

STADT FRIEDLAND

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenteich -südliche Stadteinfahrt“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung zum Bauleitplan (§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB)



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss	2
2. Planungsgrundlagen / Verfahren	3
3. Räumlicher Geltungsbereich/ Ausgangsbedingungen	5
4. Inhalt der 4. Änderung	6
5. Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange	10

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Stadt Friedland

A&S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

M. Sc. A. Jastrzebska
Landschaftsarchitektin

Planungsstand: Satzungsbeschluss vom 07.03.2018

1. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Friedland hat in den 90iger Jahren den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenteich – südliche Stadteinfahrt“ aufgestellt. Wesentliches Planungsziel war die weitere gestalterische Entgleisung der städtebaulichen und architektonischen Entwicklung der Stadt, hier am Ortseingang aus Richtung Neubrandenburg und Woldegk kommend, zu verhindern.

Der Bebauungsplan ist am 22.07.1998 in Kraft getreten.

Danach sind Beschlüsse zur Änderung des B-Planes gefasst und Änderungen vorgenommen worden:

- Mit der 1. Änderung sollte Baurecht zugunsten der Ansiedlung eines LIDL-Verbrauchermarktes geschaffen werden; das Verfahren ist nicht durchgeführt worden aufgrund der Ablehnung der Ansiedlung.
- Mit der 2. Änderung war eine Änderung im Bereich der Hagedornniederung (Wiese Sattelberg) beabsichtigt, das Änderungsverfahren wurde nicht durchgeführt aufgrund des Fehlens eines potenziellen Investors.
- Mit der 3. Änderung hat die Stadt Friedland die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des B-Planes geregelt. Die 3. Änderung ist am 13.11.2013 in Kraft getreten.

Am Südufer des Mühlenteichs ist aktuell nunmehr eine Nutzungsänderung am Standort der ehemaligen Gaststätte geplant. Die Gaststättennutzung wurde vor ca. 2 Jahren aufgegeben; durch den neuen Eigentümer der Flächen sind nach Abbruch von Gebäudeteilen am Standort der alten Gaststätte An- und Neubebauungen vorgesehen für einen neuen Nutzungszweck. Geplant ist die Errichtung eines ambulanten Gesundheitszentrums mit folgenden Nutzungen: Prävention, Diagnostik, Therapie, Altersmedizin, Palliativmedizin, Aus- und Weiterbildung sowie einer Wohnung.

Das Gebiet der ehemaligen Gaststätte liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3; im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich mit Festsetzungen als öffentliche Grünfläche in der Zweckbestimmung „Park“ überplant worden. Der Erhalt des Gebäudes wurde als zur Parkanlage gehörend berücksichtigt; die Nutzung als „Gaststätte“ mit Ausweisung von Baugrenzen wurde verbindlich festgelegt.

Zur Schaffung von Baurecht für die geplante Nutzung als Gesundheitszentrum mit privater Wohneinheit ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Am 13.09.2017 hat die Stadtvertretung Friedland beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 in einem 4. Verfahren geändert werden soll. Das Plangebiet umfasst den am südwestlichen Rand des B-Plangebietes liegenden Bereich mit der ehemaligen Gaststätte. In diesem Bereich soll der B-Plan aufgrund der aktuellen Gegebenheiten geändert und den neuen Entwicklungszielen angepasst werden.

Die Stadtvertretung hat am 13.09.2017 beschlossen, dass die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll.

2. Planungsgrundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das aktuelle Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Hinweis: Das Verfahren zur Aufstellung der 4.Änderung des B-Planes Nr.3 wurde vor Inkrafttreten des BauGB eingeleitet und wird nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.

Gemäß § 13 a BauGB können die Gemeinden „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ **Bebauungspläne der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird Baurecht geschaffen für die geplante Errichtung des Gesundheitszentrums mit privater Wohnung am Standort der ehemaligen Gaststätte. Infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen wird der Bereich neu überplant (andere Maßnahme der Innenentwicklung).

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs.2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche < 20.000m².

Das Verfahren wird nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB durchgeführt; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Flächen dienen zukünftig der Unterbringung von gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und einer Wohnung. In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird somit nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG nicht zu beachten.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V

Kartengrundlage

Katasterkarte, Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 31.08.2017, ergänzt um den vorhandenen Gehölzbestand (nicht eingemessen)

Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Friedland wurde im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Nach Programmsatz 4.1(4)RREP MS ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Mit der 4.Änderung wird Baurecht geschaffen für die geplante Errichtung eines Gesundheitszentrums am südlichen Ufer des Mühlenteichs. Die Änderungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedland hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan hat in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit Darstellungen als „Grünfläche“ überplant. Mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes erfolgen Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet „Ambulantes Gesundheitszentrum“; das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht gegeben.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Danach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Ambulantes Gesundheitszentrum“ wird die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 3 angepasst. Die Anpassung erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3; in der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Verfahren

Am 13.09.2017 hat die Stadtvertretung Friedland den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll.

Am 13.09.2017 hat die Stadtvertretung Friedland den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des B-Planes Nr.3 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und TöB bestimmt. Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung vom 04.10.2017 bis 03.11.2017 beteiligt; die betroffenen Behörden und TöB wurden mit Schreiben vom 06.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und in der geänderten Fassung mit Stand: 23.11.2017 dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als betroffene Behörde erneut zur Stellungnahme (abschließenden Stellungnahme) vorgelegt. Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt; es wurden lediglich die Planunterlagen präzisiert. Mit Schreiben vom 08.01.2018 liegt die abschließende Stellungnahme des Landkreises MSE vor.

Am 07.03.2018 hat die Stadtvertretung Friedland den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich/ Ausgangsbedingungen

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 20/1, 25/11 und teilweise die Flurstücke 20/2, 21 und 25/12 der Flur 6, Gemarkung Friedland:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,40 ha und wird begrenzt durch:

- im Norden das Ufer des Mühlenteiches
- im Süden die Straße und das Wohngebiet Am Brink
- im Osten und Westen durch parkähnliche Freiflächen.

Ausgangsbedingungen

Mit Aufstellung des B-Planes hat die Stadt Friedland die städtebauliche Entwicklung entlang der B 198 und L 281 an der südlichen Stadteinfahrt vorgegeben. Die parkähnlichen Grünflächen nördlich der Straße Am Brink mit der vorhandenen Bebauung am Südufer des Mühlenteichs wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Freiraum mit der vorhandenen Gaststätte sollte in dieser Nutzung auch zukünftig erlebbar bleiben; der bebaute Bereich wurde ausgegrenzt und in der Nutzung als „Gaststätte“ und 1 Vollgeschoss zulässig festgelegt.

Der Bereich wurde ursprünglich als Badeanstalt genutzt; diese Nutzung wurde im Zusammenhang mit der Errichtung des neuen Freibades an der Woldegcker Chaussee in den 60iger Jahren aufgegeben; seitdem wurde der Standort als Gaststätte genutzt.

Vor etwa 2 Jahren ist die Gaststättennutzung aufgegeben worden.

Der neue Eigentümer plant am Standort die Errichtung eines Gesundheitszentrums.

Aufgrund der drohenden medizinischen Unterversorgung in Friedland und der Umgebung bei gleichzeitig bestehendem demographischem Wandel mit erhöhtem Bedarf an ganzheitlicher medizinischer Versorgung wird das Vorhaben von der Stadt mitgetragen; die Umsetzung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse.

Das Plangebiet der 4.Änderung liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche (Straße Am Brink). Im Westen, Osten und Norden wird der bebaute Bereich von Fuß-/ Wanderwegen begrenzt. An der nördlichen Grenze der Flurstücks 20/1 befindet sich eine gesetzlich geschützte Baumreihe (7 Linden). In den östlich und westlich angrenzenden Freiräumen sind entlang der Wege weitere gesetzlich geschützte Bäume/ Baumreihen vorhanden. Auf dem Flurstück 25/11 steht westlich der vorhandene Bebauung eine große Eiche und östlich der Bebauung 2 große Kiefern. Der gesetzlich geschützte Gehölzbestand ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden (nicht eingemessen!)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten i. S. d. Naturschutzrechts, gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt am Südufer des Mühlenteichs innerhalb der 50m Gewässerschutzzone. Die angrenzenden, mit Gehölzen bestandenen Flächen stellen keinen Wald im Sinne des Waldgesetzes M-V dar.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist zum Teil baufällig; die Grundstücksflächen sind zum Teil versiegelt (ehemalige Terrassen).

Hinweis: Unter dem vorhandenen Gebäude verläuft ein verrohrter Abschnitt des Schmiedebrinkgrabens. 2017 wurde der Schmiedebrinkgraben umverlegt, der Abschnitt unter dem Gebäude wurde verpresst (Verdämmung der Verrohrung) und ist damit gegenstandslos.

4. Inhalt der 4. Änderung

Am Standort der ehemaligen Gaststätte ist die Errichtung eines ambulanten Gesundheitszentrums geplant. Mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes soll der B-Plan aufgrund aktueller Gegebenheiten geändert und den neuen Entwicklungszielen angepasst werden.

Mit Aufstellung des B-Planes Nr.3 hat die Stadt Friedland den Standort der Gaststätte berücksichtigt und das Gebäude durch Baugrenzen abgegrenzt. Der Erhalt des Gebäudes als zur Parkanlage gehörend wurde im öffentlichen Interesse festgesetzt. Das geplante Vorhaben umfasst Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft, die Errichtung des ambulanten Gesundheitszentrums liegt ebenfalls im öffentlichen Interesse der Stadt Friedland.

Mit der 4.Änderung des B-Planes werden die am südwestlichen Rand des B-Plangeltungsbeereichs liegenden Flächen der ehemaligen Gaststätte einschließlich Umfeld neu überplant.

PROJEKTDESCHREIBUNG

Geplant ist am Standort die Errichtung eines ambulanten Gesundheitszentrums mit folgenden Nutzungen: Prävention, Diagnostik, Therapie, Altersmedizin, Palliativmedizin, Aus- und Weiterbildung sowie einer privaten Wohneinheit, um den ärztlichen Anforderungen einer vor Ort Erreichbarkeit z.B. in den Diensten gerecht werden zu können.

Das teilweise sehr baufällige Gebäude soll zum Teil abgerissen, zurückgebaut und mit An/ Neubauten versehen werden. Die Baustruktur soll für die medizinisch zu versorgenden Bürger und Bürgerinnen barrierefrei sein. Die Gesamtgestaltung des Bauwerks auf dem Grundstück soll mögliche Outdooraktivitäten für Therapieeinheiten berücksichtigen.

Die Bebauung wird ebenerdig (eingeschossig) erfolgen; in Teilen wird eine 2-Geschossig geplant (Wohnung im 2.Geschoss). Vorgesehen sind Ausbildungen mit Flachdächern; eine Nutzung als Dachterrasse für die Wohnung ist beabsichtigt.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche; der Zugang für zukünftige Patienten, Rettungsdienst und Krankenwagen ist somit grundsätzlich gegeben.

Das Umfeld wird neu geordnet. Der zwischen Gebäude und Mühlenteich verlaufende öffentliche Weg wird umverlegt und die Flächen bis zum Mühlenteich als private Freifläche dem Gesundheitszentrum (Freiraum für Therapien) zugeordnet.

Die Wegeführungen westlich und östlich des Grundstücks werden neu angepasst. Östlich des Gesundheitszentrums ist eine Zufahrt ausschließlich zur Erschließung der Freifläche geplant (Zufahrt für Krankenwagen, Rettungsfahrzeuge). Auf dem Grundstück ist die Errichtung einer Garage und eines Carports für Betriebsfahrzeuge geplant; östlich des Gesundheitszentrums an der Straße Am Brink beabsichtigt die Stadt Friedland 4 Parkplätze zu errichten.

INHALT DER 4. ÄNDERUNG / PLANFESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 BauNVO wird der Bereich als sonstiges Sondergebiet überplant, da sich das Gebiet von den Baugebieten nach §§2 bis 10 unterscheidet. Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird ein „Ambulantes Gesundheitszentrum“ festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Das Sondergebiet „Ambulantes Gesundheitszentrum“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft.

Zulässig sind:

- *Anlagen und Einrichtungen zur Prävention, Diagnostik, Therapie, Altersmedizin, Palliativmedizin*
- *Anlagen und Einrichtungen für Aus- und Weiterbildung im Bereich der Gesundheitswirtschaft*
- *eine Wohneinheit für den Betreiber der Anlage bzw. diensthabende Mitarbeiter*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bestimmung der Grundflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse vorgegeben. Für das SO-Gebiet im Geltungsbereich der 4.Änderung des Bebauungsplanes wird die GRZ 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 bestimmt. Der neue Altbauteil soll 2-geschossig werden. Dieser Bereich wird als SO* abgegrenzt und im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass abweichend von den Festsetzungen „Zahl der Vollgeschosse 1“ im SO* 2 Vollgeschosse zulässig sind.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben.

Im Bebauungsplan wird im SO-Gebiet ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen.

Die private Grünfläche (der Therapiebereich) wird eingezäunt. Im Bebauungsplan werden die Randbereiche mit Baugrenzen überplant und in den Text Teil B wird folgende Regelung mit aufgenommen:

Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO werden auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Therapiebereich“ auf den am östlichen und westlichen Rand ausgewiesenen Baufeldern nur bauliche Anlagen zur Einfriedung zugelassen.

Verkehrsflächen

Für die vorhandene Straße Am Brink bleiben die Festsetzungen als öffentliche Verkehrsfläche verbindlich. Östlich der Flurstücke 20/1 und 25/11 wird ein Anliegerweg festgesetzt ausschließlich zur Erschließung der Freifläche am Mühlenteich (Therapiebereich).

Die Zufahrt von Kranken- und Rettungswagen muss hier möglich sein; diese Zufahrt wird von der Stadt gebaut und soll öffentlich (außerhalb der Einzäunung) liegen. Die Ausbildung einer Wende wird nicht für erforderlich gehalten, da diese Verkehrsfläche ausschließlich der Erreichbarkeit dieser Freifläche dient; zum Wende kann ggf. auch über die öffentliche Grünfläche gefahren werden.

Innerhalb der an das SO-Gebiet angrenzenden öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) werden die Fuß-/ Wanderwege neu geführt (um das SO-Gebiet herum). Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Fußweg) festgesetzt.

Im Sondergebiet ist die Errichtung einer Garage und einer Carportanlage zur Unterbringung der Betriebsfahrzeuge geplant. Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den Baugebieten allgemein zulässig. An der Straße Am Brink werden auf den angrenzenden Flächen 4 Parkplätze errichtet. Die Fällung eines Baumes der vorhandenen Allee entlang der Straße wird notwendig.

Hinweise aus der Behördenbeteiligung zur stadttechnischen Erschließung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien und Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Der Anlagenbestand ist in die Planzeichnung übertragen worden. Der Leitungsbestand ist zu berücksichtigen; im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind die Versorger rechtzeitig einzubinden.

Das Plangebiet befindet sich nach Erkenntnissen des Umweltamtes in einem Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Das Grundwasser liegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche.

Somit sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können der unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das geplante Vorhaben darf Dritte nicht beeinflussen.

Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE unverzüglich anzuzeigen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit den Entsorger) zuzuführen oder ortsnahe (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern oder zu verrieseln, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen.

Hinweis: Durch den Vorhabenträger ist die Erarbeitung eines Gutachtens zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen in Auftrag gegeben worden. Im vorliegenden Gutachten von 12.10.2017 (Verfasser: Dipl. Ing. H. Köhler / Ing. für Baugrund) sind Möglichkeiten für eine offene Ableitung aufgezeigt. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann außerdem in den benachbarten Schmiedebrinkgraben eingeleitet werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann abgesichert werden. Am Mühlenteich (nördlich zum Standort gelegen) befindet sich eine Saugstelle.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit der rechtskräftigen Satzung sind örtliche Bauvorschriften zur Dachausbildung, Sockelhöhe und zur Einfriedung entlang öffentlicher Straßen erlassen worden; mit der 1.Änderung wurden die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen ergänzt.

Mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes werden die Bauvorschriften zur Einfriedung und zu Werbeanlagen in abgewandelter Form übernommen. Zum öffentlichen Straßenraum (hier: Straße Am Brink) werden nur Einfriedungen bis max. 1,20m zugelassen; massive, blickdichte Wände und Einfriedungen sind unzulässig. Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen; weitere Einschränkungen sollen nur hinsichtlich bewegender Werbeanlagen und Lichterwerbung getroffen werden.

In Bezug auf die Dachausbildung wird verbindlich festgesetzt, dass nur die Ausbildung von Flachdächern zulässig ist. Die geplante Bebauung soll sich in die vorhandenen umliegenden Bebauungsstrukturen einfügen; mit der Festsetzung 1 Vollgeschoss zulässig und im SO * abweichend 2 Vollgeschosse sowie einer Ausbildung von Flachdächern ist dies gegeben.

Weitere Regelungen sollen nicht erfolgen; die Gestaltung soll dem Vorhabenträger überlassen bleiben.

Mit der 4.Änderung werden für den Geltungsbereich der 4.Änderung des Bebauungsplanes folgende Bauvorschriften erlassen:

1. *Zulässig sind nur Flachdächer.*
2. *Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße Am Brink) sind bis in eine Höhe von max. 1,20m zulässig; massive, blickdichte Wände und Einfriedungen sind unzulässig.*
3. *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sich bewegendes Werbematerial und Lichterwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.*

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Innerhalb des Plangebietes stehen 3 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (1 Eiche und 2 Kiefern). Diese sind in den Plan nachrichtlich übernommen worden und sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Allen und einseitige Baumreihen

Alleen und einseitige Baumreihen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Die nördlich des vorhandenen Gebäudes der ehemaligen Gaststätte stehenden Bäume (7 Linden, 1 Kastanie und 1 Birke) sowie eine Linde am südöstlichen Rand des Plangebietes sind Bestandteile einer Baumreihe bzw. einer Allee und sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Für die Errichtung der Parkplätze muss die nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Linde am südöstlichen Rand des Plangebietes abgebrochen werden.

Ein Antrag auf Naturschutzgenehmigung gem. § 40 BNatSchG von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V wird durch die Stadt Friedland gestellt. Als Kompensationsmaßnahme für den Abbruch des Baumes ist die Pflanzung von einem Baum innerhalb einer Allee, außerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen. Der genaue Pflanzstandort wird durch die Stadt Friedland vorgegeben.

Hinweis: Wird der Abbruch weiterer gesetzlich geschützter Bäume im Zuge der Umsetzung des Vorhaben erforderlich, sind durch den Vorhabenträger die entsprechenden Anträge auf Naturschutzgenehmigung zu stellen und als Kompensationsmaßnahme neue Baumanpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs vorzunehmen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Im Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Da das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann wird festgesetzt, dass die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres zu erfolgen hat.

Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Abriss zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen (siehe im Einzelnen Punkt 5.0).

FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich gesamt	ca. 3974 m²	(ca. 0,40 ha)
davon: SO Ambulantes Gesundheitszentrum	ca. 986 m ²	(ca. 0,10 ha)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 672 m ²	(ca. 0,07 ha)
Anliegerweg	ca. 107 m ²	(ca. 0,01 ha)
öffentliche Grünflächen (einschl. Fußwege)	ca. 1169 m ²	(ca. 0,12 ha)
private Grünflächen	ca. 1040 m ²	(ca. 0,10 ha)

5. Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

5.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

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

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

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

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen
- und
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

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

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

5.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

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

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

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt

8.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung).

Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

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

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte

Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifelfledermaus
Landsäuger	Canis lupus	Wolf
Landsäuger	Castor fiber	Biber
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus

5.4 Vorprüfung

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

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

Gefäßpflanzen

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

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

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

Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet.

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

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

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

Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.

Weichtiere

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

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

Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Friedland grenzt an südlichen Ufer des Mühlenteichs. Die Lebensräume der geschützten Weichtiere werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Libellen

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

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

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

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

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

Die Sibirische Winterlibelle kommt in Mooren und in Verlandungszonen von Gewässern vor. Die im Juli bis September geschlüpften voll ausgereiften Libellen überwintern bis zum nächsten Frühjahr ohne Nahrung in Gewässernähe oder auch weit abseits von Gewässern, wo sich die Tiere in Schlupfwinkeln oder in der Vegetation verbergen.

Moore kommen im Bereich der geplanten Baufläche nicht vor. Der Mühlenteich wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Käfer

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes stehen 13 nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Eine nach § 19 NatSchAG geschützte junge Linde am südwestlichen Rand des Plangebietes kann nicht erhalten bleiben. Diese ist für die geschützten Käferarten nicht relevant.

Die restlichen geschützten Bäume sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden und sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Lebensräume der geschützten Käferarten werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Falter

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

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

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

Die Lebensräume der geschützten Falterarten kommen im Bereich der geplanten Baufläche nicht vor.

Fische

Der Lebensraum des Europäischen Störs ist von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Lurche

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

Die Wechselkröte und die Kreuzkröte sind Pionierarten trockenwarmer Lebensräume in Gebieten mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein offener, vegetationsarmer bis -freier Flächen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie weitgehend vegetationsfreie Gewässer (Flach- bzw. Kleinstgewässer) als Laichplätze sind Voraussetzung für die Existenz der Kreuzkröte. Die Art bevorzugt Flachgewässer, die oft und häufig austrocknen und wechselt diese jährlich. Die Ansprüche der Wechselkröte sind ähnlich. Sie bevorzugen als Laichgewässer flache, vegetationsarme, temporäre Gewässer mit mineralischem Boden. Als Pionierbesiedler vegetationsarmer Trockenbiotope mit kleineren, oft sporadischen Wasseransammlungen leiden Kreuz- und Wechselkröten unter dem Fehlen oder zu raschen Austrocknen geeigneter Laichgewässer sowie unter der Verbuschung und Beschattung ihrer Habitate.

Laubfrösche beanspruchen sehr unterschiedliche aquatische und terrestrische Teillebensräume.

Aquatische Teillebensräume – Reproduktionshabitate

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

Terrestrische Teillebensräume – Tagesverstecke, Nahrungshabitate

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

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

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

Der Springfrosch bevorzugt lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Das Offenland der Umgebung wird auch besiedelt, so lange dieses über Hecken mit dem Wald vernetzt ist. Als

Laichgewässer dienen Waldtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben. Ideal sind fischfreie Gewässer mit besonnten Flachuferzonen.

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

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

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt M-V wurde der Kammolch und die Rotbauchunke im Messtischblattquadranten (MTBQ) Nr. 2347-1, in dem sich die Stadt Friedland und das Plangebiet befinden, nicht nachgewiesen.

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

Im Bereich der geplanten Baufläche kommen keine Laichgewässer vor. Es ist anzunehmen, dass der Mühlenteich von geschützten Amphibienarten zum Laichen aufgesucht wird. Das Gewässer wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Als Winterquartiere kommen Gehölzflächen am östlichen Ufer des Mühlenteichs sowie das Röhricht-Gebüsch-Komplex westlich des Mühlenteichs in Frage. Auf dem Weg dahin wird die Baufläche nicht berührt.

Kriechtiere

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

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

Das Vorkommen der o. g. Kriechtiere ist in der Stadt Friedland nicht zu erwarten.

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

Das Plangebiet weist eine geschlossene Vegetationsdecke auf und ist durch die Kronen der vorhandenen geschützten Bäume beschattet. In der derzeitigen Ausprägung ist das Vorkommen der Zauneidechse hier nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Von den 27 in Deutschland vorkommenden Arten wurden mittlerweile 17 in Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesen. Es werden Wald- und Siedlungsbewohner unterschieden, wobei der Übergang fließend ist. Entsprechend unterschiedlichen Ansprüchen suchen sie nach ihren Quartieren bevorzugt in Wäldern oder eben menschlichen Siedlungen.

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

Da die zum Abriss vorgesehenen Gebäude potenzielle Quartiersmöglichkeiten darstellen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender Fledermausarten durch ein qualifiziertes Fachbüro zu untersuchen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäuden, des Kellers und des Dachraumes auf das Vorhandensein Fledermäusen zu erfolgen. Sind Lebensstätten besonders geschützten Arten betroffen, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Naturschutzgenehmigung zu stellen.

Die Bäume im Plangebiet sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die relativ junge Linde am südwestlichen Rand des Plangebietes, die abgebrochen wird, weist keine Höhlen und Spalten auf.

Das gesamte Gebiet kann weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Landsäuger

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

Die landesweite Erfassung der Biberreviere 2013/2014 weist entlang der Datze mehrere besetzte und gegenwärtig unbesetzte Reviere aus.

Das geplante Vorhaben verursacht keine Beeinträchtigung des Mühlenteichs. Der Lebensraum des Bibers wird aufgrund des großen Abstandes zu den besiedelten Gewässern durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt.

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

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

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

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

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt M-V gehört Stadt Friedland zu den Fischotterverbreitungsgebieten.

Der Lebensraum des Fischotters wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Seine Wanderbewegungen werden durch die erneute Bebauung des innerörtlichen Standortes nicht eingeschränkt.

Gemäß „Managementplan für den Wolf in M-V“ vom Juli 2010 stellt das Land M-V mit Ausnahme der Siedlungsräume einen geeigneten Wolfslebensraum dar. Die wesentlichen Kriterien der derzeitigen Wolfvorkommensgebiete sind hoher Waldanteil und relativ geringe menschliche Besiedlung bei hoher Schalenwildichte.

Der Standort in der bebauten Ortslage ist für den Wolf nicht relevant.

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

Der Lebensraum der Haselmaus kommt im Bereich der geplanten Baufläche nicht vor.

Vögel

Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen. Der innerörtliche Standort gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgen zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Grünland innerhalb des Siedlungsbereiches stellt eine anthropogen vorbelastete Fläche am südwestlichen Rand von Friedland dar und gehört nicht zu den bevorzugten störungsar-

men Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Eingriffe in die Gehölze sind nicht geplant.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung und der Abbruch des geschützten Baumes außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres erfolgt.

Da die zum Abriss vorgesehenen Gebäude potenzielle Quartiersmöglichkeiten darstellen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von gebäudebrütender Vogelarten zu untersuchen. Sind Lebensstätten besonders geschützten Arten betroffen, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Naturschutzgenehmigung zu stellen.

5.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Errichtung eines Gesundheitszentrums am Standort der ehemaligen Gaststätte nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Friedland geprüft, ob im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet, nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Fledermäuse, Land- und Meeressäuger sowie der Schlingnatter und der Europäischen Sumpfschildkröte zählen. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Bereich der geplanten Baufläche vor.

Auch störungsempfindliche Vogelarten sind nicht vorhanden.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet stehenden 13 gesetzlich geschützten Bäume sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden und sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. In den Gehölzen außerhalb der geplanten Baufläche vorhandene Brutstätten werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung und der Abbruch des geschützten Baumes außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres erfolgt. Da die zum Abriss vorgesehenen Gebäude potenzielle Quartiersmöglichkeiten darstellen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender Fledermausarten sowie durch ein qualifiziertes Fachbüro zu untersuchen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäuden, des Kellers und des Dachraumes auf das Vorhandensein Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.

Sind Lebensstätten besonders geschützten Arten betroffen, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Beseitigung von Hecken und Buschwerken,
 - Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern,
 - Lärm sowie
 - Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen
- kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Friedland festgestellt, dass die Realisierung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat der Stadtvertretung der Stadt Friedland in der Sitzung am 07.03.2018 zum Satzungsbeschluss über die 4.Änderung des B-Planes Nr.3 vorgelegen.

Friedland, den *09.03 2018*

Bürgermeister