

# GEMEINDE BLANKENHOF – Ortsteil Chemnitz

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

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

#### INHALTSVERZEICHNIS

##### 1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

- 1.1 Aufstellungsbeschluss/ Verfahren
- 1.2 Planungsgrundlagen / Entwicklungsgebot
- 1.3 Lage / Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzender Bereiche

##### 2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Planfestsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
- 2.3 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen
- 2.4 Verkehr / Ver- und Entsorgung
- 2.5 Grünordnungskonzept

##### 3.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

---

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Blankenhof

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](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. R. Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Juni 2012

**Satzungsbeschluss: 20.06. 2012**

## **1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss / Verfahren**

Die Gemeinde Blankenhof hat am 18.12.2008 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ gefasst. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass das Bauleitplanverfahren nach §13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am 17.02.2009 hat die Gemeindevertretung den Entwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Im Rahmen der Beteiligung wurde festgestellt, dass es sich bei dem geplanten Teich auf dem Flurstück 257/4 um einen Gewässerneubau handelt und die Realisierbarkeit zu prüfen ist. Die Gemeinde hat nach Prüfung des Sachverhalts und Unterbrechung des Verfahrens im Herbst 2011 entschieden, dass ein Gewässerausbau nicht erfolgen soll und die Wiederherstellung des Teiches aus der Planung genommen.

Am 23.11.2011 hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass beidseitig der Schlossstraße Mischgebietsflächen ausgewiesen werden sollen. Auf Teilflächen östlich der Schlossstraße wurden Entwicklungen für einen zentralen Dorfplatz vorgesehen. Der überarbeitete Entwurf hat vom 01.03.2012 bis 03.04.2012 öffentlich ausgelegen; die Behörden wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Am 30.05.2012 hat die Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr.4 „Dorfkern Chemnitz“ gefasst.

### **1.2 Planungsgrundlagen / Entwicklungsgebot**

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm ist neu aufgestellt worden und mit Verordnung vom 15.Juni 2011 in Kraft getreten. Der Gemeinde Blankenhof sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet, die Gemeinde liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg.

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blankenhof hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz – Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Die südlich der B104 liegenden bebauten Flächen werden von gemischten Bebauungsstrukturen geprägt.

Im Flächennutzungsplan sind den Flächen Darstellungen in der Nutzungsart „Gemischte Bauflächen“ zugeordnet worden. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als „Mischgebiet“. Das Entwicklungsgebot ist gegeben.

### Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Die mit der BauGB - Novelle 2004 für alle Bauleitplanverfahren eingeführte Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ist 2006 mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (Gesetz vom 21.12.2006) wieder aufgehoben worden.

Das BauGB wurde um den §13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt.

Ab 1.01.2007 können die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen“ im Innenbereich einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufstellen. Bei einer Grundflächengröße <20000 m<sup>2</sup> kann u.a. die Umweltprüfung, das Monitoring und die Eingriffsregelung entfallen, was eine wesentliche Erleichterung und Kosteneinsparung bedeutet.

Die Gemeindevertretung Blankenhof hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung beschlossen. Der Bebauungsplan Chemnitz „Dorfmitte“ regelt die Innenentwicklung auf zentralen Flächen in der Ortslage; die festgesetzte Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20000 m<sup>2</sup>.

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan Nr.4 „Dorfkern Chemnitz“ geeignet ist für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. 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.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemarkung Chemnitz, Flur 2 vom 16.09.2008 (Quelle: Amt Neverin).

### **1.3 Lage / Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gemeinde Blankenhof grenzt nordwestlich an die Stadt Neubrandenburg. Sie liegt in attraktiver landschaftlicher Umgebung (Landschaftsschutzgebiete Tollensebecken und Malliner Bachtal) und wird vom Amt Neverin verwaltet.

Zur Gemeinde gehören folgende Ortsteile und Wohnplätze:

- Chemnitz mit Wohnplatz Ausbau
- Blankenhof mit Wohnplatz Bahnhof und
- Gevezin.

Die Hauptverkehrsanbindung erfolgt über die B 104. Chemnitz liegt direkt an der B 104. Von der B 104 führt die Kreisstraße 21 über Blankenhof und Gevezin nach Penzlin. Über den Pinnower Weg nördlich der B 104 sind günstige Wegeverbindungen in den ehemaligen Landkreis Demmin und über den Wohnplatz Chemnitz Ausbau über das Malliner Bachtal zum Tollensesee vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die in der Ortslage Chemnitz beidseitig der Schlossstraße liegenden zentralen Flächen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan dargestellt, er umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Chemnitz mit einer Fläche von ca. 1,2 ha:

FS: 257/2, 257/3, 257/4, 246 und die Schlossstraße (Teilfläche FS 218/1).

#### 1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Die Ortslage Chemnitz erstreckt sich südlich der B 104. In jüngster Zeit wurde der Ort nördlich der B 104 erweitert. Chemnitz hat sich vor allem als Wohnstandort weiter entwickelt. Es wurden neue Bauflächen erschlossen und Standortangebote geschaffen.

Das Plangebiet liegt südlich der B 104 und umfasst an der Schlosstrasse liegende zentrale Flächen. Das Plangebiet umfasst ehemals gewerblich genutzte bzw. mit landwirtschaftlichen Produktionsanlagen bebaute Flächen beidseitig der Schlosstraße.

Östlich der Schlosstraße befand sich ehemals ein Kuhstall. Das Gebäude wurde durch Brand 1996 vernichtet. Die dahinter liegende Getreidehalle wurde noch bis 2006 genutzt. Das Gebäude ist 2007 abgebrochen worden.

Das Teilgebiet westlich der Schlosstraße ist heute noch mit 2 alten Gebäuden bestanden. Die sogenannte Maurerhalle auf dem Flurstück 257/4 wurde 2008 abgebrochen. Hinter der Maurerhalle befand sich ursprünglich ein Teich. Auf dem Flurstück 257/3 und 257/2 sind die ehemaligen Garagen und das heute als Gemeindestützpunkt und Bauhof genutzte Gebäude noch vorhanden; ein Abbruch der beiden Gebäude ist beabsichtigt.

Im Plangebiet bzw. an den Rändern des Plangebietes befinden sich Gehölze (Bäume).

Die Gehölze sind in der Planzeichnung dargestellt (Hinweis: nicht eingemessen!).

An der Schlosstraße standen ursprünglich Kastanien; einzelne Kastanien sind heute noch erhalten. Zum Gutshaus führte früher eine Rotdornallee. Die Schlosstraße wurde in einzelnen Abschnitten wieder mit Rotdorn bepflanzt.

Am Lindenweg sind 7 Linden angepflanzt worden. Auf dem Flurstück 246 haben sich durch Sukzession Laubgehölze angesiedelt. Auf dem Flurstück 257/4 steht an der Schlosstraße noch ein einzelner Obstbaum und am westlichen Rand eine Birke.

Eine gemeindeeigene Baumschutzsatzung liegt nicht vor. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100cm, gemessen in einer Höhe von 1,30m über den Erdboden, gesetzlich geschützt. Im Plangebiet betrifft das lediglich die beiden Kastanien an der Schlosstraße.

Nach § 19 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Gesetzlich geschützt sind somit auch die Linden am Lindenweg an der Grenze zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtsverbindlichen Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, FFH- und Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Neubrandenburg - Trollenhagen im Anflugsektor zwischen 10 km und 15 km Halbmesser um den Startbahn-

bezugspunkt (SBP) sowie im Wirkungsbereich militärischer Flugsicherungsanlagen. In diesem Bereich ist die Bauhöhe beschränkt auf maximal bis zu 100m über den SBP.

Der SBP hat die Höhe 69,04 ü.NN. In Chemnitz sind nach der topografischen Karte Geländehöhen um 70 m ü HN vorhanden und der Bebauungsplan setzt maximale Bauhöhen mit einem Geschoss und Dachgeschoss fest. Die zu erwartenden Bauhöhen werden unterhalb der max. zulässigen Bauhöhen liegen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich östlich der Schloßstraße Bodendenkmale (Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden / Farbe BLAU) bekannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten und/ oder als altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs.5 BBodSchG i.V.m-§22 AbfAIG M-V.

## **2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Blankenhof die zukünftige Nutzung für zentral in der Ortslage liegende Flächen beidseitig der Schloßstraße verbindlich regeln.

Östlich der Schloßstraße sollen Teilflächen unbebaut bleiben und Dorfplatzfunktionen übernehmen. In östlicher Randlage zum Dorfplatz und auf den westlich an der Schloßstraße liegenden Flächen werden Bauflächen für Entwicklungen von Wohnen und Gewerbe, gleichberechtigt nebeneinander, vorgehalten. Entwicklungen zu einem Wohnbaustandort sollen verhindert werden. Auf den am zentralen Platz in der Ortslage liegenden Flächen wird ausdrücklich die Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe gewünscht.

### **2.2 Planfestsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

#### Planfestsetzungen

Mit Abbruch der gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen an der Schloßstraße ist in der Ortslage Chemnitz eine Fläche entstanden, für die eine neue Nutzung gefunden werden muss. Die Flächen liegen in Nachbarschaft zur B 104 und unweit des Abzweiges der Kreisstraße 21 nach Blankenhof an der Achse zum Schloss und Park. Die Flächen liegen zentral in der Ortslage und sollen überwiegend wieder bebaut werden.

In Ergänzung der vorhandenen bebauten Strukturen südlich der B 104 sollen auf den hinteren Flächen des Flurstücks 246 (ehemaliger Standort Getreidehalle) und auf den Flurstücken 257/4 und 257/3 westlichen der Schlossstraße (Standort Maurerhalle, Garagen, Gemeindestützpunkt) Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig sein.

Im B-Plan erfolgen Festsetzungen von „Mischgebieten“.

Die Gemeinde beabsichtigt, die östlich an der Schlossstraße liegenden Flächen des Flurstückes 246 für die Gestaltung eines Dorfplatzes zu nutzen. Die Flächen sollen für die Entwicklung eines Grünbereiches mit Aufenthaltsqualitäten vorgehalten werden. Es soll ein zentraler Dorfplatz entstehen, wo man sich treffen, kommunizieren und erholen kann; für alle Bürger und Gäste zugänglich. Durch das in östlicher Randlage zum Dorfplatz vorgesehene Mischgebiet erhält der Dorfplatz im Osten eine bauliche Raumkante; durch die geplante Bebauung westlich der Schlossstraße wird der Dorfplatz im Westen räumlich gefasst.

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als „Grünflächen“ (siehe Punkt 2.5).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. § 6 Abs. 2 BauNVO regelt die Zulässigkeit der Nutzungen. Planungsabsicht ist, dass im Plangebiet Entwicklungen von Wohnen und Gewerbe in Nachbarschaft zueinander und gleichberechtigt nebeneinander erfolgen sollen.

Das Plangebiet umfasst zentrale Flächen des Dorfes. Es soll kein Wohnbaustandort entstehen, sondern ein Dorfplatz, der auch entscheidend durch die Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe mit geprägt wird. Zugelassen werden die im Zulässigkeitskatalog des §6 Abs.2 Nr.1-5 BauNVO genannten Nutzungen. In die Satzung werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen, im Mischgebiet werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sollen im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr.7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sein. Diese Nutzungen verursachen zum einen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, was nicht gewollt ist. Andererseits sind diese Nutzungen nach Auffassung der Gemeinde nicht geeignet für die Anordnung an diesem zentralen Platz.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ebenfalls nicht zugelassen. Im B - Plan erfolgen entsprechende Festsetzungen.

Im Bebauungsplan wird die nach §17 BauNVO im Mischgebiet zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 1+DG (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss) festgesetzt. Wille der Gemeinde ist, dass ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig sein sollen, wobei die Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoss möglich sein soll. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss soll dagegen ausgeschlossen sein. In die Satzung werden weitere Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen mit aufgenommen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer max. Höhe von 8,00m vorgegeben, als Bezugspunkt wird die Oberkante der dazugehörenden Erschließungsstraße, hier: Schloßstraße, bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt, es werden zusammenhängende Baufelder vorgegeben.

Aus städtebaulichen Gründen soll die Bebauung am östlichen Plangebietsrand in Flucht zur Schloßstraße entstehen, der neue Dorfplatz erhält dadurch eine einheitliche Raumkante. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Baulinien. Das Baufeld wird im Abstand von 5m und mit einer Bebauungstiefe von 24m von der östlichen Flurstückgrenze aus angegeben. Die Stellung der Hauptgebäude wird zwingend vorgegeben; die Bebauung ist in Traufstellung zur Schloßstraße zu errichten.

Für den Bereich westlich der Dorfstraße wird ein Baufeld im Abstand von 5m zur straßenseitigen Flurstückgrenze mit einer maximalen Tiefe von 20m vorgegeben. Die Anordnung und Stellung der Gebäude soll zukünftigen Bauherren überlassen bleiben.

#### Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 LBauO M-V können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen. Die Gemeinde Blankenhof hat für die Ortslage Chemnitz eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt und mit dieser Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen nach wie vor verbindlich bleiben. Die örtlichen Bauvorschriften umfassen Vorschriften zur Gestaltung der Fassaden (Sichtflächen) und zur Dachausbildung der Hauptgebäude sowie zu Nebenanlagen und Einfriedungen. Die örtlichen Bauvorschriften werden mit folgender Ergänzung in die vorliegende Satzung mit übernommen:

Für Einfriedungen mit Hecken werden ebenfalls Höhenbeschränkungen festgesetzt; zulässig sind nur Hecken bis 1,20 m.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße belegt werden.

## 2.3 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sind folgende Nachrichtliche Übernahmen zu berücksichtigen:

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich östlich der Schlossstraße Bodendenkmale (Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden / Farbe BLAU) bekannt. Folgende Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde sind zu beachten:

*Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so wird diese vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nur befürwortet, wenn die nachstehend aufgeführten Auflagen oder Bedingungen gemäß § 7 (5) DSchG M-v eingehalten werden.*

*Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassungen oder Zustimmung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen, so wird das Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege gemäß § 7(6) DSchG M-V nur unter Einhaltung nachfolgender Auflagen und Bedingungen erteilt.*

*Die jeweilige Genehmigung wird an folgende Bedingungen / Auflagen gebunden sein:*

**Bedingungen / Auflagen:**

*Vor jeglichen Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6(5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

*Hinweise: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin möglich.*

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen Flugplatz Neubrandenburg - Trollenhagen (Lage im Anflugsektor zwischen 10 –15 km Halbmesser um den SBP) sowie in dessen Zuständigkeitsbereich gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz.

Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenzen nicht.

Folgende Hinweise der Wehrbereichsverwaltung Nord sind zu beachten:

*Das Aufstellen von Baukränen ist gesondert bei der militärischen Luftfahrtbehörde in 30173 Hannover, Hans- Böckler- Alle 16 zu beantragen.*

*Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie z.B. Fluglärm beziehen, werden nicht anerkannt.*

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB folgende Flächen zu kennzeichnen:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Plangebiet sind keine derartigen Flächen bekannt.

## **2.4 Verkehr / Ver- und Entsorgung**

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen (Schlossstraße und Lindenweg). Über die Schlossstraße und die Kreisstraße 21 ist die Anbindung an die B104 gegeben. Eine Nutzung des Lindenweges mit direkter Anbindung an die B 104 ist nicht vorgesehen; Anbindungen an die B 104 werden auch durch das Straßenbauamt nicht gestattet.

Auf dem Flurstück 246 ist vom Lindenweg aus parallel zur Schlossstraße eine neue Verkehrsstrasse zur Erschließung des Mischgebietes geplant. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“.

Im Umfeld des Plangebietes sind durch das Straßenbauamt folgende Ausbaumaßnahmen vorgesehen:

- Straßenbegleitender Radweg an der B 104 zwischen Chemnitz und Weitin (Planung von der Einmündung Lindenweg beginnend in Richtung Weitin in Kürze, vorgesehene Baudurchführung in Abhängigkeit von Grunderwerb und Finanzierung voraussichtlich 2011/2012)
- Ausbau des Knotens B 104 / Kreisstraße 21 in der Ortslage Chemnitz (vierarmiger Knotenausbau gemäß RAS-K-1 geplant einschließlich der Verschiebung der Busbuchten, in diesem Zusammenhang wird u.a. ein Rückbau der vorhandenen Anbindung des Lindenweges an die Bundesstraße angestrebt)

### Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet (Bereich Schlossstraße) befinden sich NS-Kabel der E.ON edis AG und Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die in ihrem Bestand zu schützen sind. Die Erschließung der geplanten Vorhaben ist rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich folgende Anlagen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH:

- Die Schlossstraße ist mit einer Trinkwasserleitung DN 80 GG erschlossen, jedoch ist diese als „lageunsicher“ gekennzeichnet. Im Zuge geplanter Bebauungen ist daher zu prüfen, ob Umverlegungen erforderlich werden.

- Für die Entsorgung von Schmutzwasser bestehen Anschlussmöglichkeiten. Durch die Bauherren bzw. den Erschließungsträger sind Entwässerungsanträge an die Tollinseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH zu stellen.
- Im Bereich der Schlossstraße befinden sich Mitteldruckgasleitungen der neu.sw. Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Erdgas aus der Versorgungsleitung in der Schlossstraße ist möglich.
- Vor Abbruch des Gebäudes Schlossstraße 14 ist der Rückbau der bestehenden Gashausanschlussleitung erforderlich; die neu.sw ist schriftlich zu beauftragen.
- Im Bereich der Schlossstraße befinden sich Anlagen der neu-medianet GmbH, die zu schützen sind. Die neu-medianet ist in die Planung mit einzubeziehen; Ansprechpartner ist Herr Jahncke, Telefon 0395 3500-693.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.Juli 2009 ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zum Plangebiet können folgende Aussagen getroffen werden: In unmittelbarer Nähe zum B-Plangebiet befinden sich 2 Regenwasserleitungen (1X Schlossstraße, 1x vom Chemnitzer See kommend). Einbindungspunkte sind im Zuge der Erschließungsplanung zu klären. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird ebenfalls im Zuge der Erschließungsplanung beantragt.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über den Schlossteich abgesichert.

Die geplanten Vorhaben sind an die vorhandenen stadttechnischen Systeme anzuschließen. Für die auf dem Dorfplatz vorgesehenen Nutzungen sind z.T. auch Wasser- und Stromanschlüsse erforderlich. Die notwendigen Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig zu führen.

## **2.5 Grünordnungskonzept**

### Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen im Mischgebiet sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach „private Grünflächen“, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke, d.h. Teile der Bauflächen. Sie werden somit nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die östlich an der Schlossstraße liegenden Flächen werden verbindlich als öffentliche Grünflächen in der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ festgesetzt. Geplant ist eine Grünanlage mit Festwiese, Schmuckflächen und Wegen. Die Flächen sollen als Festwiese / Festplatz nutzbar sein (z.B. als Rummel-/ Zirkusstellplatz, für Veranstaltungen der Gemeinde, das Aufstellen von Festzelten .....).

#### Erhaltungsgebote / Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind nach § 18 NatSchAG die beiden Kastanien an der Schlossstraße und nach § 19 NatSchAG M-V die Linden am Lindenweg an der Grenze zum Plangebiet gesetzlich geschützt. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Erhaltungsgeboten; am Lindenweg erfolgen Festsetzungen von Erhaltungsgeboten für Standorte außerhalb des Geltungsbereiches.

Die nicht gesetzlich geschützten Gehölze im Plangebiet sollen in die Gestaltung möglichst mit einbezogen werden. Im Bebauungsplan erfolgen jedoch keine Festsetzungen von Erhaltungsgeboten. Die Entscheidungen zum Erhalt der Gehölze trifft die Gemeinde im Rahmen der Umsetzung ihrer Planungsziele.

Am südlichen Rand des Dorfplatzes werden Anpflanzgebote festgesetzt. Die Flächen sind vorwiegend mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### **3.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

#### **3.1 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 sowie ihrer Lebensstätten und Biotope 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 aufgeführten 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 das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG).

### **3.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung**

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. 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 bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme

in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 3.3 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 als Bestandteil der Umweltprüfung erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsprüche 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 Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde (LUNG) zu stellen.

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

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

### 3.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Blankenhof hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen des Plangebietes sowie den Auswirkungen der Planung gegenüber gestellt.

- Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen. Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet. Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.
- Die Weichtiere, die Libellen, die Falter, der Europäische Stör, die Lurche und die Europäische Sumpfschildkröte, leben in Gewässern, an ihren Ufern bzw. in sonstigen

Feuchtlebensräumen wie Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore und Seggenriede. Käferarten wie der Breitrand und der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigen Stillgewässer als Lebensraum. Derartige Lebensräume kommen im Plangebiet nicht vor.

### **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 Baumbestand soll erhalten und in die Gestaltung der Grünflächen einbezogen werden. Sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Fällung von Großbäumen erforderlich werden, ist vorher im Rahmen des Fällantrags durch den Grundstückseigentümer unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob der Baum von den o.g. Käferarten besiedelt ist.

### **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 Lebensräume der Schlingnatter kommen im Plangebiet nicht vor.

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen.

Auf den sonnigen befestigten Flächen ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. Auch Teile der geplanten Grünflächen werden Flächenbefestigungen wie Wege und Sitzbereiche aufweisen, so dass der Lebensraum der Eidechsen nicht beeinträchtigt wird.

### **Fledermäuse**

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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den beiden Gebäuden, die nicht erhalten werden sollen, zum Zeitpunkt des terminlich noch offenen Abbruchs Fledermausquartiere befinden. Die Gebäude sind spätestens vor dem Abriss durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

Die Bäume sollen erhalten und in die Gestaltung einbezogen werden. Sollten ältere Bäume aus anderen Gründen gefällt werden müssen, sind diese vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere in Baumhöhlen und Spalten zu überprüfen.

Das Plangebiet 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.

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.

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 im Kartenportal Umwelt M-V liegt Chemnitz in einem großräumigen Fischotterverbreitungsgebiet. Es ist zu erwarten, dass der Fischotter auf seinen Wanderungen in der Regel dem Lauf des Aalbachs folgt. Das Tal des Aalbachs ca. 1,3 km südwestlich der Ortslage gehört zum FFH-Gebiet DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“. Der Aalbach wird im Kartenportal als Biberrevier dargestellt. Biber und Fischotter gehören zu den im FFH-Gebiet besonders geschützten Arten.

Durch die Umnutzung der Flächen im Dorf kern von Chemnitz werden die lokalen Populationen von Biber und Fischotter nicht beeinträchtigt.

Der Wolf benötigt große zusammenhängende, wildreiche und wenig oder nicht zerschnittene störungsarme Waldgebiete möglichst mit eingelagerten Mooren und Gewässern.

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

Der Dorfkerne von Chemnitz gehört nicht zu den Lebensräumen des Wolfes und der Haselmaus.

### **Vögel**

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen in der Regel störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlandsräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften.

Diese Lebensräume sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Im westlichen Teil des Flurstücks 257/4 befindet sich ein Mast mit einem Storchennest (Horstnummer MST 027). Das Kartenportal weist für das Jahr 2004 ein Horstpaar mit drei flüggen Jungen aus. 2011 war kein Bruterfolg zu verzeichnen.

Gefährdungsursachen der zu den Kulturfolgern zählenden Art sind die Zerstörung des Lebensraumes durch Entwässerung von Feuchtgrünland und Umwandlung in Ackerland sowie Verluste durch Stromschlag.

Der Horst wird erhalten. Durch die geplante Umnutzung im Umfeld wird der an die Nähe des Menschen gewöhnte Weißstorch nicht beeinträchtigt.

Weitere intakte Reproduktionsstätten, die mehrjährigen Bestand haben, wurden im Plangebiet nicht festgestellt. An der straßenseitigen Fassade des Gemeindestützpunktes sind Reste von Schwalbennestern vorhanden.

Die vorhandenen Gebäude sind vor dem Abriss erneut auf gebäudebewohnende Vogelarten zu überprüfen.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn sonstige Maßnahmen zur Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgen.

Die Ortslage Chemnitz hat keine Bedeutung als Nahrungs- und Rastgebiet für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel.

Das ca. 2,4 km entfernte Europäische Vogelschutzgebiet DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“ wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### 3.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Umnutzung und Umgestaltung von Flächen beiderseits der Schlossstraße nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Chemnitz geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfkern Chemnitz“ 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 von Bebauung umschlossene und durch anthropogene Nutzungen geprägte 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, Kriechtiere und Säugetiere zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Auf dem Flurstück 257/4 befindet sich der Weißstorchhorst MST 027.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäude zum Zeitpunkt ihres terminlich noch offenen Abbruchs von Gebäude bewohnenden Tierarten wie Vögel und Fledermäuse genutzt werden.

Um zu vermeiden, dass die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Der Betonmast mit dem Storchennest ist zu erhalten. Während der Baudurchführung ist auf das Brutgeschehen Rücksicht zu nehmen. Details sind vor Baubeginn mit dem zuständigen Horstbetreuer festzulegen.
- Die Gebäude sind spätestens vor dem Abbruch durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere und Gebäude bewohnende Vogelarten zu überprüfen. Bei Feststellung von geschützten Arten ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. An geeigneten und mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stellen sind Ersatzquartiere zu schaffen.
- Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
- Für die Außenbeleuchtung des Wohnweges und der Grünflächen sind zum Schutz von Insekten Natriumdampflampen mit einem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.

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

- Dachrekonstruktion,
- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk,
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern sowie
- Lärm

kommen im Plangebiet nicht vor.