

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 6 „Zandershäger Weg“  
Stadt Richtenberg**

**– Begründung –**

Amt Franzburg-Richtenberg

Kontakt: Herr Schult

Telefon: 038322 / 54140

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Juni 2022

## Inhaltsverzeichnis

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Gesetzliche Grundlagen.....  | 3  |
| 2.     | Anlass und Ziel der Planung .....                                    | 4  |
| 3.     | Räumlicher Geltungsbereich .....                                     | 4  |
| 3.     | Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....  | 5  |
| 4.     | Übergeordnete und örtliche Planungen.....                            | 8  |
| 4.1.   | Landes- und Regionalplanung .....                                    | 8  |
| 4.2.   | Flächennutzungsplanung (FNP).....                                    | 8  |
| 4.3.   | Verbindliche Bauleitpläne.....                                       | 9  |
| 5.     | Erläuterung des Bebauungsplans .....                                 | 9  |
| 5.1.   | Bemerkungen zum Verfahren .....                                      | 9  |
| 5.2.   | Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption.....               | 10 |
| 5.3.   | Textliche Festsetzungen .....  | 10 |
| 5.3.1. | Art und Maß der baulichen Nutzung.....                               | 10 |
| 5.3.2. | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ..... | 11 |
| 5.3.3. | Grünordnung .....  | 11 |
| 5.3.4. | Planungsalternativen .....   | 12 |
| 5.4.   | Ver- und Entsorgung .....  | 12 |
| 5.4.1. | Leitungsbestand .....  | 12 |
| 5.4.2. | Regenentwässerung.....   | 12 |
| 5.4.3. | Löschwasser .....  | 12 |
| 6.     | Immissionsschutz.....  | 12 |
| 7.     | Umweltschutz.....  | 13 |
| 8.     | Abfallwirtschaft .....   | 18 |
| 9.     | Altlasten - Altablagerungen .....                                    | 18 |
| 10.    | Denkmalschutz, Archäologie.....                                      | 18 |
| 11.    | Aufnahmepunkte Katasteramt.....                                      | 18 |
| 12.    | Flächenbilanz .....  | 19 |

## 1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. /344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Richtenberg soll der Ortsrand abrundend entwickelt werden. Dazu wird der Siedlungsbereich auf Höhe des Zandershäger Weges für ein kleines Wohngebiet beplant. Im Zuge dieser Planung wird mit einem Zuwachs von 4 Wohneinheiten gerechnet.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

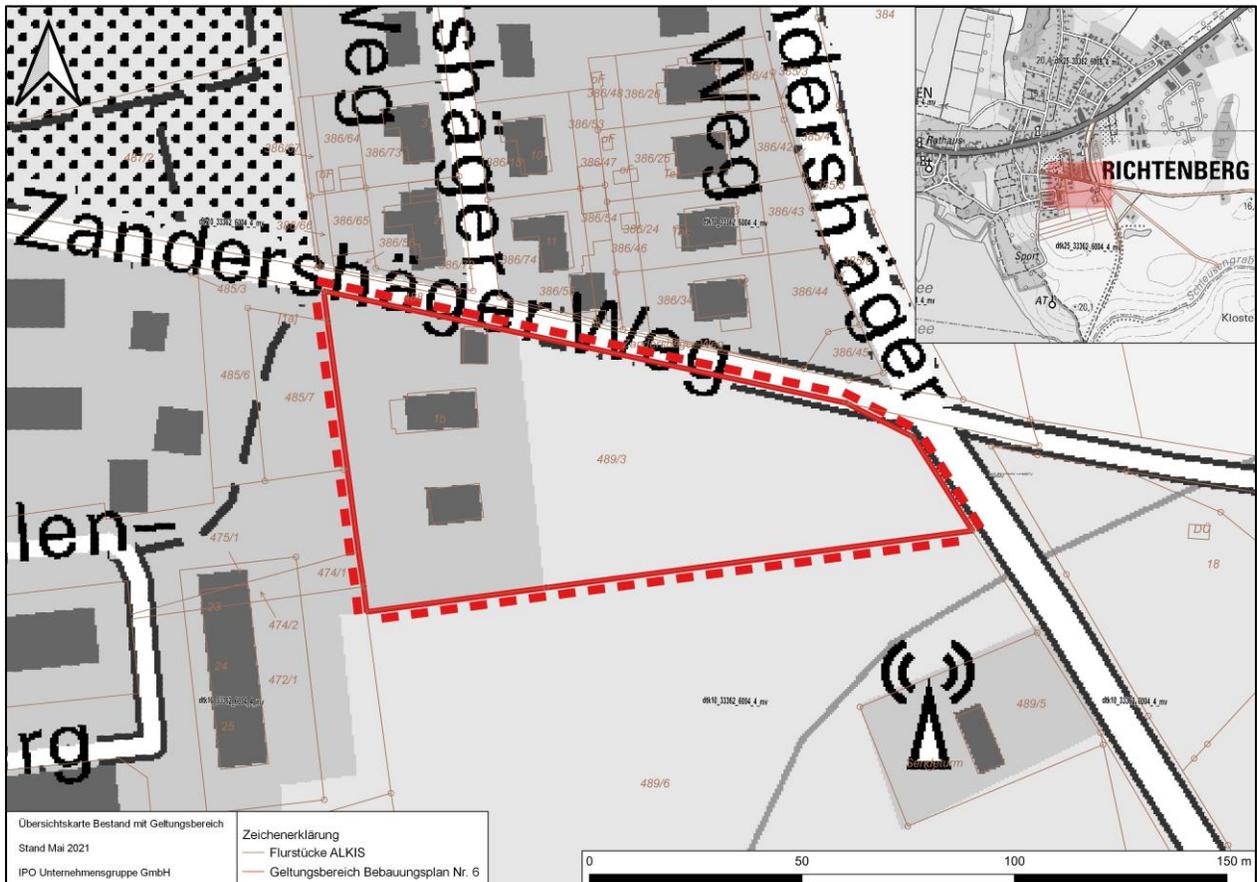


Abbildung 1 Übersicht Bebauungsplan Nr. 6 „Zandershäger Weg“ Stadt Richtenberg

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 6 „Zandershäger Weg“ Stadt Richtenberg befindet sich im Südosten der Stadt Richtenberg und schließt an bestehende Wohnbebauung an. Durch den Geltungsbereich wird das Flurstück 489/3, Flur 1, Gemarkung Richtenberg, Stadt überplant.

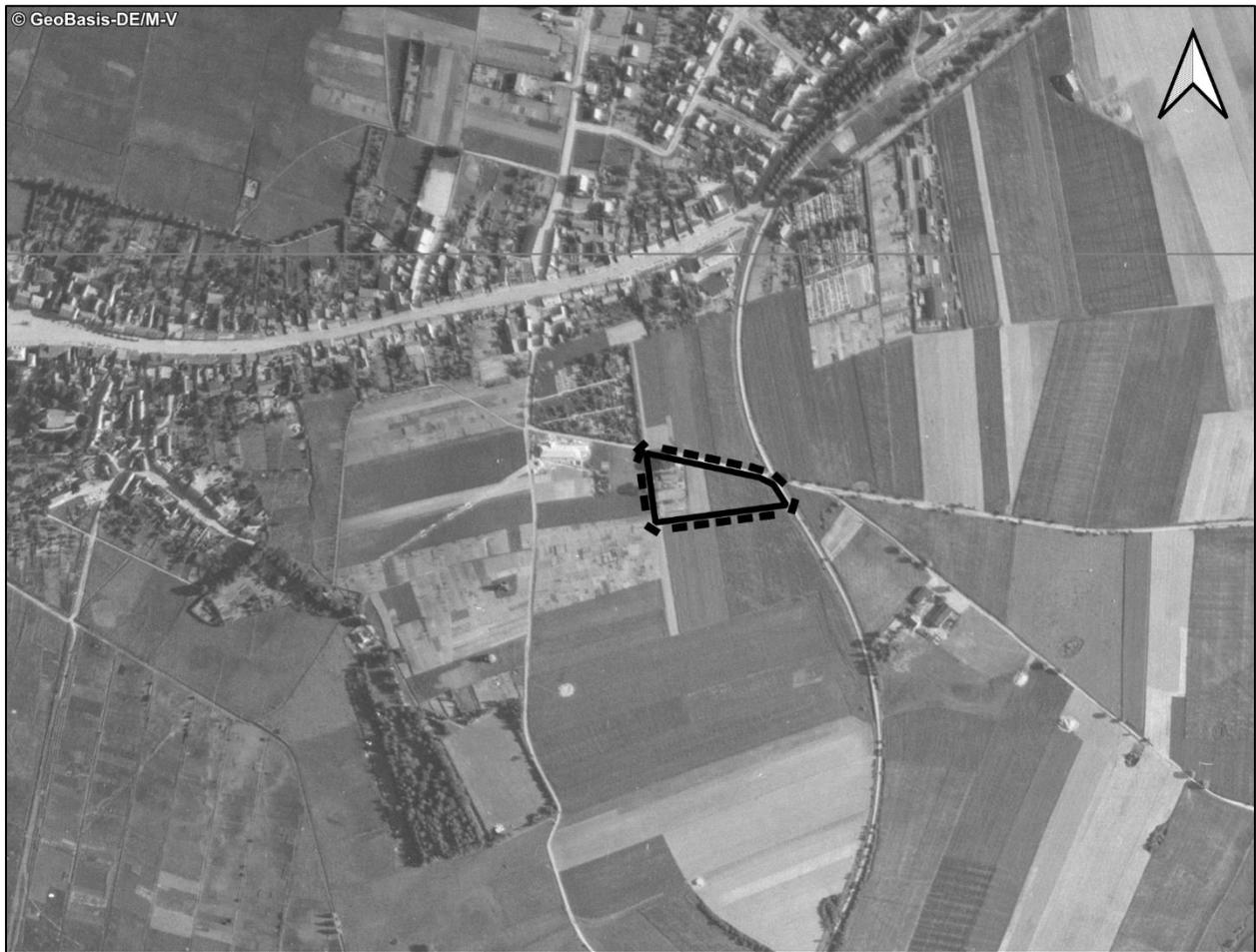
Im Norden grenzt die Straße „Zandershäger Weg“ mit entsprechender Wohnbebauung in offener Bauweise. Im Osten begrenzt ebenfalls der „Zandershäger Weg“ mit anschließendem Grünland das Plangebiet. Im Süden findet das Vorhaben durch eine Grünfläche mit Sendemast seinen Abschluss. Im Westen wurde die Umgebung

ebenfalls mit offener Wohnbebauung verdichtet. Daran schließt sich das Gelände des ehemaligen Krankenhauses der Stadt Richtenberg, welches aktuell einen häuslichen Krankenpflegedienst beherbergt.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Richtenberg umfasst ca. 0,7 ha.

### **3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Die Besiedlungsgeschichte der Flächen um die Stadt Richtenberg reichen bis in das 4. Jahrtausend vor Beginn der Zeitrechnung zurück. Funde dazu sind bspw. aus dem ca. 30 km südlich gelegenen Glasow überliefert. Urkundliche Überlieferung existieren erst aus dem frühen 13. Jhd. In Karten des späten 17. Jhd. ist die Ausdehnung des Richtenberger Stadtgebiets noch sehr eingeschränkt. Im heutigen Plangebiet sind zu dieser Zeit nur Acker- und Wiesenflächen nachgewiesen. Auch zu diesem Zeitpunkt umfasste die Gemeinde Richtenberg bereits die Ortsteile Richtenberg und Zandershagen. Westlich des Plangebiets befindet sich der Standort einer Windmühle. Ab dem 19. Jhd. wird Richtenberg durch das Königreich Preußen verwaltet. In einer Karte von 1888 ist angrenzend an das Plangebiet bereits der Friedhof und eine Einzelhaus-Bebauung erkennbar. Um 1900 wird die Kleinbahnstrecke Stralsund-Franzburg-Tribsees in Betrieb genommen, welche ebenfalls durch Richtenberg verläuft. Weiter westlich schließen sich mehrere Mühlenstandorte an. Aus den Orthophotos um 1950 ist die Bestandsbebauung im westlichen Plangebiet deutlich zu erkennen. Die Nebengebäude dieses Hofes sind mit 1967 datiert. Zu dieser Zeit ist der Friedhof noch deutlich außerhalb der Siedlungsstruktur gelegen. Die Bahnstrecke verlief unmittelbar östlich angrenzend neben dem Plangebiet, wurde jedoch nach dem Kriegsende demontiert. Ihr Streckenverlauf ist auf Luftbildern noch deutlich durch die geschwungene Form zu erkennen. Zwischen 1950 und 1990 dehnt sich das Stadtgebiet in südliche Richtung aus. Es entstehen zwischen dem Friedhof mehrere Bauzusammenhänge. Darunter zählen Kleingärten und Wohnbebauung, die entlang der Straßen „Am Mühlengrund“ „Am Mühlenberg“ und „Mühlenbergstraße“ errichtet werden. Auch unmittelbar nördlich des Plangebiets entstand in den 1970er/ 1980er Jahren am „Zandershäger Weg“ eine zusammenhängende Wohnsiedlung in offener Bauweise. Ausgehend von der Bestandsbebauung im Plangebiet wird selbiges zu diesem Zeitpunkt noch landwirtschaftlich genutzt.



**Abbildung 2 Plangebiet (schwarz) DOP ca. 1953**

Zu Beginn der 1990er Jahre beginnt auch in der Stadt Richtenberg die städtebauliche Planung über Bauleitpläne. Nordöstlich des Plangebiets erhält der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ Stadt Richtenberg seine Rechtskraft. Gegen Ende der 1990er Jahre entsteht mit dem Bebauungsplan Nr. 3 Stadt Richtenberg ein Wohngebiet nördlich der Stralsunder Straße. Ab 2002 ist die Fläche des Plangebiets nur als Grünfläche erkennbar und der Funkmast wurde bereits errichtet. Ab dem Jahr 2006 ist ein Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet in Kraft. Dieser sieht die Flächen des Plangebiets als Wohnbaufläche vor, lässt ansonsten jedoch keine weiteren Akzente für eine Siedlungsentwicklung in südliche Richtung erkennen. Nach der Kreisgebietsreform von 2011 befindet sich die Stadt Richtenberg im Landkreis Vorpommern-Rügen. Im Jahr 2013 wurde am nördlichen Ende des „Zandershäger Weges“ eine sehr kompakte Innenbereichssatzung erlassen.

Seit diesem Zeitpunkt hat sich die Siedlungsgestalt der Stadt Richtenberg nicht wesentlich verändert. Die Stadt Richtenberg ist derzeit Wohnsitz von 1.303 Einwohnern.



Abbildung 3 Plangebiet (schwarz) DOP 2015

## 4. Übergeordnete und örtliche Planungen

### 4.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern aus dem Jahr 2010 (RREP 2010) sind Flächen des Plangebietes als:

- Vorbehaltsgebiet Leitungen
- Entwicklungsraum Tourismus

bzw. nur im RREP 2010 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

### 4.2. Flächennutzungsplanung (FNP)

Für die Stadt Richtenberg liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Für das Plangebiet ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

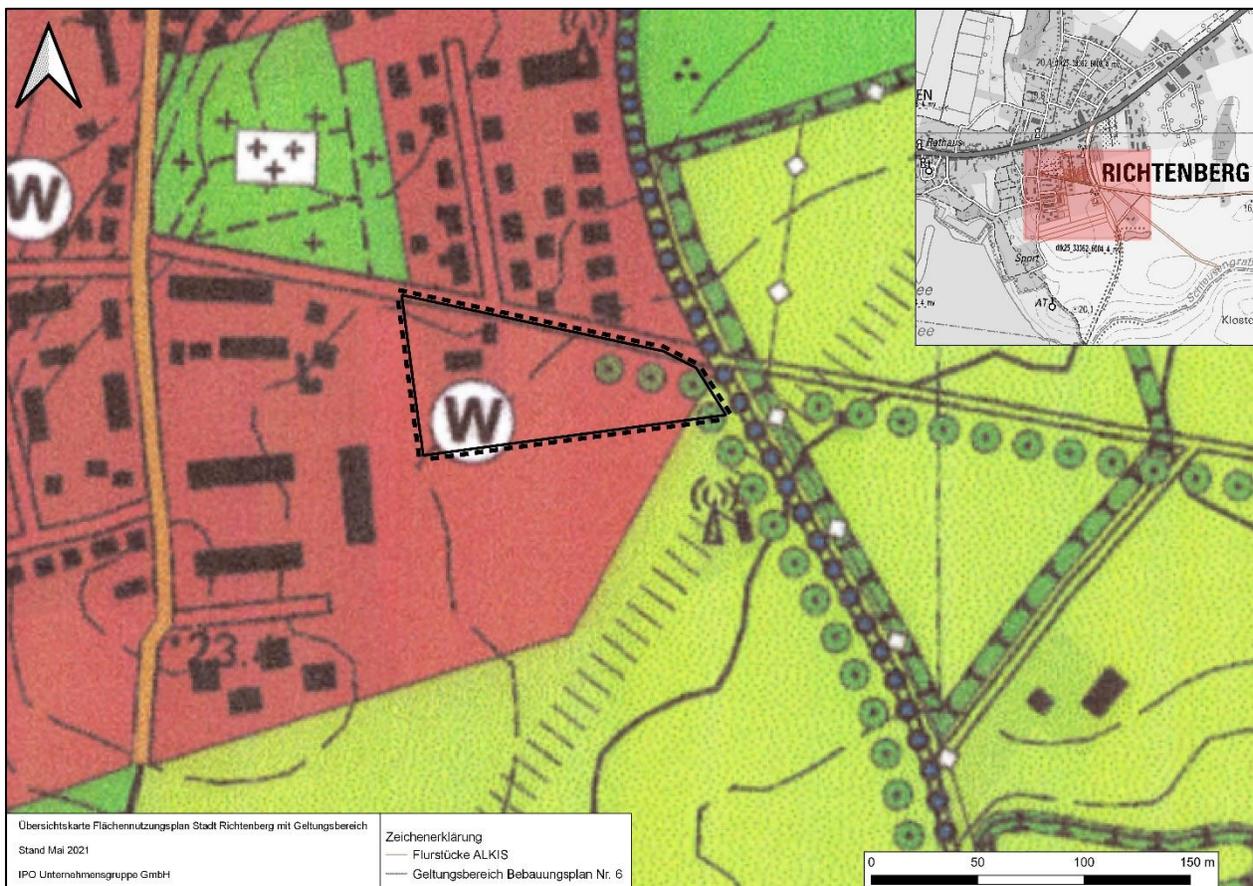


Abbildung 4 Lage des Geltungsbereiches (schwarz) im FNP Stadt Richtenberg

Zudem ragt ein Stück von Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Alleen in den Geltungsbereich.

### **4.3. Verbindliche Bauleitpläne**

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich folgende rechtskräftige Satzungen:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ 1993 mit 2. Änderung von 2001, Stadt Richtenberg
- Bebauungsplan Nr. 3 „In der Siedlung“ 1998 mit der 3. Änderung zuletzt 2001, Stadt Richtenberg
- Bebauungsplan Nr. 5 „Sondergebiet Einzelhandel Papenhagen“ von 2010, Stadt Richtenberg

## **5. Erläuterung des Bebauungsplans**

### **5.1. Bemerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Zandershäger Weg“ der Stadt Richtenberg wurde auf der Sitzung vom 13.09.2021 beschlossen und am 05.11.2021 bekannt gemacht. Er überplant Flächen des Außenbereichs, welche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ort Stadt Richtenberg anschließen. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,7 ha. Aufgrund dieser Voraussetzungen soll der Bebauungsplan Nr. 6 „Zandershäger Weg“ Stadt Richtenberg gem. § 13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 BauGB und § 13 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Zudem wird auch kein gesonderter Umweltbericht erstellt werden. Mit der Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit auf die Möglichkeit hingewiesen, sich jederzeit bei der zuständigen Stelle des Amtes Franzburg-Richtenberg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da keine Verkehrsflächen festgesetzt werden müssen, wird der Bebauungsplan Nr. 6 „Zandershäger Weg“ Stadt Richtenberg als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für den Eingriff ist nicht gesetzlich geregelt. Aus diesem Grund wird auf die vorgestellte Ausgleichsmaßnahme verzichtet. Die Aussagen und Vermeidungsmaßnahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden jedoch in die Planzeichnung und Begründung übernommen.

## **5.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption**

Das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 6 Stadt Richtenberg verfolgt das Ziel, die im FNP dargestellte Wohnbaufläche zu entwickeln. Im Plangebiet soll ein reines Wohngebiet entstehen. Die bisherige Bebauung im westlichen Abschnitt soll im Bestand gesichert werden. Im östlichen Bereich werden Flächen für vier Wohnhäuser bereitgestellt, welche über den „Zandershäger Weg“ erschlossen werden. Der südliche Abschnitt des Plangebiets umfasst private Grünflächen. Diese sind mit einer Pflanzbindung zum Erhalt der aktuellen Vegetation versehen. Durch diese Grünfläche werden ein Übergang und Abgrenzung zum Außenbereich geschaffen.

## **5.3. Textliche Festsetzungen**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung vorzubereiten und zu leiten.

### **5.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung

„Im reinen Wohngebiet WR sind alle gem. § 3 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

ohne Einschränkungen zulässig.

Die gem. § 3 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.“

Die Flächen im Plangebiet sollen in erster Linie dem Wohnen dienen. Das Plangebiet ist mit den knapp 0,7 ha sehr kompakt, sodass nicht mehrere unterschiedliche Nutzungen stattfinden können. Zudem ist laut OVG Greifswald Urt. V. 27.4.2021 – 3 K 428/18 auch gerichtlich klargestellt, dass in reinen Wohngebieten, die gem. § 13b BauGB aufgestellt werden, weitere Nutzungen durch kleinere Beherbergungsbetriebe von der Zulässigkeit auszuschließen sind.

#### Maß der baulichen Nutzung

„Es wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Für die angegeben Nutzung ist eine GRZ von 0,4 zulässig.“

Die 0,4 ist als Orientierungswert für Wohngebiete in der Baunutzungsverordnung als Orientierungswert angegeben und wird übernommen.

„Im WR sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Andere Bauformen und -weisen sind unzulässig.“

Diese Form der Bebauung spiegelt den Charakter der Umgebungsbebauung wider, sodass sich das Baugebiet dort einfügen wird.

#### Höhe von Wohngebäuden

„Im WR sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.“

„Im WR sind Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe oder bei Flach- und Pultdächern eine Traufhöhe von 8,00 m über Bezugspunkt zulässig.“

Diese Festsetzung trägt dem Flächenverbrauch Rechnung und soll eine effizientere Ausnutzung der überbaubaren Fläche dienen.

„Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.“

„Die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude wird mit maximal 0,5 m als Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt. Bezugspunkt für die 0,5 m ist die Oberkante der Straßenmitte des „Zandershäger Wegs“ rechtwinklig zum geometrischen Mittelpunkt des Gebäudegrundrisses.“

Diese Festsetzungen dienen der rechtseindeutigen Bestimmung der Höhenangaben zur Errichtung der vorgesehenen Wohngebäude.

Es werden keine Ausnahmen oder Befreiungen gem. § 30 BauGB definiert.

#### **5.3.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Baugebiete werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind an die angestrebte Zahl der vier zusätzlichen Wohngebäude und des Bestandsgebäudes orientiert. Die Baugrenzen sind entsprechend großzügig gestaltet, um geringfügige Variationen in der Anordnung während der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Sie spiegeln nicht die GRZ wider.

Es sind Einzelhäuser zulässig.

#### **5.3.3. Grünordnung**

„Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe von bis 500 m<sup>2</sup> ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Für jede weitere 200 m<sup>2</sup> ist ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm bzw. Stammumfang 10-12 bei

Obstbäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Nicht überbaute Flächen sind nur begrünt zulässig.“

Diese Festsetzung dient dem Erhalt eines Minimums an Grünstrukturen innerhalb des Baugebiets.

#### **5.4. Planungsalternativen**

In Anbetracht der umgebenden baulichen Nutzung sowie der im FNP dargestellten Nutzungsabsicht und der bisherigen Siedlungsentwicklung sind keine anderen Nutzungen an dieser Stelle sinnvoll. Auch ist diese Art der Nutzung an anderer Stelle nicht umsetzbar. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht diese Fläche als Wohnbaufläche vor.

#### **5.5. Ver- und Entsorgung**

##### **5.5.1. Leitungsbestand**

Der Geltungsbereich wird im Norden und im Westen vollständig von Wohngebieten umgeben. Der „Zandershäger Weg“ ist medientechnisch voll erschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes an das Bestandsnetz ist daher möglich.

##### **5.5.2. Regenentwässerung**

Die Regenentwässerung findet auf den eigenen, unversiegelten Grundstücksflächen statt. Östlich des Plangebiets befindet sich ein verrohrter Graben mit der Anschlussstelle 10-Richt. Überschüssiges Regenwasser kann in diesen Graben eingeleitet werden.

##### **5.5.3. Löschwasser**

Für die Löschwasser-Bereitstellung bestehen vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Richtenberg und der REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH. Demnach stellt die REWA das Trinkwassernetz zu Löschzwecken zur Verfügung. Ein Unterflur-Hydrant befindet sich nördlich des Plangebiets im „Zandershäger Weg“.

#### **6. Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand der Stadt Richtenberg. Es befinden sich keine emissionsstarken Verkehrsverbindungen in der Umgebung.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein 61 m hoher Sendemast und eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Der

Schutzbereich dieser Richtfunkstrecke beträgt zu beiden Seiten jeweils 100 m. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb dieses Schutzbereichs. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, gilt im Bereich von 25 m beiderseits der Achse der Richtfunkstrecke eine Bauhöhenbeschränkung von 42 m bezogen auf NN. Bezogen auf das vorhandene Relief wären Bauhöhen bis zu 22 m möglich.

## **7. Umweltschutz**

### **7.1. Angaben zum Standort**

Das Vorhabengebiet befindet sich im Südosten der Stadt Richtenberg und schließt an bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 „Zandershäger Weg“ umfasst das Flurstück 489/3 der Flur 1 in der Gemarkung Richtenberg. Er befindet sich im Messtischblattquadranten 1743-3 und umfasst ca. 0,7 ha.

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs grenzt Wohnbebauung an, im Osten erstreckt sich Acker und Weideland und im Süden eine Ruderalfläche mit Gehölzen und einem Sendemast. Nördlich grenzt an den Geltungsbereich der Zandershäger Weg und im Osten ein versiegelter Wirtschaftsweg. Der Geltungsbereich ist durch die im Westen bereits bestehende Wohnnutzung und die nördlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen teilweise vorbelastet. In den Hausgärten der Wohnbebauung sind drei Altbäume vorhanden. Etwa 2/3 des Geltungsbereichs wird von einer Wiese eingenommen, welche mehrmals im Jahr gemäht wird.

### **7.2. Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist vorgesehen, im östlichen Bereich des Geltungsbereichs vier Wohneinheiten zu errichten. Die Erschließung erfolgt über den Zandershäger Weg. Der Geltungsbereich wird im B-Plan als reines Wohngebiet mit 5 Baufeldern ausgewiesen. Ein Baufeld dient der Sicherung des bestands im Westen des Geltungsbereichs. Im restlichen Geltungsbereich sind vier Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen geplant. Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 8,00 m über Bezugspunkt. Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude wird mit maximal 0,5 m als Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Bezugspunkt für die 0,5 m ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenmitte.

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgelegt. Für diese Grünflächen wird eine Pflanzbindung zum Erhalt der vorhandenen Wiesenvegetation festgesetzt.

Baumpflanzungen sind ausnahmsweise zulässig unter Beibehaltung des Wiesencharakters.

Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig. Weitere Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wasser, Wärme, Gas und der Ableitung des Abwassers dienen sind zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.

### **7.3. Bestandsbewertung**

Im Folgenden wird der Bestand, d.h. die natürliche sowie anthropogene Ausstattung der Flächen innerhalb des Vorhabenbereiches und des Wirkraumes betrachtet und bewertet.

#### **Naturräumliche Gliederung**

Das Vorhaben befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Innerhalb dieser Landschaftszone ist es der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ zuzuordnen. Die zugehörige Landschaftseinheit und der Naturraum wird als „Lehmplatten nördlich der Peene“ betitelt.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 ist kein geschütztes Biotop ausgewiesen. Südlich des Geltungsbereichs ist allerdings ein Feldgehölz vorhanden, welches die Anforderungen an ein geschütztes Biotop erfüllt.

#### Naturschutzgebiet

In einer Entfernung von mindestens 450 m südwestlich befindet sich das NSG „Richtenberger See“. Aufgrund der Entfernung des Schutzgebietes sowie der Art des Vorhabens kann eine Beeinträchtigung des NSG ausgeschlossen werden.

#### Flora und Fauna

Aufgrund der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens wird auf einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verzichtet. Dennoch müssen potentielle artenschutzrechtliche Betroffenheiten betrachtet werden.

Nach Anhang II FFH-RL geschützte Pflanzenarten können für den Vorhabenbereich ausgeschlossen werden. Es sind darüber hinaus im betreffenden Messtischblatt-Quadranten (MTBQ) 1743-3 keine Vorkommen geschützter Gefäßpflanzen bekannt.

Da im Geltungsbereich und im Umfeld von 300 m keine Gewässer vorkommen, können Betroffenheiten für Libellen, Fische und Rundmäuler ausgeschlossen werden.

Für geschützte Wirbellose wie dem Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) besteht im Geltungsbereich und dem Umfeld kein Potential, da keine geeigneten Raupenfutterpflanzen vorhanden sind.

Es sind keine Käferarten des Anhang II FFH-RL zu erwarten, da das Vorhaben nicht im Verbreitungsgebiet der entsprechenden Arten liegt bzw. keine geeigneten Altbäume vorhanden sind.

Amphibien werden im Vorhabenbereich nicht erwartet, da im Geltungsbereich und im Umkreis von 250 m keine Gewässer vorhanden sind. Die nächsten Gewässer stellen der Richtenberger See (ca. 450 m südwestlich), der Schleusengraben (ca. 650 m südlich), mehrere Kleingewässer (ca. 300 m südöstlich), ein Entwässerungsgraben (ca. 850 m östlich) und ein weiterer Entwässerungsgraben (ca. 900 m nördlich) dar. Für die in ca. 250 m südöstlich befindlichen Kleingewässer bestehen geeignete Überwinterungshabitate für Amphibien im Westen dieser Gewässer (Feldhecke u.a. Gehölzbereiche). Das Feldgehölz südlich des Geltungsbereichs sowie die Hausgärten in der Umgebung des im Geltungsbereichs stellen allerdings ebenfalls potentielle Winterquartiere für Amphibien dar. Amphibienwanderrouten durch den Geltungsbereich sind allerdings unwahrscheinlich, da sich die potentiellen Laichgewässer in mindestens 250 m Entfernung zum Geltungsbereich befinden und in deren Umgebung gut geeignete Winterhabitate vorhanden sind.

Ein Potential für Reptilien nach Anhang II FFH-RL ist aufgrund der Habitatbedingungen im Geltungsbereich gering, da die Fläche bereits stark zugewachsen ist und insgesamt strukturarm ist.

Der Geltungsbereich ist für Rastvögel aufgrund der geringen Flächengröße und der Siedlungslage ungeeignet. Der Bereich ist anthropogen vorbelastet, so dass er entsprechend der artspezifischen Fluchtdistanz gemieden wird. Störungstolerante Arten bzw. solche mit geringen Fluchtdistanzen können den Geltungsbereich durchaus als Teilrastfläche nutzen (z.B. Stare (*Sturnus vulgaris*)). Eine essentielle Rastfunktion besitzt der Bereich aufgrund der anthropogenen Prägung allerdings nicht. Weitere potentiell als Rastflächen geeignete Offenlandflächen befinden sich im Umfeld der Ortslage Richtenberg sowie in Form des Richtenberger Sees.

Für Brutvögel spielt der Geltungsbereich eine geringe Rolle. Im Geltungsbereich sind mit Ausnahme von drei Altbäumen keine Gehölzstrukturen für Gehölzbrüter vorhanden. Diese finden allerdings im südlich angrenzenden Flurstück 489/6 geeignete Strukturen. Bodenbrüter können die bisher unbebaute Ruderalflur potentiell als Bruthabitat nutzen, allerdings ist eine Brut durch Offenlandarten aufgrund der geringen Flächengröße und der umgebenden Störung (sichtbeeinträchtigende Strukturen, optische und akustische Störungen) unwahrscheinlich. Höhlen- und Nischenbrüter finden im Geltungsbereich aufgrund des Vorhandenseins von Altbäumen und der Bestandsbebauung potentielle Habitate. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist allerdings nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Die Ruderalfläche wird hauptsächlich von häufig vorkommenden, störungstoleranten Arten („Allerweltsarten“) zur Nahrungssuche genutzt.

Für die Säugetiere Biber (*Castor fiber*), Wolf (*Canis lupus*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) besteht im Vorhabenbereich kein Potential und es sind keine Vorkommen im betreffenden MTBQ vorhanden.

Der Fischotter (*Lutra lutra*) kommt im betreffenden MTBQ vor. Im Bereich des Richtenberger Sees findet er ideale Bedingungen und ein reichhaltiges Nahrungsangebot vor. Ein Totfund aus dem Jahre 2009 von der Langen Straße (L192) in Richtenberg belegt, dass einzelne Individuen den Siedlungsbereich von Richtenberg auf ihren weitläufigen Wanderungen zwischen dem Richtenberger See und den umliegenden Entwässerungsgräben durchqueren. Wanderrouten durch den Geltungsbereich sind allerdings unwahrscheinlich, da im Geltungsbereich keinerlei geeignete Wanderstrukturen wie Gräben vorhanden sind.

Beeinträchtigungen des Schweinswals (*Phocoena phocoena*) sind ausgeschlossen, da sich das Vorhabengebiet vollständig landseitig befindet.

Der Geltungsbereich dient mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat für Fledermäuse. Die Gebäude des Geltungsbereichs sowie die drei Altbäume können potentiell als Fledermausquartiere dienen. Bei einer Begehung und Untersuchung der Gebäude im Plangebiet konnten jedoch Hinweise auf Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Biotoptypen

Bei dem Vorhabenbereich handelt es sich um einen in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan. Aus diesem Grund werden im Wesentlichen die Ausweisungen des B-Plans übernommen, jedoch im Bereich von ausgewiesenen Grünflächen ergänzt um den Bestand.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2013/Heft 2). Die Bewertung erfolgte gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2018) in der Neufassung von 2018.

**Übersicht der vorhandenen Biotoptypen und ihre Wertstufen:**

| Code   | Kürze | Bezeichnung               | Status | Wertstufe |
|--|-------|---------------------------|--------|-----------|
| <b>2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>                             |       |                           |        |           |
| 2.7.1  | BBA   | Älterer Einzelbaum        | § 18   |           |
| <b>9. Grünland und Grünlandbrachen</b>                                   |       |                           |        |           |
| 9.2.3  | GMA   | Artenarmes Frischgrünland |        | 2         |
| <b>14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen</b> |       |                           |        |           |
| 14.4.2   | OEL   | Lockerer Einzelhausgebiet |        | 0         |

Die Biotope des Plangebietes sind anthropogen beeinträchtigt und durch die vorherrschende Nutzung geprägt.

#### **7.4. Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)**

##### Flora und Fauna

Aufgrund der Art des Vorhabens wird im Geltungsbereich nicht von relevanten artenschutzrechtlichen Belangen ausgegangen. Aufgrund der Vorbelastung durch die Nutzung und die anthropogene Prägung des Gebiets ist nicht von relevanten Eignungen des Geltungsbereichs für geschützte Arten auszugehen. Es geht durch die Überplanung nur wenig potentielle Habitatfläche verloren. Die im Westen des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude und Altbäume sowie die dazugehörigen Hausgärten werden nicht überplant und bleiben unverändert bestehen. Somit kommt es zu keinem Entfall von potentiellen Quartieren für Fledermäuse, Höhlen-, Gehölz- und Gebäudebrütern. Da die bestehende Wiese in Großteilen als Grünflächen erhalten bleibt, wird es nur zu einer geringen Erhöhung der bestehenden Vorbelastung für alle bereits vorkommenden Arten kommen. Der Geltungsbereich wird nach Abschluss des Vorhabens wieder von entsprechend angepassten, störungstoleranten Arten wiederbesiedelt werden können. Dennoch können durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

##### Schutzmaßnahmen

###### **S 1** Gehölzschutz

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.

Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken.

Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnitarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Risschäden zu vermeiden.

Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

##### Vermeidungsmaßnahmen

###### **V 1** Bauzeiteinschränkung zum Schutz von Brutvögeln

Zum Schutz von Brutvögeln hat die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 31. Januar zu erfolgen. Sollte aus bautechnologischen Gründen eine frühere Baufeldfreimachung nötig sein, ist die betreffende Fläche vorab durch eine ökologische Baubegleitung auf das

Vorhandensein von Neststandorten (Bodenbrüter) abzusuchen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der UNB mitzuteilen. Bei positivem Befund darf die Baufeldfreimachung nicht vor Ende des Brutzeitraums erfolgen. Bei negativem Befund ist eine frühere Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

## **V 2 Verbot von Nacharbeit & Absicherung von Baugruben zum Schutz nachtaktiver Tiere**

Nächtliche Bauarbeiten und nächtliche Beleuchtung sind zum Schutz jagender Fledermäuse unzulässig. Weiterhin sind bei Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich Maßnahmen zu treffen, um ein Abstürzen von Tieren in die Baugrube zu verhindern bzw. um ein Verlassen der Baugrube zu ermöglichen.

## **7.5. Zusammenfassung**

Mit dem Vorhaben soll die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Gebiete entwickelt werden. Für den neu entwickelten B-Plan Nr. 6 „Zandershäger Weg“ ist die Errichtung eines reinen Wohngebietes sowie privater Grünflächen geplant.

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen möglich, welche durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

## **8. Abfallwirtschaft**

Die Erschließung zur Abfallentsorgung ist über den „Zandershäger Weg“ sichergestellt.

## **9. Altlasten - Altablagerungen**

Es sind keine Vorkommen von Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt.

## **10. Denkmalschutz, Archäologie**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler geführt.

## **11. Aufnahmepunkte Katasteramt**

Es befinden sich keine Festpunkte im Plangebiet.

## **12. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 0,7 ha.

|                      |            |         |
|----------------------|------------|---------|
| Davon entfallen auf: | Wohngebiet | 0,58 ha |
|                      | Grünfläche | 0,12 ha |