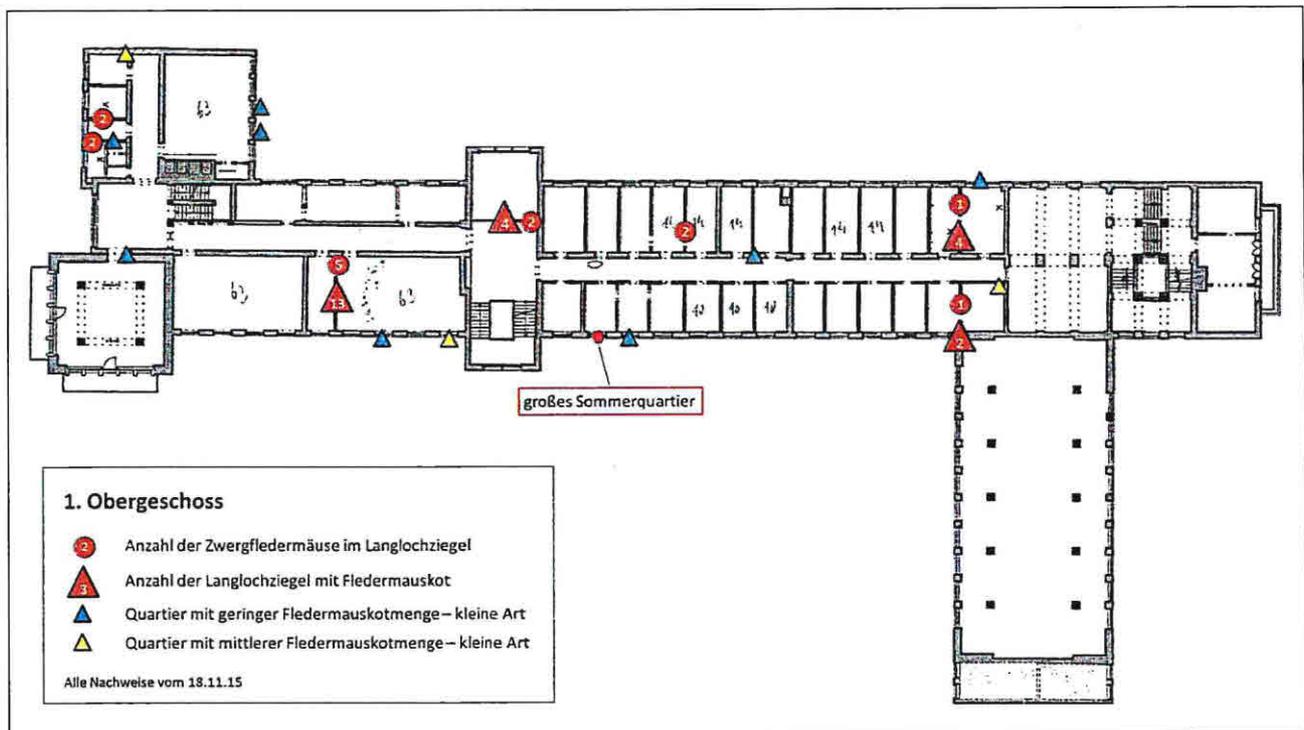


Abbildung 15: 10 Sommer- und Zwischenquartiernachweise im 1. OG (anwesende Tiere, Kot, Fraßreste)

Am Gebäude konnten eine Vielzahl an Sommer- und Zwischenquartieren kleiner Arten (*Pipistrellus spec.*) ermittelt werden, wobei Zwerg- und Mückenfledermäuse sicher am Gebäude festgestellt werden konnten. Die Tiere nutzten hierbei vor allem Hohlräume zwischen den Stürzen und Spalten zwischen Fenster und Wandaubung. Eine Kothäufung unterhalb eines Sturzes (Südseite, 1. OG, 2. Fenster östlich des Treppenhauses) wies auf ein größeres Sommerquartier bzw. eine Wochenstube von Zwerg-/ Mückenfledermäusen hin, die jedoch im Untersuchungsjahr nicht oder nur zeitwei-

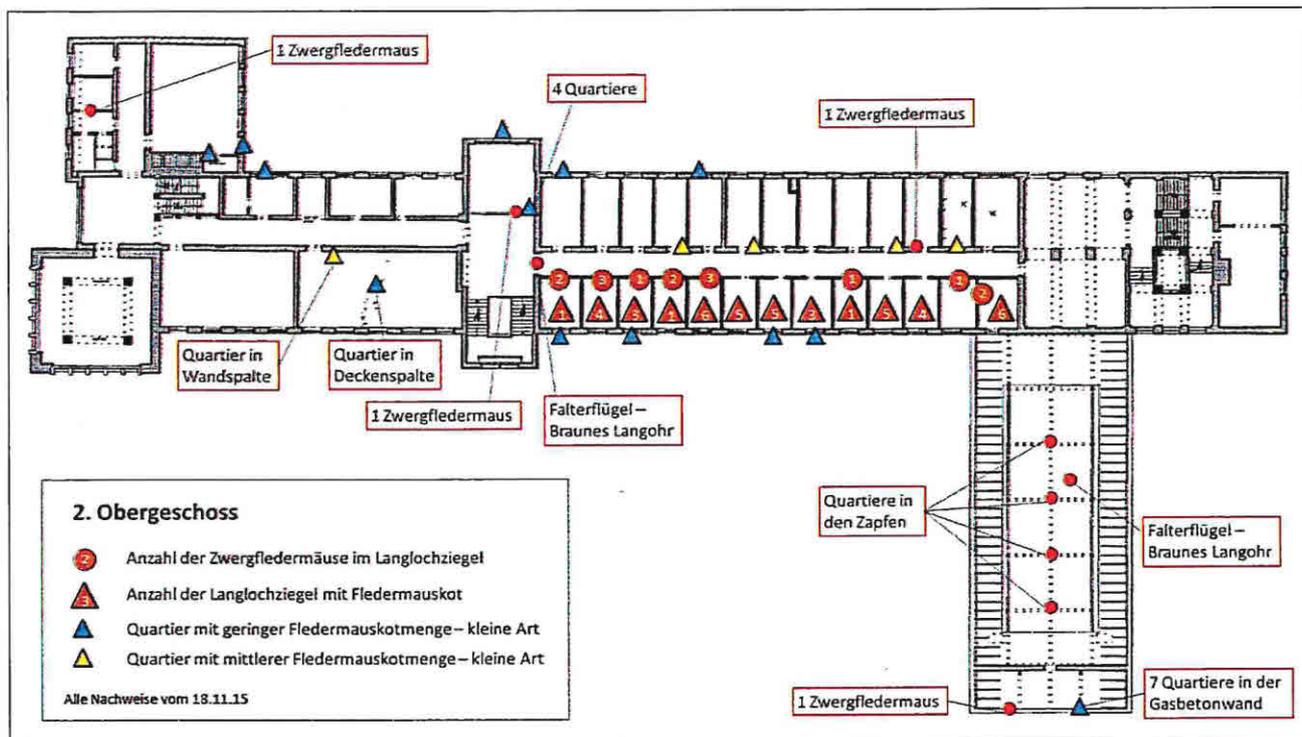


Abbildung 16: Sommer- und Zwischenquartiernachweise im 2. OG (anwesende Tiere, Kot, Fraßreste)

se belegt war. Ein Breitflügelfledermaus-Sommerquartier wurde im Traufbereich (Südseite) festgestellt. Das Dachkantenblech des Turms wurde von einem Rauhautfledermaus-Männchen besiedelt. Zeitweise können hier auch durchziehend Weibchen zur Paarung anwesend gewesen sein. Am 07.09.15 gelang dieser Nachweis nicht.

In der ehemaligen Seefahrtsschule konnten in Winterquartieren aktuell mind. 57 überwinternde Individuen in vier Arten festgestellt werden. Der Überwinterungsbestand wurde von Zwergfledermäusen dominiert, deren Bestand mind. 54 Tiere sehr wahrscheinlich auch mehr Tiere (mind. 100) umfasste. Der Hauptteil der überwinternden Tiere wurde im Kellergeschoss in nicht oder nicht optimal einsehbaren teils sehr tief reichenden Mauerwerks- und Deckenhöhlungen ermittelt.

Am 07.09.2015 konnten am Kellerabgang 78 Zwergfledermäuse und eine Mückenfledermaus gefangen werden. Die Daten weisen auf eine erhöhte Bedeutung des Kellers für die Zwergfledermaus hin und lassen eine größere Überwinterungsgruppe (mind. 100 bis 200 Tiere) erwarten.

Geschoss	Zwergfledermaus	Breitflügelfledermaus	Wasserfledermaus	Braunes Langohr
Kellergeschoss	≥ 50	-	1	1
Erdgeschoss	2	-	-	-
2. OG	1	-	-	-
3. OG	1	1	-	-
gesamt:	≥ 54	1	1	1

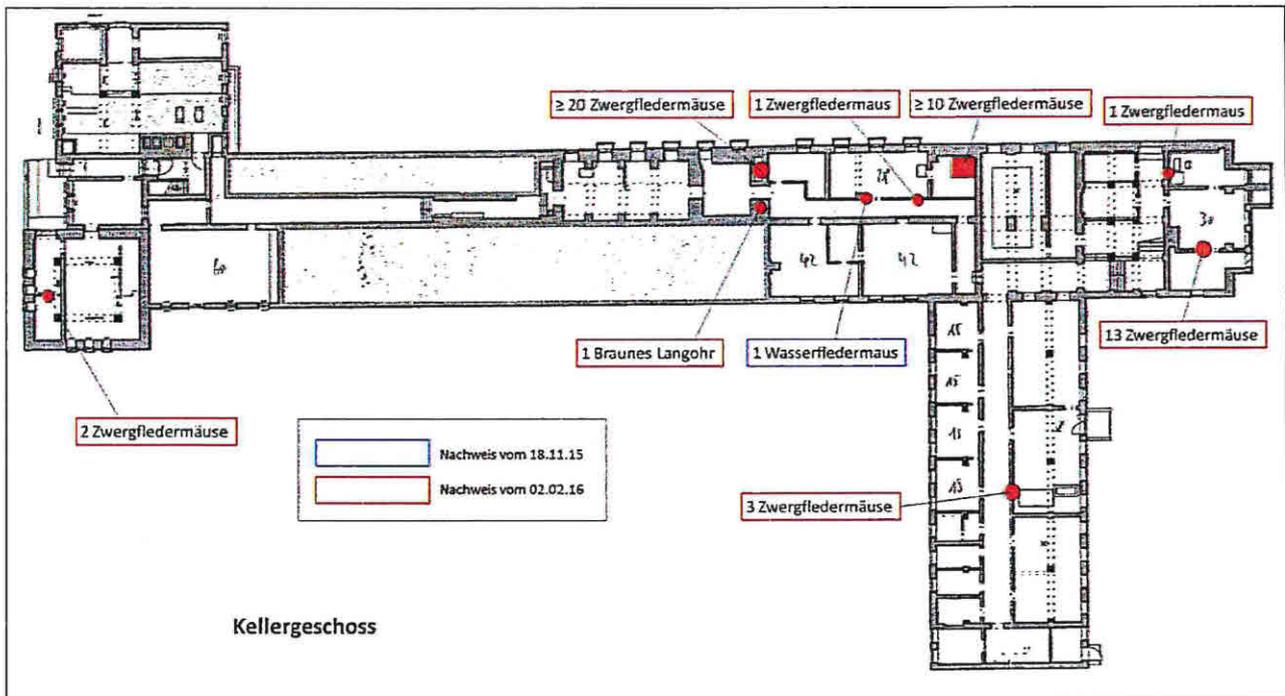


Abbildung 17: Nachweise überwinternder Tiere im Kellergeschoss.

Für Sommer- und Zwischenquartiere in Bäumen liegen keine Hinweise vor. Das erkundete nutzbare Quartierpotenzial fiel gering aus und weist nur wenige potenziell nutzbare Quartierstrukturen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Höhlungen mit Quartiereignung für Einzeltiere und kleinere Gruppen) auf. Baumquartiere sind jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen und sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch nochmalige gezielte Untersuchung Berücksichtigung finden.

Für Winterquartiere in Bäumen liegen keine Hinweise vor. Das erkundete potenziell nutzbare Quartierpotenzial ist recht gering und weist nur wenige potenziell nutzbare Quartierstrukturen auf in denen eine Überwinterung möglich wäre. Baumwinterquartiere sind jedoch insbesondere im vergleichsweise milden Küstenraum bevorzugt zu finden. Der Gehölzbestand sollte demnach im Rahmen der ökologischen Baubegleitung nochmals gezielt auf Baumwinterquartiere überprüft werden.

Minimierung und Vermeidung: Bei Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten können mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse und Brutvögel durch ein optimiertes Baumanagement erheblich minimiert werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Beginn von Umbau- und Sanierungsarbeiten / Abbruchzeiträume: Umbau- und Sanierungsarbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen; Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen. In diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da
 - Fledermäuse temperaturbedingt über eine relativ hohe Mobilität verfügen und die Reproduktion (im Mai) noch nicht eingesetzt hat oder Jungtiere bereits selbstständig sind sowie
 - Brutvögel noch nicht mit der Brut begonnen haben bzw. die letzte Brut bereits flügge ist.
 Eine Verschiebung der Bauarbeiten oder deren Beginn in die sensiblen Zeiträume von Anfang Mai bis Ende August und Mitte Oktober bis Mitte April birgt ein erhebliches Gefährdungspotenzial in sich, da
 - von Ende Mai bis Mitte August Fledermaus-Wochenstuben betroffen sein können; der Verlust adulter Weibchen und Jungtiere wäre dann sehr wahrscheinlich,
 - Fledermäuse je nach Temperaturverlauf der Übergangs- und Winterzeit alle Gebäude grundsätzlich als Zwischen- und Winterquartier nutzen können; die Mobilität der Tiere ist in dieser Phase eingeschränkt, was eine sofortige Flucht unmöglich macht; bei 5°C benötigen

die Tiere mind. 30 Minuten bis zur vollen Flugfähigkeit,
- Fledermäuse erfahrungsgemäß auch bei stärkeren Störungen (abbruchbedingte Vibrationen) nicht ohne weiteres ausfliegen; sie sind i.d.R. wesentlich störungstoleranter als zur Sommerquartierzeit,
- ab Ende April - je nach Winterverlauf - der Brutbeginn einsetzt, so dass ab diesem Zeitraum auch mit der Tötung von Alt- und Jungvögeln zu rechnen ist.

- umbau- und sanierungsvorbereitende Maßnahmen / abbruchvorbereitende Maßnahmen: vor allen Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrfrei bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden, bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

Untersuchungsergebnisse zur Fledermaus-Quartiernutzung in Gehölzbeständen sind i.d.R. nur kurzzeitig gültig. Allgemeingültige und längerfristig gültige Aussagen und Sicherheiten sind durch die hohe Quartierwechseldynamik baumbewohnender Fledermausarten artenschutzrechtlich kaum zu erbringen. Insbesondere schwer nachzuweisende Einzeltiere und kleine Gruppen können bei den Erfassungen leicht übersehen werden. Somit muss davon ausgegangen werden, dass alle potenziell nutzbaren Quartierstrukturen zeitweise besetzt sein können. Hieraus ergibt sich die Empfehlung bei geplanten Baumfällungen eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten um Tötungen sicher vermeiden zu können.

Zur Schonung von Bäumen mit potenziell nutzbaren Quartier- und Brutplatzstrukturen sollte geprüft werden, ob Bäume grundsätzlich belassen werden können.

Eine Eingriffsminimierung kann bei Baumquartierfällungen grundsätzlich dann erreicht werden, wenn die Fällung zu einer Zeit erfolgt, in der die Empfindlichkeit baumbewohnender Fledermausarten relativ gering ausfällt. Eine günstige Fällphase ist von Mitte August bis Mitte Oktober und von Ende April bis Mitte Mai gegeben (der letzte Zeitraum ist für Brutvögel nicht oder nur im Wald statthaft). In diesem Zeitraum ist das Eingriffspotenzial als relativ gering einzuschätzen, da Fledermäuse temperaturbedingt über eine recht hohe Mobilität verfügen und die Reproduktion noch nicht begonnen hat oder bereits abgeschlossen ist. Während der Reproduktionszeit von Ende Mai bis Mitte August und im Winter sind die größten Auswirkungen zu erwarten.

Die Fällung besetzter Bäume birgt auch im Winter stets Risiken für Fledermäuse in sich. Neben Quetschungen und Knochenbrüchen ist auch die Tötung der Tiere durch die Fällung wahrscheinlich. Nach vorliegenden Erfahrungen kann der Anteil stark verletzter oder toter Tiere die Hälfte einer Überwinterungsgruppe ausmachen. Sofern die Anwesenheit von Tieren möglich ist und auch mit einer Kontrolle nicht sicher auszuschließen ist, bietet sich das segmentweise Abtragen des Stammes an. Diese Arbeiten sollten grundsätzlich im Beisein eines Fledermaus-Sachverständigen erfolgen, um die sachgerechte Bergung und Versorgung ggfs. aufgefundener Tiere sicherstellen zu können.

Zustand nach Durchführung: Durch die Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten werden die festgestellten Quartiere unbrauchbar. Demnach machen sich Ersatzmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend dargestellt werden.

Gebäudequartierverluste (Sommer- und Zwischenquartiere) lassen sich durch die Installation verschiedenster Holzverschalungen bzw. Kombiverschalungen (Holz in Kombination mit Verblend-Baustoffen) sehr effizient kompensieren. Ferner bietet der Markt mittlerweile eine große Palette an Einbausteinen und Fassadenkästen, die das Sommer- und Zwischenquartierangebot für gebäudebewohnende Fledermausarten effizient verbessern können.

Zur Kompensation der 179 Sommer- und Zwischenquartiere werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die eine gesetzeskonforme Umsetzung ermöglichen:

A1 - Montage von 6 Stk. Fledermaus-Universal-Sommerquartieren 1FTH (Fa. Schwegler) oder glw. in Kombination zu je 3 Kästen (Modell ist als Verbundquartier nutzbar), Montage an zwei Gebäudeteilen mit südlicher Exposition - möglichst hohe Montage, nur nach unten gerichtete Beleuchtungsanlagen mit geringem Weiß- und Blaulichtanteil (möglichst Natriumdampflampen) im direkten Umfeld, Quartieräquivalent: $5 = 5 \times 6 = 30$ Quartiere

A2 - Erhalt und Ersatz des Dachkantenbleches am Turm, Schaffung einer Spaltbreite von 2,5 cm (umlaufend), Segmentierung durch vertikal angebrachte Holzlattung (2 Latten je laufenden m), Quartieräquivalent: 20 Quartiere

A3 - Montage einer geschlossenen Holzverschalung (Boden und Deckel) in Sandwichbauweise (3 Kammern), Kastenmaße: Länge ca. 3 m, Höhe wandseitiger Kasten 100 cm, 2. Kasten 90 cm, 3. Kasten 80 cm, Tiefe jeweils 4 cm, Einflugschlitz unten auf 2 cm verjüngt und wandseitig, mind. 10 cm rauer Anflugbereich, Kästen innen sägerau, ohne Behandlung mit Holzschutzmitteln, Montage vorzugsweise am Giebel - südexponiert, nur nach unten gerichtete Beleuchtungsanlagen mit geringem Weiß- und Blaulichtanteil (möglichst Natriumdampflampen) im direkten Umfeld, Quartieräquivalent: 30 Quartiere

A4 - Montage von 15 Spaltenquartierkästen unterschiedlicher Modelle unter Dämmung, fachgerechter Einbau, Montage auf mehreren Gebäudeseiten, nur nach unten gerichtete Beleuchtungsanlagen mit geringem Weiß- und Blaulichtanteil (möglichst Natriumdampflampen) im direkten Umfeld, Quartieräquivalent: 30 Quartiere, Modelle vorzugsweise:

Fledermauseinbausteine Module 130 mm ohne Rückwand (Fa. Hasselfeldt)

Fledermauseinbausteine 80 x 240 mm (Fa. Hasselfeldt)

Fledermauseinbausteine 80 x 365 mm (Fa. Hasselfeldt)

Fledermaus - Ganzjahres-Einbauquartier 1WI (Fa. Schwegler)

Für Einzeltierquartiere in und an Gebäuden besteht die Möglichkeit diese teilweise durch Baumkästen zu ersetzen. Für deren Effizienz insbesondere für die Zielarten Zwerg-, Mücken- und Rauhauffledermaus liegen ausreichend gute Erfahrungen vor. Die Auswahl und Anbringung der Ersatzquartiere sollte nach folgenden Kriterien erfolgen:

- Auswahl verschiedener langlebiger Kastenmodelle (bevorzugt die Modelle 2F oder 2FN - Fa. Schwegler oder FLH - Fa. Hasselfeldt)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen (> 5 m - Schutz vor Vandalismus)
- Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand)
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!).

A 5 - Montage von 60 Fledermauskästen an Bäumen im näheren Umfeld (bis 500 m), südexponierte Anbringung, freier Anflug, Hanghöhe mind. 5 m, Verwendung von Modellen mit hoher Ansiedlungswahrscheinlichkeit für *Pipistrellus*-Arten \Rightarrow 20 Stk. 2FN + 20 Stk. 2F (Fa. Schwegler) + 10 Stk. Fledermaushöhle mit 18 mm Einflug (Fa. Hasselfeldt), Quartieräquivalent: 50 Quartiere

Sofern Baumquartiere (bislang nicht absehbar) von Rodungen betroffen sind, können diese ebenfalls mit Baumkästen ausgeglichen werden. Für Sommer- und Zwischenquartierverluste in Bäumen gilt, dass diese einen erhöhten Faktor aufweisen sollten, da davon auszugehen ist, dass die Quartiere a) im Gegensatz zu den zerstörten Quartieren keine Optimalbedingungen aufweisen (Temperatur, Luftfeuchte, Puffervermögen) und b) auch mit Abschluss der Maßnahme nicht in vollem Umfang verfügbar sind (Kennenlernphase). Für Einzeltierquartiere wird ein Ersatzaufwand im Verhältnis von 1:3 (Verlust zu Ersatz) und für Quartiere kleinerer Gruppen ein Ersatzaufwand im Verhältnis von 1:5 veranschlagt.

A6 - Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Winterquartiers

Von der Gebäudesanierung bzw. Innutzungnahme sind mehrere Winterquartierbereiche der eher "trocken" überwinternde Art Zwergfledermaus und kleinere Quartierbereiche der Arten Breitflügel-, Wasserfledermaus und des Braunen Langohrs betroffen. Für die Schaffung eines funktionalen Ersatzquartiers wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Auswahl einer Räumlichkeit (mind. 50 m²) im Kellergeschoss
- Abtrennung zu den angrenzenden Räumlichkeiten
- Dämmung der Räume gegen angrenzende und darüber liegende Gebäudeteile
- die Quartiertemperatur im Mittwinter sollte sich bei 2 bis 4 °C und die relative Luftfeuchtigkeit bei etwa 80 % einpegeln; ggfs. eine Regenwassereinleitung und Verrieselung erforderlich
- Erhöhung des Spaltenangebotes durch Montage verschiedenster Spaltenquartiere an Wänden und Decken
- Herstellung einer größeren katzensicheren Zugangsöffnung (mind. 1 m²)
- Verdunklung des Quartierinnenraumes

A7 - Neuschaffung von Gebäudefugen

Bei neu geplanten Anbauten an das Bestandsgebäude werden die vertikalen Gebäudefugen in einer Tiefe von mindestens 50 cm über die gesamte Fassadenhöhe als Quartierangebot für Fledermäuse offen gehalten. Spaltenbreite 1,8 bis 2,5 cm, Einflugöffnungen 20 cm lang in Abständen von ca. 2 m.

Es wird empfohlen, für die Fachplanung einen Fledermaussachverständigen mit entsprechenden Erfahrungen beim fledermausgerechten Objektumbau / -neubau hinzuzuziehen um die Funktionalität der Maßnahme sicherstellen zu können.

Brutvögel

Bestand: Im Untersuchungsgebiet konnten folgende Brutvögel nachgewiesen werden (die wertgebenden, gefährdeten und besonders geschützten Arten, die nach FROELICH & SPORBECK (2010) einzelartlich betrachtet werden müssen, sind grau hervorgehoben.)

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Schutz / Gef. / Bed.*)	Status **)
1. <i>Turdus merula</i>	Amsel		BV
2. <i>Motacilla alba</i>	Bachstelze		BV
3. <i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise		BV
4. <i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink		BV
5. <i>Passer montanus</i>	Feldsperling	BRD V, MV 3	BV
6. <i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis		BV
7. <i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke		BV
8. <i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz		BV
9. <i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle		BV
10. <i>Parus major</i>	Kohlmeise		BV
11. <i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	MV V	BV, BN
12. <i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke		BV
13. <i>Corvus corone</i>	Nebelkrähe		BV
14. <i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube		BV
15. <i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen		BV
16. <i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	EG338	BN
17. <i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig		BV
18. <i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp		BV

- * Schutz BASV-S: Nach der Bundesartenschutzverordnung als „streng geschützt“ eingestufte Art.
EG: Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.
EG338: Nach der Verordnung (EU) Nr. 709/2010 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels streng geschützte Art.
- Gef. Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014): MV 3: gefährdet, MV V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).
Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK et al. 2007): BRD 2: stark gefährdet BRD 3: gefährdet, BRD V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).
- Bed. I: in MV > 40% des Gesamtbestandes in Deutschland
II: in MV > 60% des Gesamtbestandes in Deutschland
- ** Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis, NG – Nahrungsgast



Abbildung 18: Im Jahr 2015 nachgewiesene Brutvogelarten

Bewertung: Die Erfassung der Brutvögel ergab für das Untersuchungsgebiet ein für Mecklenburg-Vorpommern im Siedlungsbereich übliches Artenspektrum. Von den 18 festgestellten Arten unterliegt eine Art einem strengen Schutz, eine zusätzliche wird in den Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns als gefährdet eingestuft bzw. gilt in der Bundesrepublik Deutschland als potenziell gefährdet. Eine dritte Art - die Mehlschwalbe - ist nach bundesdeutscher Einschätzung ebenfalls potenziell gefährdet und muss aufgrund ihrer besonderen Habitatansprüche als obligater Gebäudebrüter besondere Beachtung bei Umsetzung des Vorhabens erfahren. Eine Möglichkeit zur Erhaltung der Ruhe und Fortpflanzungsstätten wäre z.B. das Aufstellen von Schwalbentürmen.

Minimierung und Vermeidung: Tötungen brütender Altvögel oder nichtflügger Jungvögel sind bereits durch den gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeschlossen.

Hinsichtlich gebäudebewohnender Vögel siehe ergänzend den entsprechenden Abschnitt zur Artengruppe der Fledermäuse.

Zustand nach Durchführung: Durch die Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten werden die festgestellten Quartiere unbrauchbar. Demnach machen sich zur gesetzeskonformen Umsetzung Ersatzmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend dargestellt werden.

Die **Brutplatzverluste** können durch Kunstnester oder Kästen vor Ort ausgeglichen werden. Der Ersatzumfang beträgt:

A8 Für die **Mehlschwalbe** - 60 Brutplätze (30 Brutplatzverluste mal Faktor 2). Die Nester (z.B. Mehlschwalbennester - Fa. Schwegler Modell 9a, 9b, 11 oder glw.) sollten an einem "Schwalbenturm" angeboten werden.

Der Ausgleich von Mehlschwalbenbrutplätzen ist vergleichsweise einfach - hier bestehen die Möglichkeiten a) Ersatznester an einem geeigneten Gebäude mit ausreichendem Dachüberstand anzubringen oder b) Schwalbentürme zu errichten. Beim Anbringen von Ersatznestern an Neubauten ist u.a. das Problem der Fassadenbekotung zu bedenken.

Schwalbentürme sind mittlerweile vielfach bewährte Bauwerke zur Ansiedlung von Mehlschwalbenkolonien. 20 bis 30 Brutpaare sind an größeren Schwalbentürmen keine Seltenheit. Der Vorteil der Türme liegt in der Platzierung, die außerhalb möglicher Problembereiche, aber offen und in menschlicher Nähe erfolgen sollte.

A9 Für **Höhlen- und Halbhöhlenbrüter** die am Gebäude vorgefunden wurden, sind insgesamt 4 Höhlen- und Halbhöhlenkästen erforderlich, die am Gebäude (Halbhöhlen) oder Bäumen (Höhlen) montiert werden können. Alternativ können Nischen in die Fassade eingebracht werden.

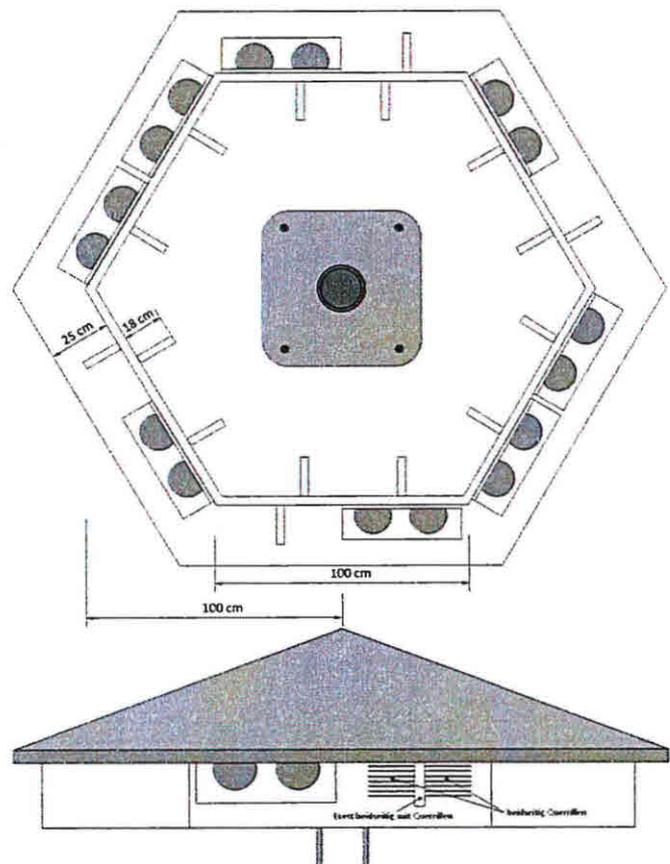


Abbildung 19: Mehlschwalbenturm - Ansicht von unten und von der Seite

Reptilien und Amphibien

Bestand: Während des Untersuchungszeitraums konnten insgesamt zwei Amphibienarten und eine Reptilienart im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Der folgenden Tab. 5 sind die im

Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Amphibien- und Reptilienarten zu entnehmen.

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Schutz / Gefährdung*
Amphibien		
<i>Bufo bufo</i>	Erdkröte	MV 3, BASV
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	MV 3, BRD 3, BASV, FFH IV
Reptilien		
<i>Natrix natrix</i>	Ringelnatter	MV 3, BRD V, BASV

- * Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (BAST 1991): MV 3 - gefährdet
Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (KÜHNEL et al. 2009a,b): BRD 3 - gefährdet; BRD V - potenziell gefährdet (Vorwarnliste).
FFH IV - nach FFH-RL der EU streng geschützte Art.
BASV - nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art.

In den Gräben am südlichen Rand des Untersuchungsgebiets wurden 2015 keine Amphibien nachgewiesen. Einzig in dem östlich gelegenen ausbetonierten Feuerlöschteich kamen die gefährdeten Arten Erdkröte und Knoblauchkröte vor. Letztgenannte Art ist nach der FFH-Richtlinie der EU streng geschützt und muss daher artenschutzrechtlich beachtet werden.

Bewertung: Es wurden zwei Amphibienarten und eine Reptilienart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Der Fundort liegt im Bereich des Vorhabengebietes und stellt hinsichtlich der Knoblauchkröte ein bedeutendes Laichgewässer dar. Sollte dieses Gewässer durch das Vorhaben betroffen sein, muss die Funktionalität als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch eine CEF-Maßnahme gesichert werden.

Spezielle Wanderkorridore der Amphibien wurden im Gebiet nicht ermittelt. Für die Amphibien kann von einer Wanderungsbewegung aus westlicher Richtung ausgegangen werden, die mit großer Wahrscheinlichkeit den stark befahrenen Teil des Untersuchungsgebietes auslässt.

Minimierung und Vermeidung: Abbruch- und Entsieglungsarbeiten sowie Gehölzrodungen sollten vorzugsweise im Zeitraum August / September erfolgen, da

- Reptilien und Amphibien in dieser Phase noch recht mobil sind und Vibrationen (Baumaschinen) ausweichen können.

Eine Verschiebung des Vorhabens in die sensiblen Zeiträume (Oktober bis April und Mai bis Juli) birgt ein weitaus größeres Gefährdungspotenzial in sich, da

- insbesondere Reptilien ihre Überwinterungsplätze (frostfreie bzw. weitestgehend frostfreie Bereiche) bereits aufgesucht haben (Oktober bis April) und
- insbesondere Reptilien ihre Reviere besetzt und die Eiablage bereits vollzogen haben (Mai bis Juli).

Zustand nach Durchführung: Durch die Neubebauung geht der frühere Feuerlöschteich als Laichgewässer verloren. Eine entsprechende Maßnahme wird in A 10 festgesetzt:

A10 Herstellung von Kleingewässern; hier neues Laichgewässer mit einer Größe von mindestens 145m². Das neue Gewässer sollte am südlichen Rand des Plangebiets angelegt werden, damit die Amphibien bei ihrer Wanderung zwischen ihrem Überwinterungsplatz (möglicherweise die Düne) und dem Laichgewässer keinem zusätzlichen Tötungsrisiko durch Straßen, Parkplätze o.ä. ausgesetzt sind. Zusätzlich sollte das neue Laichgewässer möglichst in der Nähe des alten Gewässers angelegt werden, um den Amphibien das Finden zu erleichtern. Die vorhandenen Amphibien müssen in das neue Laichgewässer umgesetzt werden, dazu eignet sich am besten der Herbst (aber auch anderen Zeiträume sind möglich).

Fischotter

Gemäß Umweltkarten ist der Messtischblattquadrant in dem sich das UG befindet, als Negativbe-

reich für den Fischotter ausgewiesen. In einer Entfernung von ca. 100m in südwestlicher Richtung gibt es drei Fischottertotfunde durch den Verkehr.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“, welche in der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ formt.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Das Plangebiet und seine Umgebung liegen in einem Landschaftsbildraum welcher bei einer Skala von 1-4 der Stufe 4 „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ zugeordnet wird.

Das denkmalgeschützte Haupthaus im Plangebiet prägt das Landschaftsbild durch seine Höhe und überragt die zumeist eingeschossigen Nachbargebäude deutlich.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht wesentlich verändern. Die ehemalige Seefahrtschule wird erhalten bleiben und mit der Zeit verfallen, wodurch das ästhetische Empfinden der Landschaft beeinträchtigt würde. Das brach liegende Grundstück würde möglicherweise weiterhin als öffentlicher Parkplatz durch die Gemeinde genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Entwicklung von Flächen in bereits baulich vorgeprägten Standorten verzichtet. Das Vorhaben wird minimiert, indem es auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt wird.

Der Verlust landschaftsprägender Gehölzstrukturen (hier nicht verkehrssichere Pappelreihen) wird durch die Umstrukturierung der grabenbegleitende Pappelreihe in standortgerechte Erlenbestände minimiert.

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild wird durch die Umnutzung der ehemaligen Seefahrtschule und die ergänzende Neubebauung geringfügig verändert. Dabei werden die ergänzenden Gebäude hinsichtlich der Höhe im Vergleich zum Altbau deutlich zurückgenommen; für das westliche werden eine Höhe von 15,5 m HN (entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von 12,5 m bei drei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss) und für das südöstliche von 12,5 m HN (entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von 9,5m bei zwei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss) zugelassen. Mit der Festlegung maximaler Firsthöhen wird sichergestellt, dass die Belange des Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Die im Ursprungsplan vorgesehene Abgrenzung zum nördlich anschließenden Wohngebiet durch eine 4,0 m starke Heckenpflanzung wird beibehalten.

Im Hinblick auf die Umnutzung der vorhandenen ehemaligen Seefahrtschule und die nur geringfügige Neubebauung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht absehbar.

3.2.3) Eingriffsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v.

29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe jedoch gemäß § 1a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies gilt jedoch nicht für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder geschützte Landschaftsbestandteile, soweit die Schutzvorschrift eine Ausgleichsverpflichtung für Bestandsverluste enthält wie z.B.. Im vorliegenden Fall sind daher die Eingriffe in die Fläche des Landschaftsschutzgebiets sowie die Verluste geschützter Einzelbäume relevant.

Eingriffsbewertung für Bestandsverluste innerhalb des Landschaftsschutzgebiets nach § 29(2) BNatSchG

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), gemäß Verordnung vom 21.5.1996 rückwirkend in Kraft zum 01.10.1993. Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung jedoch ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Für den Bebauungsplan Nr. 10 wurde seinerzeit eine Ausnahme erteilt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 18 gehen im Vergleich zum bestehenden Baurecht außerhalb der bisher bereits rechtsverbindlich festgesetzten Baugebiete öffentliche Grünflächen verloren.

Davon betroffen sind zum einen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage in einer Größenordnung von 2.410 qm. Die Parkanlagen hätten im Umfeld der ursprünglich fast vollständig zur baulichen Nutzung vorgesehenen Baugebietsflächen (GRZ 0,8) die für die Infrastrukturnutzung erforderlichen siedlungsnahen Freibereiche mit intensiver Nutzung aufnehmen sollen. Gemäß TF 6.5 des Bebauungsplans Nr. 10 wurden seinerzeit bei der Eingriffs- / Ausgleichsermittlung nur Anpflanzungen / Pflanzgebote sowie die Entsiegelung durch Rückbau eines Plattenwegs als Kompensation berücksichtigt. Die zur intensiven Nutzung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen wurden folglich nicht als Ausgleichsmaßnahme gewertet.

Durch die Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,4 im Baugebiet ist sichergestellt, dass trotz des Verzichts auf Grünflächenausweisung die zulässige Versiegelung im Plangebiet insgesamt um 1.090 qm verringert wird und siedlungsnahen Grünflächen in gleichem Umfang erhalten bleiben.

Zum anderen werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche im Umfang von 3.516 qm nicht als Festsetzung übernommen, die mit einem Erhaltungsgebot nach § 9(1) Nr. 25b BauGB belegt sind und folglich als durch die Festlegung des LSG geschützt gelten müssen. Im Gegenzug entfällt die Anlage des Feuerlöschteichs als Versorgungsfläche innerhalb dieser Fläche (d.h. Verzicht zulässiger Eingriffe auf ca. 357 qm), so dass letztlich nur ein Flächenverlust von 3.159 qm zum Tragen kommt.

Dieser Verlust extensiver Landschaftsflächen ist zu kompensieren, da diese als Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets gelten und insofern nach § 5 der Schutzgebietsverordnung die Erteilung einer Erlaubnis Voraussetzung für eine Bebauung ist. Erlaubnisvoraussetzung ist ein angemessener Ausgleich für die Bestandsminderung.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Die zugunsten des Vorhabens verloren gehende Maßnahmefläche wurde aufgrund nicht natürlichen Boden und Lagerungsverhältnisse, starker Vermüllungen und dem Fehlen wertgebender Arten aktuell als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) sowie Siedlungsgehölz nichtheimischer Arten (PWY) kartiert. Im südlichen Randbereich wird die Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete durch eine Verbuschung aus Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) überlagert. Die Umwandlung dieser Fläche wird aufgrund der angestrebten Parkplatznutzung als Totalverlust berechnet. Die Flächenkulisse wird folgend in einer Abbildung dargestellt. Die Darstellung zeigt die Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 10 mit der aktuellen Planung. Zur besseren Lesbarkeit wurde die aktuelle Sondergebietsdarstellung ausgeblendet. Deren südlicher Abschluss entspricht jedoch der nördlichen Grenze der Maßnahmefläche B1.

Aufgrund der abweichenden Bewertung der UNB, welche in dieser Fläche eine wertgebende Struktur gemäß Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans sieht, wird die Biotoptypenbewertung den gem. Mailnachricht vom 09.02.2017 vorgegebenen Faktoren entsprechend vorgenommen. Dabei wird der unter Wert gewählt, da aus Sicht des Gutachters die anthropogene Vorprägung sowie der Zustand der Flächen (s.o.) aktuell keine höhere Bewertung rechtfertigen.

* Bewertung gem. Vorhabe der UNB

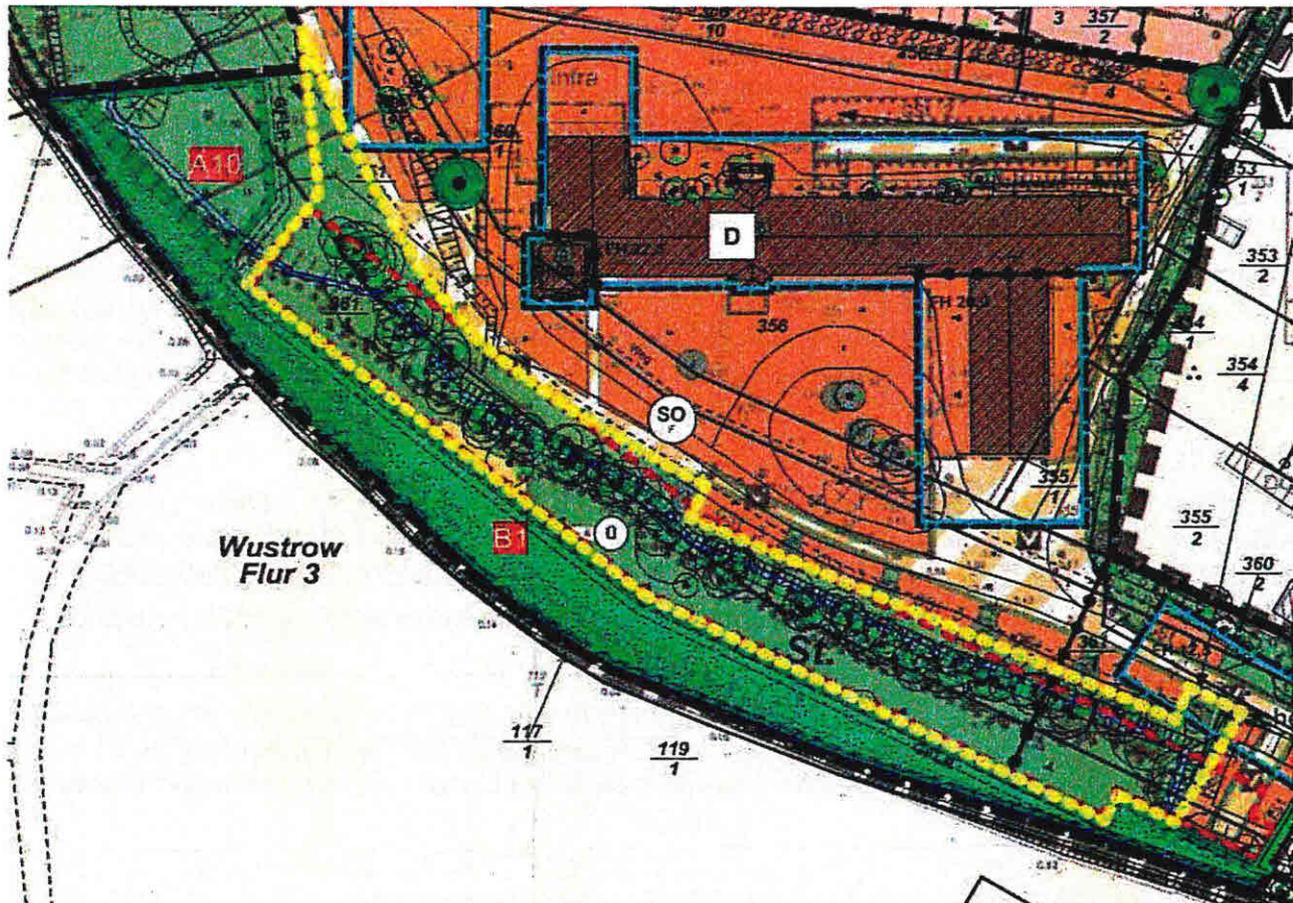


Abbildung 11: Darstellung der als Eingriff mit Totalverlust berechneten Fläche (gelb gestrichelt umrissen, Fläche 3.516 qm), Darstellung unmaßstäblich

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Maßnahmefläche gem. rechtskräftigem B-Plan; vorgefunden als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete mit der Überlagerung Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (OBS/PHX)	14.11.1/ 13.2.1	1.746	2	[3,0 + 0,5] x 0,75	4.583,25
PWY	13.2.2	1.770	[1] 2*	[3,0 + 0,5] x 0,758	4.646,25
Gesamt:		3.516			9.229,50

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Das Plangebiet ist ein Gebiet nach § 30(1) BauGB. Für als Siedlungs- und Verkehrsflächen gewidmete Flächen muss kein Eingriff berechnet werden. Die als Baugebiet überplante Fläche mit Bindungen für Bepflanzung wird komplett als Totalverlust angerechnet. Für die neu ausgewiesenen Maßnahmeflächen für Natur und Landschaft wird kein Eingriff berechnet, sodass hier kein Funktionsverlust geltend gemacht wird.

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Als wertgebendes Biotop wurde angrenzend an das Plangebiet ein *Standorttypischer Gehölzsaum am Fließgewässer* (VSZ) kartiert. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen (Weg) auf das grabenbegleitende Gehölz (Erlenbestand) hinausgehende Beeinträchtigungen sind nicht absehbar. Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	9.229,50 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkung	0,00 Kompensationsflächenpunkte

Gesamteingriff **9.229,50 Kompensationsflächenpunkte**

Kompensationsmaßnahme

Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs von 9.230 Kompensationsflächenpunkten in die Belange von Natur und Landschaft ist vor Satzungsbeschluss über die Zahlung in ein innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland gelegenes Ökokonto, hier: *Renaturierung Fischlandwiesen*, nachzuweisen.

Eingriffsbewertung für geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutz)

Durch den Bebauungsplan werden Fällungen geschützter Bäume vorgesehen, deren Verlust entsprechend zu kompensieren ist. Grundlage ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Ostseebad Wustrow für Bäume mit einem Stammumfang von 70-99 cm. Für Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm gilt § 18 NatSchAG M-V i.V.m. dem Baumschutzkompensationserlass. Im Plangebiet sind Alleebäume vorhanden, welche nach § 19 NatSchAG M-V geschützt sind. Die Kompensation für den Verlust von Alleebäumen regelt der Alleenerlass in der gültigen Fassung.

Die Baumfällungen sind separat zu beantragen. Die Fällanträge wurden bereits vor Satzungsbeschluss gestellt. Nach derzeitigem Bearbeitungsstand ist mit folgendem Kompensationserfordernis zu rechnen:

- Die Kompensation für den Alleebaum (Baum 1) richtet sich nach dem Alleenerlass. Im vorliegenden Fall ist eine Kompensation im Verhältnis von 1:3 erforderlich. Pflanzpflicht besteht für einen Alleebaum, für die darüber hinausreichende Kompensationspflicht besteht ein Wahlrecht zwischen einer Ausgleichzahlung (400,- € je Baum) oder weiteren Pflanzungen. Die Ersatzpflanzung soll an der Stelle der derzeitigen Einfahrt erfolgen. Die Verschiebung ist erforderlich, um die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch Verkehrslärm zu minimieren.
- Von der Fällung sind nach bisherigem Planungsstand 97 Bäume betroffen, die gemäß § 18 NatSchAG M-V dem Baumschutz unterliegen. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10 wurde der Entfall der Windschutzpflanzung mit 1.250 qm Kompensationsflächenäquivalen-

te bewertet; die Abbuchung erfolgte vom Ökokonto *Naturwald am „Roten See“* in der Gemeinde Glowe. Für die übrigen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume besteht Pflanzpflicht für 17 Bäume sowie das Wahlrecht zwischen Pflanzung und Ausgleichszahlung (488,- € je Baum) für 31 Bäume.

Die Ersatzpflanzungen können im Plangebiet erfolgen.

Die Standorte für Ersatzpflanzungen werden im Fällantrag nachgewiesen. Die Durchführungsverpflichtung für die Baumpflanzungen wird durch eine entsprechende Auflage in der Fällgenehmigung gesichert, so dass im Bebauungsplan nur ein Hinweis auf die bestehende Kompensationspflicht aufgenommen wird.

2.3.5 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz (DSchG M-V)

Im Plangebiet besteht das Baudenkmal 1256 "ehem. Seefahrtsschule (zwei Haupttrakte mit Turm)"; die dreigeschossigen Haupttrakte und der achtgeschossige Turm stammen aus den 1950/60er Jahren; die Seefahrtsschule wurde 1846 gegründet und 1993 geschlossen.

Der Erhalt der prägenden Teile des denkmalgeschützten Gebäudes der früheren Seefahrtsschule kann nur durch Sicherung einer neuen, wirtschaftlich tragfähigen Nutzung erreicht werden. Neu errichtete Baukörper sowie ergänzende Neubauten müssen sich hinsichtlich der Höhenentwicklung dem Denkmal unterordnen.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

3.2.6) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkung auf Wohnnutzung: Das Plangebiet schließt im Südosten an die *Lindenstraße* sowie im Nordosten an den *Direktor-Schütz-Weg* bzw. im Nordwesten an die *Parkstraße* an.

Die Hauptzufahrt des Baugebiets wird von Südosten über die *Lindenstraße* erfolgen, während die Zufahrt von Nordosten über den *Direktor-Schütz-Weg* nur ergänzenden Charakter erhält (Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsverkehr). Über die *Lindenstraße* wird nach kurzer Distanz die *Bäderstraße* (L 21) erreicht, so dass das angrenzende Wohngebiet frei von Zu- und Abgangsverkehr aus dem Plangebiet bleibt.

Die zentrale Zufahrt wird zum Schutz der Nachbarschaft soweit möglich nach Süden geschoben, so dass ein Abstand von >25 m zum nächstgelegenen Wohnhaus erreicht wird. Die Zufahrt erfolgt

direkt am Anfang der *Lindenstraße* (d.h. vor Nr. 1 bzw. 2a) und damit ohne Störung des Siedlungsbereichs. Die zentral an der südlichen Baugebietsgrenze konzentrierten Stellplätze werden abgesenkt und durch ein zusätzliches Gebäude abgeschirmt, so dass sich die Parkgeräusche, auch der Spitzenpegel durch das Türeenschließen im Zeitraum nachts, nicht ungehindert nach Norden ins Wohngebiet ausbreiten können. Im Vergleich mit der derzeit auf der Freifläche ausgeübten Parkplatznutzung (bewirtschafteter Parkplatz für Tagesbesucher) wird die Belastung zumindest saisonal zurückgehen.

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Landschaften mit ausgeprägter Erholungseignung (z.B. Wandern, Natur beobachten, an den Strand gehen) befinden sich in einer Entfernung von ca. 300-400 m zum Plangebiet. Diese Landschaften zeichnen sich durch ästhetische Qualitäten wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit aus. In der unmittelbar umgebenden Landschaft bestehen hauptsächlich die angrenzenden Siedlungsbereiche sowie Wiesen und Weiden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klimatische Belastungen: Die Umnutzung der ehemaligen Seefahrtsschule und die geringfügige Neubebauung wird an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.7) Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Durchführung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes sowie das Angebot an Lebensräumen besonders geschützter Arten haben wird. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna können über die dargelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3.2.8) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 18 „Seefahrtsschule“ der Gemeinde Wustrow ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung – vor allem auch im Vergleich mit dem bestehenden Baurecht - nicht zu erkennen.

Angesichts der Vorbelastung durch die Nutzung als Seefahrtsschule und der Freiflächen als öffentlicher Parkplatz (bestehende Versiegelung, erhebliche Bodenveränderungen / Störung der natürlichen Schichtung) sowie der großflächigen anthropogenen Aufschüttungen sind hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser keine erhebliche Auswirkung zu erwarten.

Im Vergleich mit dem zulässigen Baurecht wirken sich die Umnutzung der Seefahrtsschule und die geringfügige Neubebauung klimatisch nicht aus.

Zum Schutz geschützter Arten werden Auflagen beim Baubetrieb z.B. hinsichtlich der möglichen Zeitfenster zu beachten sein. Zur Sicherung der gebietsansässigen Populationen an Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien werden in den Maßnahmen A1-A10 der Erhalt und Ersatz sowie die Neuschaffung von Habitaten und Quartieren am Gebäude und in den umgebenden Baumbeständen festgelegt.

Als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf der Fläche B1 der Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen außerhalb des Waldes (Entnahme standortfremder Gehölze und nicht heimischer Gehölze im uferbegleitenden Gehölzbestand, hier Hybrid-

Pappel, Nachpflanzen standortheimischer Gehölze; hier Erle, Silber-Weide, untergeordnet Eiche, als uferbegleitende Baumreihe), der Rückbau nicht mehr benötigter Zaunpfosten und Entwässerungsbauwerke, das Absammeln und Entsorgen von oberflächlich lagerndem Schutt und Unrat sowie die extensive Pflege der nicht gehölzbestandenen Grundfläche durch Mahd (2-schürig) festgesetzt.

Das Landschaftsbild wird sich durch den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Seefahrtsschule und die geringfügige Neubebauung mit zwei Nebengebäuden kaum verändern und kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Aufgrund der räumlichen Entfernung wird das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete haben.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung (Parkplatz, großflächige Versiegelung durch vorhandene Bebauung) und die getroffenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser	keine Auswirkungen
Klima	keine Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	positive Entwicklung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Ostseebad Wustrow, Februar 2017, Ergänzung 20. April 2017

Anlage 1 allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

a) Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung des Gebäudes der früheren Seefahrtschule soll eine Ferienanlage (als Beherbergungsbetrieb oder Ferienwohnungen mit voraussichtlich rund 300 Betten sowie ergänzenden Zweitwohnungen (Urlaubsdomizile zur Eigennutzung) entstehen.

Nach Nr. 18.1.1 der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben zum UVPG ist für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Von 100 bis weniger als 300 Betten ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

In Gebieten nach §§ 30 oder 34 BauGB ist bei Erreichen der Schwellenwerte einheitlich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Auch nach Nr. 30 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz ist für die o.g. Vorhaben auch unabhängig von der Lage im Außenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 Absatz 6 Satz 1) erforderlich. Ungeachtet der bestehenden Bebauung, des bestandskräftigen Baurechts nach § 30 BauGB sowie der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsbereiche ist damit für die Planung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

b) Merkmale des Vorhabens

Die Planung dient der Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr. Dabei sollen die schwerpunktmäßig fremdenverkehrlichen Nutzungen (Beherbergung, Ferienwohnen, Gastronomie, fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen) durch eine untergeordnete Wohnnutzung ergänzt werden. Die Siedlungsnutzung bleibt auf bisherige Siedlungsflächen beschränkt.

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<p><u>Größe des Vorhabens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - die zulässige Grundfläche beträgt 6.918 qm bei einer Baugebietsfläche von insgesamt rund 1,67 ha; im Vergleich zum bestehenden Baurecht reduziert sich die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,4 um 1.090 qm. - Auf insgesamt gut 10.000 qm Nutzfläche (ohne Balkone und Terrassen) sollen entstehen: <ul style="list-style-type: none"> • ca. 80 Appartements mit Nutzung als Beherbergungsbetrieb oder Ferienwohnung (mit rund 250 Betten) und rund 20 Freizeit- / Zweitwohnungen zur Eigennutzung sowie ca. 850 qm Infrastruktur mit Empfang, Bistro und Wellnessbereich im Hauptgebäude (ehem. Seefahrtsschule), • ca. 15 Ferienwohnungen im nordwestlichen Neubau mit 52 Betten, • ca. 5 Wohnungen im südöstlichen Neubau an der Lindenstraße als vorwiegend Dauerwohnungen. - Die Höhendimension ist durch die Höhe des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes vorgegeben. 	<p><u>Bauphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -allgemeine Bewegung im Gelände mit Verlust von einzelnen Brutplätzen -mögliche Tötungen von nichtflüggen Jungvögeln (Bodenbrüter) insbesondere in den sensiblen Zeiträumen -temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb -temporäre visuelle Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz -Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern -Verlust von gebäudegebundenen Habitatstrukturen -Verlust von Gewässerstrukturen in Form des einbetonierten Feuerlöschteiches <p><u>Betriebsphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Störwirkungen durch menschliche Prä-

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<p>Die ergänzenden Gebäude werden hinsichtlich der Höhe im Vergleich zum Altbau deutlich zurückgenommen; für das westliche werden eine Höhe von 15,5 m HN (entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von 12,5 m bei drei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss) zugelassen.</p>	<p>sens</p> <ul style="list-style-type: none"> -Licht- und Lärmemissionen -Trenn- und Barrierewirkung durch Verkehr (Zerschneidungseffekte), -Individuenverluste durch Kollisionen
<p><u>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</u></p> <p>Wasser:</p> <p>Im östlichen Plangebiet ist ein ausbetonierter ehemaliger Feuerlöschteich vorhanden. Im Grenzbereich des Untersuchungsgebiets zur angrenzenden Wiesenniederung befindet sich ein nicht klassifizierter Entwässerungsgraben. Im südlichen Vorhabenbereich münden mehrere Entwässerungsrohre des Gebietes in den angrenzenden Graben, allerdings sind diese zurzeit nicht in Nutzung; bei der Begehung des Geländes am 12.04.2016 konnten Ablagerungen vor den Öffnungen festgestellt werden. Westlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee in einer Entfernung von ungefähr 430 m.</p> <p>In einer Entfernung von ca. 530 m in nördlicher sowie ca. 600 m in östlicher Richtung des Plangebietes befindet sich die Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Ahrenshoop. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist aufgrund der großen Entfernung nicht zu vermuten.</p> <p>Grundwasser:</p> <p>Das Grundwasser ist im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur gering geschützt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m; der Grundwasserleiter ist unbedeckt. Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie mit > 2 – 5 m angegeben. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate liegt bei mehr als 250 mm. Das Grundwasserdargebot ist nicht nutzbar, da der Grundwasserspiegel unter Meeresniveau liegt.</p>	<p><u>Bauphase:</u> keine Auswirkungen</p> <p><u>Betriebsphase:</u> Negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder die angrenzenden Oberflächengewässer können nutzungsbedingt ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf den angrenzenden Graben Wu 24 sind nicht zu erkennen, da die Bebauungen und Versiegelungen in einem geringeren Maß bereits bestehen bzw. gemäß des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 in höherem Umfang als zukünftig möglich bereits zulässig sind. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.</p> <p>Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben erkennbar.</p>
<p>Boden:</p> <p>Nach Aussagen der geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet grundwasserbestimmte Sande vor.</p> <p>Bereits vor dem Krieg wurde der Standort der damaligen Navigationsschule auf einer Aufschüttung (Böschung gen Süden) dokumentiert. Der von Südosten gen Nordwesten verlaufende rahmende Weg ist bereits in etwa auf der heutigen Trasse vorhanden. In der Betrachtung des Schutzgutes ist großflächig von anthropogen veränderten Böden auszugehen. Lediglich im nordwestlichen Bereich sind möglicherweise natürliche Lagerungen vorhanden.</p> <p>Aktuell wird das Plangebiet durch die bestehenden baulichen Anlagen und die aktuelle Nutzung als öffentlicher Parkplatz geprägt. In Richtung des südlich bzw. westlich verlaufenden Grabens ist unterhalb des Geländeniveaus</p>	<p><u>Bauphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub) -Bodenabtrag und andere Erdbewegungen -Bodenverdichtung (Schwerlastverkehr), Entfernung von Vegetation und den Baubetrieb störenden Strukturen im Arbeitsbereich und ein damit einhergehender Verlust an Habitatstrukturen -erhöhter Schwerverkehr (Anlieferung), temporäre Schadstoffemission durch den Baustellenbetrieb und mögliche Havarien

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<p>des Parkplatzes eine weitere Terrassierung erkennbar, deren Böschung in geringer Entfernung parallel zur Uferböschung des Grabens verläuft. Im Bereich der Terrassierung wurde Bauschutt aufgeschüttet. Zudem sind Auslaufbauwerke der Regenentwässerung des ehemals größer flächig bebauten Geländes vorhanden, die heute offensichtlich funktionslos sind. Im unmittelbaren Grabenumfeld ist zudem ein betoniertes Löschwasserbecken vorhanden, dessen Uferböschungen bis dicht an den Graben heranreichen.</p> <p>Im Plangebiet liegen keine ungestörten Bodenverhältnisse vor. Es sind keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden.</p>	<p>-Flächenverluste durch Neuversiegelung (untergeordnet)</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine Auswirkungen</p>
<p>Natur und Landschaft:</p> <p><u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft,</u></p> <p>Das Vorhaben sieht die Umnutzung der ehemaligen Seefahrtsschule und eine geringfügige Neubebauung auf vorbelasteten Flächen vor.</p> <p>Das Landschaftsbild wird mit Stufe 4 (hoch bis sehr hoch) bewertet.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Süden an ein Land-Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch) mit einer Größe von 4ha.</p> <p>Gemäß Umweltkarten ist der Messtischblattquadrant in dem sich das UG befindet, als Negativbereich für den Fischotter ausgewiesen. In einer Entfernung von ca. 100 m in südwestlicher Richtung gibt es drei Fischottertotfunde durch den Verkehr.</p> <p>Gemäß dem Bericht „Untersuchung auf Fledermaus-, Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienvorkommen“, April 2015 bis Februar 2016, Zoologische Gutachten & Biomonitoring Henrik Pommeranz, Rostock März 2016 gibt es im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieben Fledermausarten: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus und Braunes Langohr . <p>In der ehemaligen Seefahrtsschule konnten insgesamt 179 Sommer- und Zwischenquartiere der Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhaut- Breitflügelfledermaus und des Braunen Langohrs in unterschiedlichsten Gebäudebereichen ermittelt werden.</p> <p>Bei den Kontrollen am 18.11.15, 03.01.16 und 02.02.16 konnten mehrere Winterquartiere bzw. Winterquartierbereiche von fünf Arten ermittelt werden.</p> <p>Am 07.09.2015 konnten am Kellerabgang 78 Zwergfledermäuse und eine Mückenfledermaus gefangen werden. Die Daten weisen auf eine erhöhte Bedeutung des Kellers für die Zwergfledermaus hin und lassen eine größere Überwinterungsgruppe (mind. 100 bis 200 Tiere) erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18 Vogelarten (Brutvögel), die innerhalb des Unter- 	<p><u>Bauphase:</u> Beeinträchtigung oder Zerstörung von Quartieren und Habitaten. Vor allen Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden, bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.</p>

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<p>suchungsraumes festgestellt wurden. Von den beobachteten Vogelarten wird eine Art, der Feldsperling, mit einem Gefährdungsstatus in den Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns geführt. Eine weitere Art - die Mehlschwalbe- unterliegt gegenwärtig noch keiner Gefährdung, wurden jedoch in Mecklenburg-Vorpommern auf Grund von deutlichen Bestandseinbußen in die Vorwarnlisten aufgenommen. Bei den restlichen Arten handelt es sich um sogenannte „Allerweltsarten“, die häufig im Siedlungsbereich vorzufinden sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwei Amphibienarten (Erdkröte und Knoblauchkröte) und eine Reptilienart (Ringelnatter), die während des Untersuchungszeitraums insgesamt im Untersuchungsgebiet festgestellt werden konnten. <p><u>Abfallerzeugung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Vorhandensein schadstoffbelasteter Erdstoffe absehbar <p><u>Umweltverschmutzung und Belästigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, Erschütterungen, Geräusche - Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier <p><u>Unfallrisiko</u>, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p>	<p><u>Bauphase:</u> keine schadstoffbelasteten Erdstoffe bekannt</p> <p><u>Betriebsphase:</u> keine Abfälle zu erwarten</p> <p><u>Bauphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Bewegung im Gelände mit Verlust von einzelnen Brutplätzen - mögliche Tötungen von nichtflüggen Jungvögeln (Bodenbrüter) insbesondere in den sensiblen Zeiträumen - temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb - temporäre visuelle Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz - Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern - Verlust von gebäudegebundenen Habitatstrukturen - Verlust von Gewässerstrukturen in Form des einbetonierten Feuerlöschteiches <p><u>Betriebsphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - stoffliche Emissionen werden nicht auftreten - Störwirkungen durch menschliche Präsenz - Licht- und Lärmemissionen - Trenn- und Barrierewirkung durch Verkehr (Zerschneidungseffekte) - Individuenverluste durch Kollisionen <p><u>Bauphase:</u> nicht absehbar</p> <p><u>Betriebsphase:</u> nicht absehbar</p>

c) Standort des Vorhabens

a) bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Wustrow und ist bebaut mit dem seit vielen Jahren leer stehenden Gebäude der früheren Seefahrtsschule, einem markanten, mehrgeschossigen Bau der frühen Nachkriegszeit. Die Freiflächen um das Gebäude wurden in den letzten Jahren als öffentlicher (durch die Gemeinde bewirtschafteter) Parkplatz für Tagesgäste (v.a. Strandbesucher) genutzt. Ein durch Hybrid-Pappeln dominiertes *Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)* begrenzt die jetzige Parkplatzfläche Richtung Süden. Der Baumbestand ist über viele Jahre völlig ungepflegt und gem. vorliegendem Baumgutachten (Baumsachverständiger Gernot Hübner, Weitenhagen, 01.02.2016) nicht verkehrssicher.

Die zu beanspruchende Fläche ist hauptsächlich als *Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)* anzusprechen, welche einen eher verwahrlosten und unästhetischen Eindruck macht. Die Brache ist großflächig durch anthropogene Aufschüttungen geprägt, sodass im Plangebiet keine naturnahen Bodenverhältnisse vorhanden sind.

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Ausgewiesen wurden vor allem Sonstige Sondergebiete sowie öffentliche Grünflächen. Die zulässige Versiegelung liegt um 1.090 qm höher als zukünftig geplant.

Der Standort ist verkehrs- und medientechnisch über die *Lindenstraße* erschlossen.

b) *Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes*

- mit Ausnahme des Erlengehölzes (VSZ) im Nordwesten des Plangebietes sind keine wertgebenden Elemente im Plangebiet vorhanden

c) *Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:*

aa) Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- FFH-Gebiet DE 1542-302 Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst, Fläche: 27.866 ha; Abstand zum Vorhaben: ca. 190 m in südlicher Richtung
- SPA-Gebiet DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund, Fläche: 122.225 ha; Abstand zum Vorhaben: ca. 180 m in südlicher Richtung

bb) Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,

- nicht zutreffend

cc) Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,

- nicht zutreffend

dd) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft, Fläche: 27.149 ha, das Vorhaben liegt wie die gesamte Ortslage innerhalb des LSG

ee) Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- nicht zutreffend

ff) geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,

- nicht zutreffend

gg) einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst

- nicht zutreffend

hh) gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes

- Biotop NVP04910 Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Fläche: 0,5387 ha, Entfernung zum Vorhaben: ca. 140 m in südwestlicher Richtung
- Biotop NVP04738 Offenwasser Bodden; Großröhricht; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede, Fläche: 41,5241 ha, Entfernung zum Vorhaben: ca. 200 m in südlicher Richtung
- Biotop NVP15000 Offenwasser Bodden, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Fläche: 7639,0112 ha, Entfernung zum Vorhaben: ca. 260 m in südlicher Richtung
- Biotop NVP04917 Dünen westlich Ostseebad Wustrow, Gesetzesbegriff: Dünen; Fläche: 8,7429 ha, Entfernung zum Vorhaben: ca. 270 m in westlicher Richtung

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden.

ii) Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- Wasserschutzgebiet Ahrenshop; Schutzzone III, Fläche: 4.128.572m², Entfernung zum Vorhaben: ca. 530 m in nördlicher sowie ca. 600 m in östlicher Richtung

jj) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- nicht zutreffend

kk) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

- nicht zutreffend

ll) in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- Baudenkmal 1256 "ehem. Seefahrtsschule (zwei Haupttrakte mit Turm)"

Innerhalb des zu betrachtenden Gebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Abfrage www.umweltkarten.mv-regierung.de

d) Merkmale der möglichen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Umnutzung der ehemaligen Seefahrtsschule und die Neubebauung auf einer vorbelasteten (intensive Nutzung als öffentlicher Parkplatz) und mit Baurecht versehenen (BP 10) Fläche wird auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten verzichtet. Das Vorhaben wird minimiert, indem es auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt wird.

Durch die Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert (Flächenrecycling durch Wiedernutzung einer Brachfläche) und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet

Die Eingriffe in den Gehölzbestand konzentrieren sich auf die entlang des früheren Siedlungsrandes gepflanzten überwiegend nicht standortgerechten bzw. nicht heimischen Gehölze. Baumverluste sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustrow bei der Umsetzung zu bewerten und auszugleichen; die Durchführung der Ersatzpflanzungen ist als Auflage in der Fällge-

nehmung zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Tierbestands sind bei Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten

Mögliche Auswirkungen auf können Fledermäuse und Brutvögel durch ein optimiertes Baumanagement erheblich minimiert werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Beginn von Umbau- und Sanierungsarbeiten / Abbruchzeiträume: Umbau- und Sanierungsarbeiten sollte vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen; Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen. In diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da
 - Fledermäuse temperaturbedingt über eine relativ hohe Mobilität verfügen und die Reproduktion (im Mai) noch nicht eingesetzt hat oder Jungtiere bereits selbstständig sind sowie
 - Brutvögel noch nicht mit der Brut begonnen haben bzw. die letzte Brut bereits flügge ist.Eine Verschiebung der Bauarbeiten oder deren Beginn in die sensiblen Zeiträume von Anfang Mai bis Ende August und Mitte Oktober bis Mitte April birgt ein erhebliches Gefährdungspotenzial in sich, da
 - von Ende Mai bis Mitte August Fledermaus-Wochenstuben betroffen sein können; der Verlust adulter Weibchen und Jungtiere wäre dann sehr wahrscheinlich,
 - Fledermäuse je nach Temperaturverlauf der Übergangs- und Winterzeit alle Gebäude grundsätzlich als Zwischen- und Winterquartier nutzen können; die Mobilität der Tiere ist in dieser Phase eingeschränkt, was eine sofortige Flucht unmöglich macht; bei 5°C benötigen die Tiere mind. 30 Minuten bis zur vollen Flugfähigkeit,
 - Fledermäuse erfahrungsgemäß auch bei stärkeren Störungen (abbruchbedingte Vibrationen) nicht ohne weiteres ausfliegen; sie sind i.d.R. wesentlich störungstoleranter als zur Sommerquartierzeit,
 - ab Ende April - je nach Winterverlauf - der Brutbeginn einsetzt, so dass ab diesem Zeitraum auch mit der Tötung von Alt- und Jungvögeln zu rechnen ist.
- umbau- und sanierungsvorbereitende Maßnahmen / abbruchvorbereitende Maßnahmen: vor allen Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden, bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

Eine Eingriffsminimierung kann bei Baumquartierfällungen grundsätzlich dann erreicht werden, wenn die Fällung zu einer Zeit erfolgt, in der die Empfindlichkeit baumbewohnender Fledermausarten relativ gering ausfällt. Eine günstige Fällphase ist von Mitte August bis Mitte Oktober und von Ende April bis Mitte Mai gegeben (der letzte Zeitraum ist für Brutvögel nicht oder nur im Wald statthaft). In diesem Zeitraum ist das Eingriffspotenzial als relativ gering einzuschätzen, da Fledermäuse temperaturbedingt über eine recht hohe Mobilität verfügen und die Reproduktion noch nicht begonnen hat oder bereits abgeschlossen ist. Während der Reproduktionszeit von Ende Mai bis Mitte August und im Winter sind die größten Auswirkungen zu erwarten.

Tötungen brütender Altvögel oder nichtflügger Jungvögel sind bereits durch den gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeschlossen.

Abbruch- und Entsieglungsarbeiten sowie Gehölzrodungen sollten vorzugsweise im Zeitraum August / September erfolgen, da

- Reptilien und Amphibien in dieser Phase noch recht mobil sind und Vibrationen (Baumaschinen) ausweichen können.

Eine Verschiebung des Vorhabens in die sensiblen Zeiträume (Oktober bis April und Mai bis Juli) birgt ein weitaus größeres Gefährdungspotenzial in sich, da

- insbesondere Reptilien ihre Überwinterungsplätze (frostfreie bzw. weitestgehend frostfreie Bereiche) bereits aufgesucht haben (Oktober bis April) und
- insbesondere Reptilien ihre Reviere besetzt und die Eiablage bereits vollzogen haben (Mai bis Juli).

Zum Schutz des Landschaftsbilds werden die ergänzenden Neubauten hinsichtlich der Höhe im Vergleich zum Altbau deutlich zurückgenommen; für das westliche werden eine Höhe von 15,5 m HN (entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von 12,5 m bei drei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss) und für das südöstliche von 12,5 m HN (entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von 9,5m bei zwei Regelgeschossen und einem Staffelgeschoss) zugelassen. Mit der Festlegung maximaler Firsthöhen wird sichergestellt, dass die Belange des Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Zum Schutz der Nachbarschaft wird die zentrale Zufahrt soweit möglich nach Süden geschoben, so dass ein Abstand von >25 m zum nächstgelegenen Wohnhaus erreicht wird. Die Zufahrt erfolgt direkt am Anfang der Lindenstraße (d.h. vor Nr. 1 bzw. 2a) und damit ohne Störung des Siedlungsbereichs. Die zentral an der südlichen Baugebietsgrenze konzentrierten Stellplätze werden abgesenkt und durch ein zusätzliches Gebäude abgeschirmt, so dass sich die Parkgeräusche, auch der Spitzenpegel durch das Türenschießen im Zeitraum nachts, nicht ungehindert nach Norden ins Wohngebiet ausbreiten können. Im Vergleich mit der derzeit auf der Freifläche ausgeübten Parkplatznutzung (bewirtschafteter Parkplatz für Tagesbesucher) wird die Belastung zumindest saisonal zurückgehen.

Die im Ursprungsplan vorgesehene Abgrenzung zum nördlich anschließenden Wohngebiet durch eine 4,0 m starke Heckenpflanzung wird beibehalten.

Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität *
Mensch	Die Hauptzufahrt des Baugebiets erfolgt von Südosten über die Lindenstraße. Über die Lindenstraße wird nach kurzer Distanz die Bäderstraße (L 21) erreicht, so dass das angrenzende Wohngebiet frei von Zu- und Abgangsverkehr aus dem Plangebiet bleibt. Stellplätze am südlichen Rand, in Richtung Siedlungsgebiet durch Gebäude und Niveauunterschied abgeschirmt.	-
Wasser	Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Auswirkungen auf den angrenzenden Graben Wu 24 sind nicht zu erkennen, da die Bebauungen und Versiegelungen in einem geringeren Maß bereits bestehen bzw. gemäß des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 in höherem Umfang als zukünftig möglich bereits zulässig sind. Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität *
	Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.	
Boden	Die Planung umfasst durch Bebauung und umfassende Geländeänderung geprägte Flächen. Die Versiegelung innerhalb des Gebietes wird gegenüber dem zulässigen Baurecht (BP 10) um 1.090 qm reduziert. .	-
Klima / Luft	Die klimatische Situation wird sich nicht verändern, da mit der Planung das vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude einer Umnutzung zugeführt werden soll und das Plangebiet nur teilweise neu bebaut wird. Die Versiegelung innerhalb des Gebietes wird gegenüber dem zulässigen Baurecht (BP 10) um 1.090 qm reduziert. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.	-
Tiere / Pflanzen	<p>Der Standort liegt außerhalb von Schutzgebieten nach internationalem Recht.</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), gemäß Verordnung vom 21.5.1996 rückwirkend in Kraft zum 01.10.1993. Für das bestandskräftige Baurecht (BP 10) wurde eine Erlaubnis erteilt.</p> <p>Das nach § 20 NatSchAG M-V kartierte Biotop <i>Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)</i> innerhalb des Plangebiets wird nicht verändert. Geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebiets bleiben in ihren Beständen unverändert erhalten.</p> <p>Die notwendigen Verkehrssicherungsarbeiten (Baumpflege- und Baumfällarbeiten) machen das Plangebiet wieder verkehrssicher.</p> <p>Der Hauptteil des Vorhabens beschränkt sich auf die Umnutzung der ehemaligen Seefahrtsschule. Für die geringfügigen Neuversiegelungen werden intensiv genutzte Flächen beansprucht (öffentlicher Parkplatz). Der Landschaftsraum ist entsprechend vorbelastet, daher stellt die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes dar.</p>	-
Landschaft	Das Landschaftsbild wird durch die Umnutzung der ehemaligen Seefahrtsschule und die ergänzende Neubebauung nicht erheblich verändert. Das prägende denkmalgeschützte Gebäude	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität *
	wird denkmalgerecht saniert, die Neubauten ordnen sich höhenmäßig dem Bestand unter. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht absehbar.	
Kultur- und Sachgüter	Positiv betroffen, die Umnutzung sichert dauerhaft den Bestand des Denkmals „Seefahrtsschule Wustrow“ gemäß den Vorgaben der Denkmalpflege.	-
Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen		Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

e) Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Umnutzung der ehemaligen Seefahrtsschule und die geringfügige Neubebauung auf einer Fläche, die angesichts der Vorbelastung durch die bestehenden Gebäude der Seefahrtsschule und die Nutzung der Freiflächen als öffentlichen Parkplatz (bestehende Versiegelung, erhebliche Bodenveränderungen) als vorbelastet angesehen werden kann, erfahren die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden und Klima/Luft sowie Natur und Landschaft keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch die Umnutzung der ehemaligen Seefahrtsschule und die geringfügige Neubebauung in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Stralsund, den 26.04.2016

Luise Hückerstädt

Anlage 2 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)

Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet, welches als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) angesprochen werden kann, mit seinen Gehölzstrukturen, ruderalen Staudenfluren, Rasenflächen, dem betonierten ehemaligen Feuerlöschteich und den weitgehend ungenutzten Gebäuden verfügt aus faunistischer Sicht über ein gewisses Lebensraumpotenzial.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend §44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Rechtliche Grundlagen

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung lässt sich dem § 7 BNatSchG entnehmen.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüferelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Methodik

Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse

Bei dem zu prüfenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 sind demnach alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Für alle anderen besonders und streng geschützten Arten (d. h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhang IV der FFH-RL), die vom Vorhaben betroffen sind, gelten die im § 44 geregelten Zugriffsverbote nicht.

Folgend werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden hierfür ausschließlich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen geprüft.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die im Gesetzestext verwandten Begrifflichkeiten der derzeitigen Rechtsauffassung und dem fachlichen Diskussionsstand entsprechend angewandt. Eine wichtige Grundlage für die Anwendung des europäischen Artenschutzes stellt der „Leitfaden“ zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“ im Folgenden kurz EU-Leitfaden Artenschutz genannt) der EU-Kommission dar.

Abschichtung Anhang IV-Arten

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Die betroffenen Arten sind in der Tabelle grau unterlegt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Lutra lutra	Fischotter				
Fledermäuse		(Altgebäude, alte Bäume)			
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	kartiert	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	kartiert	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Myotis myotis	Großes Mausohr	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	kartiert	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	kartiert	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	kartiert	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	kartiert	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Plecotus auritus	Braunes Langohr	kartiert	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Plecotus austriacus	Graues Langohr	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
			ßen		
Vespertilio murinus	Zweifarbflendermaus	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör				
Reptilien					
Coronella austriaca	Schlingnatter	nicht kartiert			nein, nicht erforderlich
Lacerta agilis	Zauneidechse	nicht kartiert			nein, nicht erforderlich
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	nicht kartiert			nein, nicht erforderlich
Amphibien		ausbetonierter Feuerlöschteich			
Bombina bombina	Rotbauchunke	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Bufo calamita	Kreuzkröte	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Bufo viridis	Wechselkröte	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Hyla arborea	Laubfrosch	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	kartiert	ja	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Rana arvalis	Moorfrosch	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Rana dalmatina	Springfrosch	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Triturus cristatus	Kammolch	nicht kartiert	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Teller-schnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		im Geltungsbereich kein geeigneter Lebensraum vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillender Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender - Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Liparis loeselii	Sumpfglanzkrout, Torfglanzkrout				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Oktober 2015)

Abschichtung europäischer Vogelarten

Die Abschichtungskriterien des LUNG für eine vertiefende Betrachtung von Vogelarten anhand von artbezogenen Steckbriefen sind:

- Arten des Anhang I der V-RL,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. Rote Liste BRD der Kategorien 0-3),
- Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt (Raumbedeutsamkeit, mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
- Arten mit spezifischer kleinräumiger Habitatbindung (z.B. Horst- und Höhlenbrüter, Koloniebrüter, Gebäudebrüter),
- Arten mit großer Lebensraumausdehnung/ Raumnutzung und folglich i.d.R. großen Territorien (insb. Greifvogelarten),
- Streng geschützte Vogelarten nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (betrifft Arten der Anlage I Spalte 2 der BArtSchVO sowie in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97).

Treffen die genannten Kriterien nicht zu, können die betroffenen Vogelarten in Gilden zusammengefasst werden. Die Abprüfung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann dann in Sammelsteckbriefen erfolgen.

Abschichtung der Rastvogelarten

Gemäß Kartenportal-Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist das Plangebiet von der Funktion als Rastgebiet ausgespart. Aufgrund seiner strukturreichen Habitatausstattung und der Nutzung als Parkplatz kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren. Erst die Wiesen- und Weideflächen südlich und westlich des Plangebiets sind als Landrastgebiet der Stufe 2 (mittel bis hoch) ausgewiesen. Der Vorhabenraum kommt als Rastgebiet nicht in Frage.

Abschichtung der Brutvogelarten der Freilandstandorte

Ein Vorkommen von Brutvogelarten wurde kartiert. Eine damit einhergehende unmittelbare Betroffenheit ist nicht auszuschließen. Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 18 Vogelarten (Brutvögel) innerhalb des Untersuchungsraumes festgestellt. Von den beobachteten Vogelarten wird eine Art, der Feldsperling, mit einem Gefährdungsstatus in den Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns geführt. Eine weitere Art - die Mehlschwalbe - unterliegt gegenwärtig noch keiner Gefährdung, wurde jedoch in Mecklenburg-Vorpommern auf Grund von deutlichen Bestandseinbußen in die Vorwarnlisten aufgenommen. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange für die Arten Feldsperling, Turmfalke und Mehlschwalbe erfolgte bereits durch das Zoologische Gutachten „Ehemalige Seefahrtsschule Wustrow – Untersuchung auf Fledermäuse, Brutvögel, Amphibi-

bien und Reptilien“ (Zoologische Gutachten und Biomonitoring Henrik Pommeranz, März 2016), s. Anlage. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Datengrundlagen

Den artenschutzfachlichen Betrachtungen liegt eine Untersuchung der Artengruppen

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Amphibien
- Reptilien

in den Jahren 2015-2016 mit Bericht vom 7. März 2016 vom Büro *Zoologische Gutachten & Biomonitoring* Henrik Pommeranz, Augustenstraße 77, Rostock zugrunde. Das Gutachten liegt der Begründung bei.

Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

Beschreibung des Vorhabens

Mit der Planung soll die Umnutzung und teilweise auch ergänzende Neubebauung des bestehenden, in seinem Kern denkmalgeschützten Gebäudes der früheren Seefahrtsschule planungsrechtlich abgesichert werden. Auf ca. 1,73 ha Grundfläche (Baugebietsfläche) ist die Nutzung des Bestandsgebäudes für Beherbergung, Ferienwohnen und touristisches Wohnen sowie die Ergänzung um beherbergungstypische Infrastrukturangebote wie Gastronomie und Wellnesseinrichtungen vorgesehen. Damit einher gehen Flächenverluste an Biotoptypen und Teillebensraumstrukturen.

Relevante Projektwirkungen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- baubedingte Ursachen
- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen

Konkrete Angaben zu den vorübergehenden Flächenbeanspruchungen durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätzen, Baustraßen usw. sind in der Phase der Bebauungsplanung nicht bis ins Detail möglich.

Nachfolgende Wirkungen können angenommen werden:

- allgemeine Bewegung im Gelände mit Verlust von einzelnen Brutplätzen
- mögliche Tötungen von nichtflügenden Jungvögeln (Bodenbrüter) insbesondere in den sensiblen Zeiträumen
- temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub)
- Bodenabtrag und andere Erdbewegungen
- Bodenverdichtung (Schwerlastverkehr), Entfernung von Vegetation und den Baubetriebstörenden Strukturen im Arbeitsbereich und ein damit einhergehender Verlust an Habitatstrukturen
- temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb
- temporäre visuelle Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz

- erhöhter Schwerverkehr (Anlieferung), temporäre Schadstoffemission durch den Baustellenbetrieb und mögliche Havarien

Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung der bestehenden Bausubstanz im Vergleich zu Abriss und Neubau eine ressourcenschonende Herangehensweise darstellt.

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenverluste durch Neuversiegelung (untergeordnet)
- Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern
- Verlust von gebäudegebundenen Habitatstrukturen
- Verlust von Gewässerstrukturen in Form des einbetonierten Feuerlöschteiches

Betriebsbedingte Wirkungen

- Störwirkungen durch menschliche Präsenz
- Licht- und Lärmemissionen
- Trenn- und Barrierewirkung durch Verkehr (Zerschneidungseffekte),
- Individuenverluste durch Kollisionen

Betriebsbedingte Wirkungen nehmen i. d. R. mit der Entfernung vom Vorhabenraum ab.

Als Verbotstatbestände könnten die Quartierzerstörung im Rahmen von Sanierungs-, Umbau und Abbrucharbeiten sowie Fällarbeiten, die Tötung durch Quartierzerstörung im Rahmen von Fällarbeiten und Abbrucharbeiten, die Brutplatzzerstörung im Rahmen von Abbrucharbeiten und Fällarbeiten gegeben sein.

Zum Ausschluss und zur Minderung der dargestellten Verbotstatbestände sind konkrete Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die u.a. den Abbruchzeitraum und die Abbruchtechnologie regeln.

Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Vorhabengebiet nicht gefunden. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet wurden Fledermausarten mit Sommer-, Zwischen- und Winterquartieren in und an dem Gebäude kartiert. Zusätzlich wurde die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) in dem ausbetonierten Feuerlöschteich nachgewiesen.

Die kartierten Fledermaushabitate werden von dem Vorhaben direkt berührt. Mit der Bauzeitenregelung, der fachgerechten Umsetzung von Ersatzmaßnahmen und der ökologischen Baubegleitung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen jedoch weitestgehend ausgeschlossen. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen sind sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten. Eine weitere Betrachtung ist für die Arten nicht erforderlich.

Art	Nachweis	EG 92/43/EWG
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	SQ, Nf, WQ	Anh. IV
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	SQ, Nf, [WQ]	Anh. IV

Art	Nachweis	EG 92/43/EWG
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	SQ, MQ	Anh. IV
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	SQ, WQ	Anh. IV
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	WQ	Anh. IV
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	WQ	Anh. IV
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	WQ	Anh. IV

Abkürzungen: Nf ... Netzfang, MQ ... Männchenquartier, SQ ... Sommerquartier, WQ ... Winterquartier, [...] ... sehr wahrscheinlich - aber nicht sicher belegt

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Im B-Plangebiet Nr. 18 wurden im Untersuchungszeitraum 18 Brutvogelarten festgestellt. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvögel sowie Auskunft zum Schutzstatus der Arten.

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Schutz / Gef. / Bed.*)	Status
19. <i>Turdus merula</i>	Amsel		BV
20. <i>Motacilla alba</i>	Bachstelze		BV
21. <i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise		BV
22. <i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink		BV
23. <i>Passer montanus</i>	Feldsperling	BRD V, MV 3	BV
24. <i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis		BV
25. <i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke		BV
26. <i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz		BV
27. <i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle		BV
28. <i>Parus major</i>	Kohlmeise		BV
29. <i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	MV V	BV, BN
30. <i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke		BV
31. <i>Corvus corone</i>	Nebelkrähe		BV
32. <i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube		BV
33. <i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen		BV
34. <i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	EG338	BN
35. <i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig		BV
36. <i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp		BV

* Schutz BASV-S: Nach der Bundesartenschutzverordnung als „streng geschützt“ eingestufte Art.

EG: Nach der Richtlinie 2009/147/EG (EU-Vogelschutzrichtlinie) sind für diese Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

EG338: Nach der Verordnung (EU) Nr. 709/2010 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels streng geschützte Art.

Gef. Rote Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014): MV 3: gefährdet, MV V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).

Rote Liste der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK et al. 2007): BRD 2: stark gefährdet BRD 3: gefährdet, BRD V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).

Bed. !: in MV > 40% des Gesamtbestandes in Deutschland
 !!: in MV > 60% des Gesamtbestandes in Deutschland

** Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis, NG – Nahrungsgast

Ungefährdete Brutvogelarten („Allerweltsarten“) des Siedlungsbereiches

im überplanten Vorhabengebiet nachgewiesene Arten:

- Amsel
- Bachstelze
- Blaumeise
- Buchfink
- Fitis
- Gartengrasmücke
- Hausrotschwanz
- Heckenbraunelle
- Kohlmeise
- Mönchsgrasmücke
- Nebelkrähe
- Ringeltaube
- Rotkehlchen
- Zaunkönig
- Zilpzalp

Bewertung gem. AFB (*Zoologische Gutachten & Biomonitoring*, Henrik Pommeranz)

Gilde der ungefährdeten Brutvogelarten („Allerweltsarten“) des Siedlungsbereiches	
Schutzstatus	
	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung	
In dieser Gilde werden Vogelarten zusammengefasst, die ihren Hauptlebensraum und Neststandort im Siedlungsbereich haben. Die Arten gelten als in M-V flächendeckend verbreitet.	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> potenziell vorkommend
Lokale Population:	
Die räumliche Abgrenzung der lokalen Populationen entspricht dem Plangebiet i.e.S., da sich hier das brach liegende Gebäude mit Brutplatzpotenzial, der Offenlandbereich zwischen dem Gebäude und dem angrenzenden Gehölzbestand sowie der Gehölzbestand selbst befinden. Eingegrenzt wird das Gebiet vom Siedlungsbereich des Ostseebades Wustrow sowie Wiesen- und Weideflächen.	
Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):	
Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Gilde der ungefährdeten Brutvogelarten („Allerweltsarten“) des Siedlungsbereiches

Auflistung der Maßnahmen

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen:

Festlegung von Zeiträumen für Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten. Umbau- und Sanierungsarbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen; Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen, da in diesen Zeiträumen das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen ist.

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an
- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an

Begründung (Text), ob und inwieweit Verbotstatbestand erfüllt oder nicht erfüllt ist:

Die Umsetzung der Planung beansprucht Flächen, die für Neststandorte bereits genutzt werden oder potenziell geeignet wären. Durch die getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wird das Vorhaben nicht in Konflikte mit aktivem Brutgeschehen geraten.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

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

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Aufgrund der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen, bei denen die Festlegung von Umbau-, Sanierungs- und Abbruchzeiträumen sowie die Anlage von Ersatzbrutplätzen festgelegt werden, kann davon ausgegangen werden, dass das Störungsverbot nicht gegeben ist.

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Abrissmaßnahmen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

Durch die Umnutzung und geringfügige Neubebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Seefahrtschule Wustrow wird eine bereits vorbeeinträchtigte Fläche in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist vor allem durch die derzeitige Nutzung als Parkplatz stark anthropogen geprägt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Arten an die Präsenz von Menschen und Bewegung im Gelände gewöhnt sind. Das Vorhaben erhöht das allgemein im Umfeld vorhandene Lebensrisiko der relevanten Arten nicht. Es werden sich kurzfristig und zeitlich begrenzte Scheuch- und Vergrämungswirkungen für die Brutpaare ergeben. Das Störungsverbot ist nicht gegeben.

Betriebsbedingte Wirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der fremdenverkehrlichen Ausrichtung nicht zu erwarten. Durch die Anordnung der Zufahrt im Süden des Baugebiets und die Abschirmung der Stellplätze werden Lärmbelastungen für die Umgebung vermieden.

Als Minderungsmaßnahme wird der Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen außerhalb des Waldes (Entnahme standortfremder Gehölze und nicht heimischer Gehölze im uferbegleitenden Gehölzbestand, hier Hybrid-Pappel, Nachpflanzen standortheimischer Gehölze; hier Erle, als uferbegleitende Baumreihe), der Rückbau nicht mehr benötigter Zaunpfosten und Entwässerungsbauwerke, das Absammeln und Entsorgen von oberflächlich lagerndem Schutt und Unrat sowie eine extensive Pflege der nicht gehölzbestandenen Grundfläche durch Mahd (1- oder 2-schurig festgesetzt).

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5

Gilde der ungefährdeten Brutvogelarten („Allerweltsarten“) des Siedlungsbereiches

BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Begründung (Text), ob und inwieweit Verbotstatbestände erfüllt oder nicht erfüllt sind

Vor allen Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Feldsperling (*Passer montanus*)

Schutzstatus

- europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

Bestandsdarstellung

Der Feldsperling gehört zu den gefährdeten Arten in Deutschland (Rote Liste D (V), M-V (3)). Die Hauptgefährdungsursachen sind verstärkter Einsatz von Agrochemikalien sowie die Flurbereinigung (Atlas Deutscher Brutvogelarten 2014).

Der Bestand in Mecklenburg-Vorpommern wird mit 38.000 bis 52.000 Revieren angegeben, wobei der Bestandstrend mit einer Abnahme von > 20 % in den letzten 20 Jahren und > 50 % in den letzten 100 Jahren negativ ist. Feldsperlinge besiedeln bevorzugt eine offene und halboffene Landschaft mit Hecken, Alleen, Einzelbäumen, Kopfweiden, Obstgärten, Feldgehölzen, lichten oder peripheren alten Laubholzbeständen und schmalen Waldstreifen. Des Weiteren findet man sie im Bereich menschlicher Siedlungen, in gehölzreichen Stadtlebensräumen (Parks, Friedhöfe, Kleingärten sowie Gartenstädte) sowie in strukturreichen Dörfern (Bauerngärten, Obstwiesen, Hofgehölze). Der Brutplatz wird in Nischen und Höhlen von Bäumen oder in Gebäuden angelegt. Der Raumbedarf zur Brutzeit beträgt < 0,3 bis > 3 ha, die Fluchtdistanz liegt unter 10 m.

Vorkommen im Untersuchungsraum

- nachgewiesen potenziell vorkommend

Lokale Population:

Die räumliche Abgrenzung der lokalen Population entspricht dem Plangebiet i.e.S., da sich hier das brach liegende Gebäude mit Brutplatzpotenzial, der Offenlandbereich zwischen dem Gebäude und dem angrenzenden Gehölzbestand sowie der Gehölzbestand selbst befinden. Eingegrenzt wird das Gebiet vom Siedlungsbereich des Ostseebades Wustrow sowie Wiesen- und Weideflächen.

Beschreibung des Vorkommens im Untersuchungsraum:

Im Untersuchungsgebiet wurde an der Nordseite des Gebäudes ein Brutrevier des Feldsperlings

Feldsperling (*Passer montanus*)

nachgewiesen.

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- | | | | | |
|---|-------------------------------------|----|-------------------------------------|------|
| Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet? | <input type="checkbox"/> | ja | <input checked="" type="checkbox"/> | nein |
| Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? | <input checked="" type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein? | <input type="checkbox"/> | ja | <input checked="" type="checkbox"/> | nein |

Auflistung der Maßnahmen

Artspezifische Ausgleichsmaßnahme:

Montage von 4 Höhlen- und Halbhöhlenkästen an Gebäuden (Halbhöhlen) oder Bäumen (Höhlen); alternativ Einbringen von 4 Nischen in die Fassade geeigneter Gebäude (Maßnahme A9).

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an
- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an

Begründung (Text), ob und inwieweit Verbotstatbestand erfüllt oder nicht erfüllt ist:

Die Umsetzung der Planung beansprucht Flächen, die für Neststandorte bereits genutzt werden oder potenziell geeignet wären. Durch die getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wird das Vorhaben nicht in Konflikt mit aktivem Brutgeschehen geraten.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

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

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Aufgrund der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen, bei denen die Festlegung von Umbau-, Sanierungs- und Abbruchzeiträumen sowie die Anlage von Ersatzbrutplätzen festgelegt werden, kann davon ausgegangen werden, dass das Störungsverbot nicht gegeben ist.

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Abrissmaßnahmen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

Durch die Umnutzung und geringfügige Neubebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Seefahrtsschule Wustrow wird eine bereits vorbeeinträchtigte Fläche in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist vor allem durch die derzeitige Nutzung als Parkplatz stark anthropogen geprägt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Arten an die Präsenz von Menschen und Bewegung im Gelände gewöhnt sind. Das Vorhaben erhöht das allgemein im Umfeld vorhandene Lebensrisiko der relevanten Arten nicht. Es werden sich kurzfristig und zeitlich begrenzte Scheuch- und Vergrämungswirkungen für die Brutpaare ergeben. Das Störungsverbot ist nicht gegeben.

Betriebsbedingte Wirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der fremdenverkehrlichen Ausrichtung nicht zu erwarten. Durch die Anordnung der Zufahrt im Süden des Baugebiets und die Abschirmung der Stellplätze werden Lärmbelastungen für die Umgebung vermieden.

Als Minderungsmaßnahme wird der Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen außerhalb des Waldes (Entnahme standortfremder Gehölze und nicht heimischer Gehölze im uferbegleitenden Gehölzbestand, hier Hybrid-Pappel, Nachpflanzen standortheimischer Gehölze; hier Erle, als uferbegle-

Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	
tende Baumreihe), der Rückbau nicht mehr benötigter Zaunpfosten und Entwässerungsbauwerke, das Absammeln und Entsorgen von oberflächlich lagerndem Schutt und Unrat sowie eine extensive Pflege der nicht gehölzbestandenen Grundfläche durch Mahd (1- oder 2-schüurig festgesetzt.	
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):	
<input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen <input checked="" type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt Begründung (Text), ob und inwieweit Verbotstatbestände erfüllt oder nicht erfüllt sind Vor allen Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.	
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
<input type="checkbox"/> treffen zu	(Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
<input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu	(artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	
Schutzstatus	
<input checked="" type="checkbox"/>	europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung	
<p>Die Mehlschwalbe gehört zu den gefährdeten Arten in Mecklenburg-Vorpommern (Rote Liste M-V (V)). Bestandsrückgänge sind vielfach auf direkte anthropogene Faktoren zurückzuführen. Hierbei spielt die abnehmende Akzeptanz der Mehlschwalbe als Nachbar der menschlichen Behausung eine wichtige Rolle. Auch die zunehmende Bodenversiegelung in den Ortschaften dürfte der Art abträglich sein (Eichstädter et al. 2006).</p> <p>Als häufiger Bewohner menschlicher Siedlungen ist die Mehlschwalbe flächendeckend in Mecklenburg-Vorpommern mit ca. 45.000 bis 97.000 Brutpaaren verbreitet.</p> <p>Als Kulturfolger brütet die Mehlschwalbe in Europa in offenen und besiedelten Kulturlandschaften so z.B. in Kolonien an Häuserwänden in der Nähe von Gewässern. Die Fluchtdistanz der Mehlschwalbe beträgt <10 - 20 m, der Aktionsradius zur Brutzeit 0,3 bis 0,7 km.</p>	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<input type="checkbox"/> potenziell vorkommend
Lokale Population:	
Die räumliche Abgrenzung der lokalen Population entspricht dem Plangebiet i.e.S., da sich hier das brach liegende Gebäude mit Brutplatzpotenzial, der Offenlandbereich zwischen dem Gebäude und dem angrenzenden Gehölzbestand sowie der Gehölzbestand selbst befinden. Eingegrenzt wird das Gebiet vom Sied-	

Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

lungsbereich des Ostseebades Wustrow sowie Wiesen- und Weideflächen.

Beschreibung des Vorkommens im Untersuchungsraum:

An den Dachüberständen und unter den Balkonen der Seefahrtsschule befinden sich zahlreiche Nester der Mehlschwalbe, die sich vor allem an der Nordseite befinden. Es wurden mindestens 30 Brutpaare am Gebäude gezählt. Aufgrund ihrer besonderen Habitatansprüche als obligater Gebäudebrüter muss die Mehlschwalbe besondere Beachtung bei Umsetzung des Vorhabens erfahren. Eine Möglichkeit zur Erhaltung der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wäre z. B. das Aufstellen von Schwalbentürmen.

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet?	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein?	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein

Auflistung der Maßnahmen

Artspezifische Ausgleichsmaßnahme:

Montage von 60 Kunstnestern für Mehlschwalben (z.B. Mehlschwalbennester - Fa. Schwegler Modell 9a, 9b, 11 oder glw.) entweder

- an einem geeigneten Gebäude mit ausreichendem Dachüberstand oder
- als Schwalbentürme für jeweils 20 bis 30 Brutpaare (Maßnahme A8).

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an
- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an

Begründung (Text), ob und inwieweit Verbotstatbestand erfüllt oder nicht erfüllt ist:

Die Umsetzung der Planung beansprucht Flächen, die für Neststandorte bereits genutzt werden oder potenziell geeignet wären. Durch die getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wird das Vorhaben nicht in Konflikte mit aktivem Brutgeschehen geraten.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

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

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Aufgrund der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen, bei denen die Festlegung von Umbau-, Sanierungs- und Abbruchzeiträumen sowie die Anlage von Ersatzbrutplätzen festgelegt werden, kann davon ausgegangen werden, dass das Störungsverbot nicht gegeben ist.

Baubedinge Wirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Abrissmaßnahmen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

Durch die Umnutzung und geringfügige Neubebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Seefahrtsschule Wustrow wird eine bereits vorbeeinträchtigte Fläche in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist vor allem durch die derzeitige Nutzung als Parkplatz stark anthropogen geprägt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Arten an die Präsenz von Menschen und Bewegung im Gelände gewöhnt sind. Das Vorhaben erhöht das allgemein im Umfeld vorhandene Lebensrisiko der relevanten Arten nicht. Es werden sich kurzfristig und zeitlich begrenzte Scheuch- und Vergrämungswirkungen für die Brutpaare ergeben. Das Stö-

Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

rungsverbot ist nicht gegeben.

Betriebsbedingte Wirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der fremdenverkehrlichen Ausrichtung nicht zu erwarten. Durch die Anordnung der Zufahrt im Süden des Baugebiets und die Abschirmung der Stellplätze werden Lärmbelastungen für die Umgebung vermieden.

Als Minderungsmaßnahme wird der Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen außerhalb des Waldes (Entnahme standortfremder Gehölze und nicht heimischer Gehölze im uferbegleitenden Gehölzbestand, hier Hybrid-Pappel, Nachpflanzen standortheimischer Gehölze; hier Erle, als uferbegleitende Baumreihe), der Rückbau nicht mehr benötigter Zaunpfosten und Entwässerungsbauwerke, das Absammeln und Entsorgen von oberflächlich lagerndem Schutt und Unrat sowie eine extensive Pflege der nicht gehölzbestandenen Grundfläche durch Mahd (1- oder 2-schurig) festgesetzt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Begründung (Text), ob und inwieweit Verbotstatbestände erfüllt oder nicht erfüllt sind

Vor allen Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Turmfalke (*Falco tinnunculus*)

Schutzstatus

- europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

Bestandsdarstellung

Der Turmfalke ist eine nach der EU-Verordnung Nr. 709/2010 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels streng geschützte Art. In M-V handelt es sich um eine schutz- und managementrelevante Art gemäß Art. 4 Abs. 2 VS-RL. Zusätzlich handelt es sich um eine nach BNatSchG streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG.

Obwohl der Turmfalke in M-V nur eine geringe Siedlungsdichte hat, ist sein Bestand nicht gefährdet. Begrenzender Faktor scheint oft der Mangel an Nistplätzen zu sein (Eichstädter et al. 2006).

Der Turmfalke ist über ganz Mecklenburg-Vorpommern mit einer hohen Stetigkeit verbreitet. Es gibt ca. 1.300 bis 1.800 Brutpaare.

Turmfalke (*Falco tinnunculus*)

In der Wahl des Brutbiotopes ist der Turmfalke außerordentlich vielseitig und sehr anpassungsfähig. Die Brutbiotopie zeichnen sich durch freie Flächen zur Jagd mit lückenhafter oder niedriger Vegetation sowie Bäumen, Felswänden oder Kunstbauten als Niststätten aus. Charakteristische Brutgebiete in Mitteleuropa sind z. B. Kulturlflächen aller Art, in denen Feldgehölze, einzelne Alleebäume oder Feldscheunen Nistplätze bieten, Hoch- und Niedermoore, Industrieanlagen, geschlossene Siedlungen bis zu Großstädten, in denen Ödflächen oder mitunter mehrere Kilometer entfernte Feldfluren Jagdmöglichkeiten darstellen. Außerhalb der Brutzeit sind Turmfalken hauptsächlich in offenen Landschaften anzutreffen. Als Jahresvogel oder Teilzieher verlassen Turmfalken das Brutgebiet kaum. Das Jagdgebiet des Turmfalken zur Brutzeit hat eine Größe von ca. 10 km². Die Fluchtdistanz beträgt ca. 30 bis 100 m.

Vorkommen im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell vorkommend

Lokale Population:

Die räumliche Abgrenzung der lokalen Population entspricht dem Plangebiet i.e.S., da sich hier das brach liegende Gebäude mit Brutplatzpotenzial, der Offenlandbereich zwischen dem Gebäude und dem angrenzenden Gehölzbestand sowie der Gehölzbestand selbst befinden. Eingegrenzt wird das Gebiet vom Siedlungsbereich des Ostseebades Wustrow sowie Wiesen- und Weideflächen.

Beschreibung des Vorkommens im Untersuchungsraum:

Der Turmfalke wurde als Brutvogel in einer Pappel nachgewiesen, wobei ein altes Krähenest genutzt wurde.

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet? ja nein

Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ja nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein? ja nein

Auflistung der Maßnahmen

Artspezifische Vermeidungsmaßnahme:

Festlegung von Zeiträumen für Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten. Umbau- und Sanierungsarbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen; Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen, da in diesen Zeiträumen das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen ist.

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an

Begründung (Text), ob und inwieweit Verbotstatbestand erfüllt oder nicht erfüllt ist:

Die Umsetzung der Planung beansprucht Flächen, die für Neststandorte bereits genutzt werden oder potenziell geeignet wären. Durch die getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wird das Vorhaben nicht in Konflikte mit aktivem Brutgeschehen geraten.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

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

Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Turmfalke (*Falco tinnunculus*)

Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Aufgrund der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen, bei denen die Festlegung von Umbau-, Sanierungs- und Abbruchzeiträumen sowie die Anlage von Ersatzbrutplätzen festgelegt werden, kann davon ausgegangen werden, dass das Störungsverbot nicht gegeben ist.

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen und Abrissmaßnahmen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

Durch die Umnutzung und geringfügige Neubebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Seefahrtsschule Wustrow wird eine bereits vorbeeinträchtigte Fläche in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist vor allem durch die derzeitige Nutzung als Parkplatz stark anthropogen geprägt, so dass davon ausgegangen wird, dass die Arten an die Präsenz von Menschen und Bewegung im Gelände gewöhnt sind. Das Vorhaben erhöht das allgemein im Umfeld vorhandene Lebensrisiko der relevanten Arten nicht. Es werden sich kurzfristig und zeitlich begrenzte Scheuch- und Vergrämungswirkungen für die Brutpaare ergeben. Das Störungsverbot ist nicht gegeben.

Betriebsbedingte Wirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der fremdenverkehrlichen Ausrichtung nicht zu erwarten. Durch die Anordnung der Zufahrt im Süden des Baugebiets und die Abschirmung der Stellplätze werden Lärmbelastungen für die Umgebung vermieden.

Als Minderungsmaßnahme wird der Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen außerhalb des Waldes (Entnahme standortfremder Gehölze und nicht heimischer Gehölze im uferbegleitenden Gehölzbestand, hier Hybrid-Pappel, Nachpflanzen standortheimischer Gehölze; hier Erle, als uferbegleitende Baumreihe), der Rückbau nicht mehr benötigter Zaunpfosten und Entwässerungsbauwerke, das Absammeln und Entsorgen von oberflächlich lagerndem Schutt und Unrat sowie eine extensive Pflege der nicht gehölzbestandenen Grundfläche durch Mahd (1- oder 2-schurig) festgesetzt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Begründung (Text), ob und inwieweit Verbotstatbestände erfüllt oder nicht erfüllt sind

Vor allen Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Fledermäuse und Brutvögel - Quartiere und Brutplätze an Gebäuden

Bei Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten können mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse und Brutvögel durch ein optimiertes Baumanagement erheblich minimiert werden.

Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Beginn von Umbau- und Sanierungsarbeiten / Abbruchzeiträume

Umbau- und Sanierungsarbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen; Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen da in diesen Zeiträumen das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen ist, da

- Fledermäuse temperaturbedingt über eine relativ hohe Mobilität verfügen und die Reproduktion (im Mai) noch nicht eingesetzt hat oder Jungtiere bereits selbstständig sind sowie
- Brutvögel noch nicht mit der Brut begonnen haben bzw. die letzte Brut bereits flügge ist.

Eine Verschiebung der Bauarbeiten oder deren Beginn in die sensiblen Zeiträume von Anfang Mai bis Ende August und Mitte Oktober bis Mitte April birgt ein erhebliches Gefährdungspotenzial in sich, da

- von Ende Mai bis Mitte August Fledermaus-Wochenstuben betroffen sein können; der Verlust adulter Weibchen und Jungtiere wäre dann sehr wahrscheinlich
- Fledermäuse je nach Temperaturverlauf der Übergangs- und Winterzeit alle Gebäude grundsätzlich als Zwischen- und Winterquartier nutzen können; die Mobilität der Tiere ist in dieser Phase eingeschränkt, was eine sofortige Flucht unmöglich macht; bei 5°C benötigen die Tiere mind. 30 Minuten bis zur vollen Flugfähigkeit
- Fledermäuse erfahrungsgemäß auch bei stärkeren Störungen (abbruchbedingte Vibrationen) nicht ohne weiteres ausfliegen; sie sind i.d.R. wesentlich störungstoleranter als zur Sommerquartierzeit
- ab Ende April - je nach Winterverlauf - der Brutbeginn einsetzt, so dass ab diesem Zeitraum auch mit der Tötung von Alt- und Jungvögeln zu rechnen ist.

umbau- und sanierungsvorbereitende Maßnahmen / abbruchvorbereitende Maßnahmen

- vor allen Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden
- bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

Fledermäuse und Brutvögel - Quartiere und Brutplätze in Bäumen

Fledermäuse

- Untersuchungsergebnisse zur Fledermaus-Quartiernutzung in Gehölzbeständen sind i.d.R. nur kurzzeitig gültig. Allgemeingültige und längerfristig gültige Aussagen und Sicherheiten sind durch die hohe Quartierwechseldynamik baumbewohnender Fledermausarten artenschutzrechtlich kaum zu erbringen. Insbesondere schwer nachzuweisende Einzeltiere und kleine Gruppen können bei den Erfassungen leicht übersehen werden. Somit muss davon ausgegangen werden, dass alle potenziell nutzbaren Quartierstrukturen zeitweise besetzt sein können. Hieraus ergibt sich die Empfehlung bei geplanten Baumfällungen eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten um Tötungen sicher vermeiden zu können.
- Zur Schonung von Bäumen mit potenziell nutzbaren Quartier- und Brutplatzstrukturen sollte

- geprüft werden, ob Bäume grundsätzlich belassen werden können.
- Eine Eingriffsminimierung kann bei Baumquartierfällungen grundsätzlich dann erreicht werden, wenn die Fällung zu einer Zeit erfolgt, in der die Empfindlichkeit baumbewohnender Fledermausarten relativ gering ausfällt. Eine günstige Fällphase ist von Mitte August bis Mitte Oktober und von Ende April bis Mitte Mai gegeben (der letzte Zeitraum ist für Brutvögel nicht oder nur im Wald statthaft). In diesem Zeitraum ist das Eingriffspotenzial als relativ gering einzuschätzen, da Fledermäuse temperaturbedingt über eine recht hohe Mobilität verfügen und die Reproduktion noch nicht begonnen hat oder bereits abgeschlossen ist. Während der Reproduktionszeit von Ende Mai bis Mitte August und im Winter sind die größten Auswirkungen zu erwarten.
 - Die Fällung besetzter Bäume birgt auch im Winter stets Risiken für Fledermäuse in sich. Neben Quetschungen und Knochenbrüchen ist auch die Tötung der Tiere durch die Fällung wahrscheinlich. Nach vorliegenden Erfahrungen kann der Anteil stark verletzter oder toter Tiere die Hälfte einer Überwinterungsgruppe ausmachen. Sofern die Anwesenheit von Tieren möglich ist und auch mit einer Kontrolle nicht sicher auszuschließen ist, bietet sich das segmentweise Abtragen des Stammes an. Diese Arbeiten sollten grundsätzlich im Beisein eines Fledermaus-Sachverständigen erfolgen, um die sachgerechte Bergung und Versorgung ggfs. aufgefundener Tiere sicherstellen zu können.

Brutvögel

- Tötungen brütender Altvögel oder nichtflügger Jungvögel sind bereits durch den gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeschlossen.

Reptilien und Amphibien

Zeitraum

Abbruch- und Entsieglungsarbeiten sowie Gehölzrodungen sollten vorzugsweise im Zeitraum August / September erfolgen, da

- Reptilien und Amphibien in dieser Phase noch recht mobil sind und Vibrationen (Baumaschinen) ausweichen können.

eine Verschiebung des Vorhabens in die sensiblen Zeiträume (Oktober bis April und Mai bis Juli) birgt ein weitaus größeres Gefährdungspotenzial in sich, da

- insbesondere Reptilien ihre Überwinterungsplätze (frostfreie bzw. weitestgehend frostfreie Bereiche) bereits aufgesucht haben (Oktober bis April) und
- insbesondere Reptilien ihre Reviere besetzt und die Eiablage bereits vollzogen haben (Mai bis Juli).

Ersatzmaßnahmen

Durch die Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten werden die festgestellten Quartiere und ein Großteil der Brutplätze komplett unbrauchbar. Durch den Rückbau des betonierten Feuerlöschteichs geht ein Laichgewässer für Amphibien verloren. Demnach machen sich Ersatzmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend dargestellt werden.

Gebäudequartierverluste (Sommer- und Zwischenquartiere) lassen sich durch die Installation verschiedenster Holzverschalungen bzw. Kombiverschalungen (Holz in Kombination mit Verblendbaustoffen) sehr effizient kompensieren. Ferner bietet der Markt mittlerweile eine große Palette an Einbausteinen und Fassadenkästen, die das Sommer- und Zwischenquartierangebot für gebäudebewohnende Fledermausarten effizient verbessern können.

Zur Kompensation der 179 Sommer- und Zwischenquartiere werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- **A1** - Montage von 6 Stk. Fledermaus-Universal-Sommerquartieren 1FTH (Fa. Schwegler) oder glw. in Kombination zu je 3 Kästen (Modell ist als Verbundquartier nutzbar), Montage an zwei Gebäudeteilen mit südlicher Exposition - möglichst hohe Montage, nur nach unten gerichtete Beleuchtungsanlagen mit geringem Weiß- und Blaulichtanteil (möglichst Natriumdampflampen) im direkten Umfeld, Quartieräquivalent: $5 = 5 \times 6 = 30$ Quartiere
- **A2** - Erhalt und Ersatz des Dachkantenbleches am Turm, Schaffung einer Spaltbreite von 2,5 cm (umlaufend), Segmentierung durch vertikal angebrachte Holzlattung (2 Latten je laufenden m), Quartieräquivalent: 20 Quartiere
- **A3** - Montage einer geschlossenen Holzverschalung (Boden und Deckel) in Sandwichbauweise (3 Kammern), Kastenmaße: Länge ca. 3 m, Höhe wandseitiger Kasten 100 cm, 2. Kasten 90 cm, 3. Kasten 80 cm, Tiefe jeweils 4 cm, Einflugspalt unten auf 2 cm verjüngt und wandseitig, mind. 10 cm rauer Anflugbereich, Kästen innen sägerau, ohne Behandlung mit Holzschutzmitteln, Montage vorzugsweise am Giebel - südexponiert, nur nach unten gerichtete Beleuchtungsanlagen mit geringem Weiß- und Blaulichtanteil (möglichst Natriumdampflampen) im direkten Umfeld, Quartieräquivalent: 30 Quartiere
- **A4** - Montage von 15 Spaltenquartierkästen unterschiedlicher Modelle unter Dämmung, fachgerechter Einbau, Montage auf mehreren Gebäudeseiten, nur nach unten gerichtete Beleuchtungsanlagen mit geringem Weiß- und Blaulichtanteil (möglichst Natriumdampflampen) im direkten Umfeld, Quartieräquivalent: 30 Quartiere, Modelle vorzugsweise:
 - Fledermauseinbausteine Module 130 mm ohne Rückwand (Fa. Hasselfeldt)
 - Fledermauseinbausteine 80 x 240 mm (Fa. Hasselfeldt)
 - Fledermauseinbausteine 80 x 365 mm (Fa. Hasselfeldt)
 - Fledermaus - Ganzjahres-Einbauquartier 1WI (Fa. Schwegler)

Für Einzeltierquartiere in und an Gebäuden besteht die Möglichkeit diese teilweise durch Baumkästen zu ersetzen. Für deren Effizienz insbesondere für die Zielarten Zwerg-, Mücken- und Raufhautfledermaus liegen ausreichend gute Erfahrungen vor. Die Auswahl und Anbringung der Ersatzquartiere sollte nach folgenden Kriterien erfolgen:

- Auswahl verschiedener langlebiger Kastenmodelle (bevorzugt die Modelle 2F oder 2FN - Fa. Schwegler oder FLH - Fa. Hasselfeldt)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen (> 5 m - Schutz vor Vandalismus)
- Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand)
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!).
- **A 5** - Montage von 60 Fledermauskästen an Bäumen im näheren Umfeld (bis 500 m), süd-exponierte Anbringung, freier Anflug, Hanghöhe mind. 5 m, Verwendung von Modellen mit hoher Ansiedlungswahrscheinlichkeit für *Pipistrellus*-Arten -> 20 Stk. 2FN + 20 Stk. 2F (Fa. Schwegler) + 10 Stk. Fledermaushöhle mit 18 mm Einflug (Fa. Hasselfeldt), Quartieräquivalent: 50 Quartiere

Sofern Baumquartiere (bislange nicht absehbar) von Rodungen betroffen sind, können diese ebenfalls mit Baumkästen ausgeglichen werden. Für Sommer- und Zwischenquartierverluste in Bäumen gilt, dass diese einen erhöhten Faktor aufweisen sollten, da davon auszugehen ist, dass die Quartiere a) im Gegensatz zu den zerstörten Quartieren keine Optimalbedingungen aufweisen (Temperatur, Luftfeuchte, Puffervermögen) und b) auch mit Abschluss der Maßnahme nicht in vollem Umfang verfügbar sind (Kennenlernphase). Für Einzeltierquartiere wird ein Ersatzaufwand im Verhält-

nis von 1:3 (Verlust zu Ersatz) und für Quartiere kleinerer Gruppen ein Ersatzaufwand im Verhältnis von 1:5 veranschlagt.

- **A6** - Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Winterquartiers

Von der Gebäudesanierung bzw. Innutzungnahme sind mehrere Winterquartierbereiche der eher "trocken" überwinternden Art Zwergfledermaus und kleinere Quartierbereiche der Arten Breitflügel-, Wasserfledermaus und des Braunen Langohrs betroffen. Für die Schaffung eines funktionalen Ersatzquartiers wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Auswahl einer Räumlichkeit (mind. 50 m²) im Kellergeschoss
- Abtrennung zu den angrenzenden Räumlichkeiten
- Dämmung der Räume gegen angrenzende und darüber liegende Gebäudeteile
- die Quartiertemperatur im Mittwinter sollte sich bei 2 bis 4 °C und die relative Luftfeuchtigkeit bei etwa 80 % einpegeln; ggfs. ist eine Regenwassereinleitung und Verrieselung erforderlich
- Erhöhung des Spaltenangebotes durch Montage verschiedenster Spaltenquartiere an Wänden und Decken
- Herstellung einer größeren katzensicheren Zugangsöffnung (mind. 1 m²)
- Verdunklung des Quartierinnenraumes

Der Neubau eines adäquaten Winterquartiers würde Kosten von etwa 20 bis 30 T€ ausmachen.

- **A7** - Neuschaffung von Gebäudefugen

Bei neu geplanten Anbauten an das Bestandsgebäude werden die vertikalen Gebäudefugen in einer Tiefe von mindestens 50 cm über die gesamte Fassadenhöhe als Quartierangebot für Fledermäuse offen gehalten. Spaltenbreite 1,8 bis 2,5 cm, Einflugöffnungen 20 cm lang in Abständen von ca. 2 m.

Es wird empfohlen, für die Fachplanung einen Fledermaussachverständigen mit entsprechenden Erfahrungen beim fledermausgerechten Objektumbau / -neubau hinzuzuziehen um die Funktionalität der Maßnahme sicherstellen zu können.

Die Brutplatzverluste können durch Kunstnester oder Kästen vor Ort ausgeglichen werden.

Der Ersatzumfang beträgt:

- **A8** - Für die Mehlschwalbe - 60 Brutplätze (30 Brutplatzverluste mal Faktor 2). Die Nester (z.B. Mehlschwalbennester - Fa. Schwegler Modell 9a, 9b, 11 oder glw.) sollten an einem "Schwalbenturm" (Abb. 1) angeboten werden. Ein Erhalt der angestammten Brutplätze ist ebenfalls möglich, aber unter dem Blickwinkel der enormen Besiedlung wenig praktikabel.

Der Ausgleich von Mehlschwalbenbrutplätzen ist vergleichsweise einfach - hier bestehen die Möglichkeiten a) Ersatznester an einem geeigneten Gebäude mit ausreichendem Dachüberstand anzubringen oder b) Schwalbentürme zu errichten. Beim Anbringen von Ersatznestern an Neubauten ist u.a. das Problem der Fassadenbekotung zu bedenken.

Schwalbentürme sind mittlerweile vielfach bewährte Bauwerke zur Ansiedlung von Mehlschwalbenkolonien (Abb. 1). 20 bis 30 Brutpaare sind an größeren Schwalbentürmen keine Seltenheit. Der Vorteil der Türme liegt in der Platzierung, die außerhalb möglicher Problembereiche, aber offen und in menschlicher Nähe erfolgen sollte. Als nachteilig sind die Kosten zu sehen, die je Turm mit 5.000 bis 8.000 € zu veranschlagen sind.

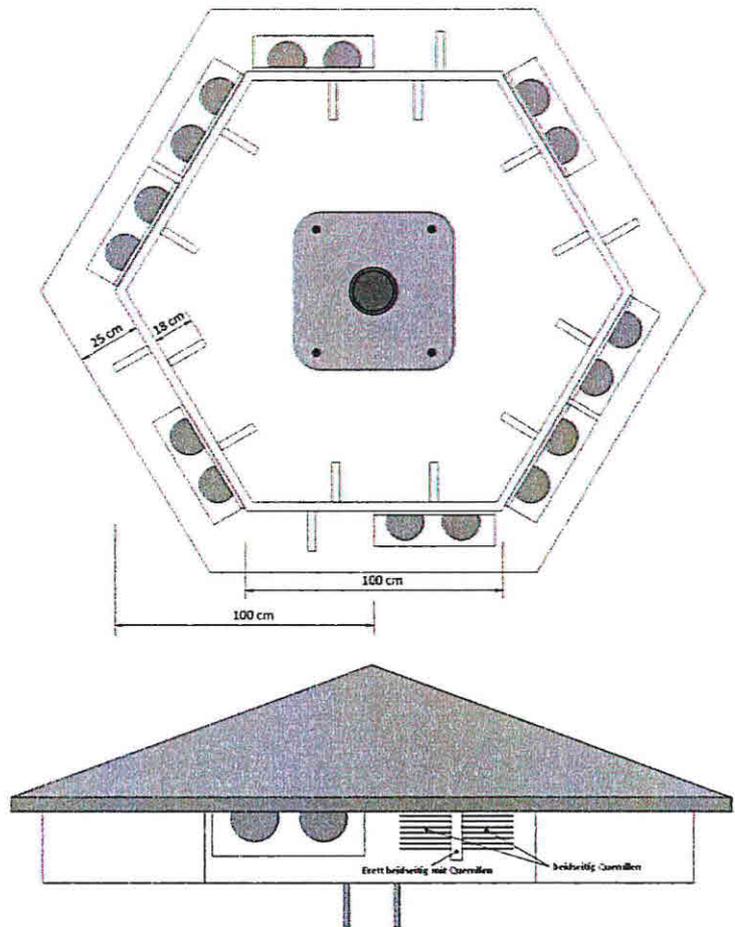


Abbildung 1: Mehlschwalbenturm - Ansicht von unten und von der Seite.

- **A9** - Für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter die am Gebäude vorgefunden wurden, sind insgesamt 4 Höhlen- und Halbhöhlenkästen erforderlich, die am Gebäude (Halbhöhlen) oder Bäumen (Höhlen) montiert werden können. Alternativ können Nischen in die Fassade eingebracht werden.

Der Verlust des Feuerlöschteichs kann durch die Anlage eines neuen Kleingewässers ausgeglichen werden.

A10 Herstellung von Kleingewässern; hier neues Laichgewässer mit einer Größe von mindestens 145 m². Das neue Gewässer sollte am südlichen Rand des Plangebiets angelegt werden, damit die Amphibien bei ihrer Wanderung zwischen ihrem Überwinterungsplatz (möglicherweise die Düne) und dem Laichgewässer keinem zusätzlichen Tötungsrisiko durch Straßen, Parkplätze o.ä. ausgesetzt sind. Zusätzlich sollte das neue Laichgewässer möglichst in der Nähe des alten Gewässers angelegt werden, um den Amphibien das Finden zu erleichtern. Die vorhandenen Amphibien müssen in das neue Laichgewässer umgesetzt werden, dazu eignet sich am besten der Herbst (aber auch anderen Zeiträume sind möglich).

Ergebnis Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen kann das für die Brutvogelfauna, die Fledermäuse, Reptilien und Amphibien verbleibende Restrisiko soweit vermindert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen wahrscheinlich nicht zu erwarten ist.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde bei Unterstellung der geforderten Sorgfalt sowie unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen aktuell nicht festgestellt.

Hinsichtlich der Bestimmungen des § 15 (5) BNatSchG wurde im Zuge der Untersuchungen festgestellt, dass für keine streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine

europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können.

Stralsund, April 2016

Luise Hückstädt