

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 4

„Zimmerei Borchtitz“

Gemeinde Lietzow

Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

I.1.1) bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GEE (§ 8 BauNVO): Das **GEE** „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ dient der Ansiedlung nicht wesentlich störender gewerblicher Betriebsstätten; es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

I.1.2) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Wohngebäuden sind allgemein zulässig, sofern die Anzahl der Wohneinheiten nicht vergrößert wird.

2) Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen, ausgenommen hiervon sind Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (Grabenschutzstreifen, Planzeichen 15.8). Auf Flächen im 30m Waldabstand können Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen werden.

3) Grünordnung

3.1) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Es sind insgesamt 2 Höhlenkästen (Starenkästen: Einstieg 45mm Ø) am geplanten Gebäude oder dem nahen Gehölzbestand anzubringen.

4) Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

4.1) Bodendenkmale (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

4.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

4.3) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten u.a. ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Lietzow

4.4) Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere bekannt (u.a. Rauchschwalbe, Star). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Die Umsetzung der Maßnahmen an oberirdischen Gebäudeteilen sollte vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober beginnen, die an unterirdischen möglichst in der letzten Aprildekade oder zwischen Mitte August und Ende September. Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau / der Sanierung (soweit die Arbeitssicherheit es am ruinösen Gebäude zulässt), generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Nicht besetzte Vogelnester sollten entfernt und eine Neubesiedlung für die Bauphase unterbunden werden.

Die Artenschutzbelange sind während der Abbrucharbeiten durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

4.5) Waldabstand gemäß § 20 LWaldG-MV

Alle Baumaßnahmen, die im 30 m-Waldabstand gemäß § 20 LWaldG-MV geplant sind, sind nur mit Zustimmung der zuständigen Landesforstbehörde, Forstamt Rügen, zulässig. Nach der Waldabstandsverordnung M-V besteht eine Ausnahmemöglichkeit für Gebäude, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (d.h. Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume, Lagerplätze. o.ä.).

4.6) Externe Kompensation gemäß § 1a (3) BauGB

Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wird über die Abbuchung von 1.287 Kompensationsflächenpunkten von einem geeigneten Öko-konto (Landschaftszone Ostseeküstenland) erbracht.

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	6
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	6
1.2) Planungsziele	6
1.2.1) Planungsziele.....	6
1.2.2) Vorhabenträger	6
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	6
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	6
1.3.2) Flächennutzungsplan	7
1.4) Bestandsaufnahme.....	7
1.4.1) Flächennutzungen im Plangebiet	7
1.4.2) Gewerbegebiet Lietzow.....	8
1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	9
1.4.4) Bahngleise	9
2) Städtebauliche Planung	10
2.1) Nutzungskonzept.....	10
2.2) Festsetzungen	11
2.2) Erschließung	13
2.2.1) Verkehrliche Erschließung	13
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	13
2.3) Flächenbilanz	14
3) Auswirkungen / Umweltbericht	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	14
3.2) Umweltbericht.....	15
3.2.1) Allgemeines	15
3.2.2) Natur und Landschaft.....	16
3.2.3) Eingriffsbewertung	25
3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	26
3.2.5) Mensch und seine Gesundheit.....	26
3.2.6) Wechselwirkungen	27
3.2.7) Monitoring	27
3.2.8) Zusammenfassung.....	27
3.2.9) zusätzliche Angaben	28

1.) Anlass und Aufgabenstellung.....	29
2.) Rechtliche Grundlagen.....	29
3.) Methodik	30
3.1.) Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse.....	30
3.2.) Abschichtung Anhang IV-Arten.....	30
3.3.) Abschichtung europäischer Vogelarten	33
3.4.) Abschichtung der Rastvogelarten	34
3.5.) Abschichtung der Brutvogelarten der Freilandstandorte	34
3.6.) Datengrundlagen.....	34
4.) Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	34
4.1.) Beschreibung des Vorhabens.....	34
5.) Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....	35
5.1.) Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	35
5.2.) Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	36
5.3.) Ungefährdete Brutvogelarten („Generalisten“) des Siedlungsbereiches.....	36
6.) Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.....	42
6.1.) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	42
6.1.1.) Fledermaus- und Brutvogel - Quartiere und Brutplätze an Gebäuden	42
6.1.2.) Brutvögel - Quartiere und Brutplätze in Gehölzen	43
6.2.) Ersatzmaßnahmen	43
Anlage1: Artenschutzfachbeitrag	

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das knapp 1,0 ha große Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 17/2, 18, 19, 20 der Flur 4, Gemarkung Borchtitz liegt abseits der Ortslage Lietzow am westlichen Rand des geplanten Gewerbegebiets Mukran.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Aufnahme des Plangebiets durch Geodesia Ingenieur Consult Büro GmbH / ÖbvI Unger mit Darstellung des amtlichen Katasters (ALKIS) mit Stand Mai 2015. Für die Umgebung wurde eine topographische Aufnahme des Vermessungsbüros Arno Mill von 2002 eingespielt, die Topographie und Straßenverlauf zeigt.

1.2) Planungsziele

1.2.1) Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Zimmerei Borchtitz“ soll der bestehende Handwerksbetrieb gesichert und die Voraussetzung für eine Ergänzung der gewerblichen Nutzung geschaffen werden. Damit wird der Entwicklung des Gesamtgebiets als Gewerbeschwerpunkt, die bisher an der fehlenden Finanzierung der Neukonzeption der Erschließung scheiterte (vgl. Bebauungsplan Nr. 2 „Industriegebiet Lietzow Süd“), vorgegriffen, wobei angesichts der randlichen Lage sichergestellt ist, dass die Gesamtentwicklung nicht erschwert wird.

Die Planung dient damit

- der Entwicklung der örtlichen Wirtschaft durch Sicherung und Ausbau eines bestehenden Handwerksbetriebs (§ 31 (6) Nr. 8a BauGB).

Da es sich bei der Einrichtung nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 (1) BauGB handelt, ist zur Umsetzung eine Bauleitplanung erforderlich.

1.2.2) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist der Eigentümer der Grundstückseigentümer Daniel Kasprzyk, ansässig im Plangebiet.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet randlich im Vorranggebiet Gewerbe und Industrie, das sich landseitig an den Hafen Mukran anschließt und bis zur B96 erstreckt. Die B 96 ist als Bestandteil des überregionalen Straßennetzes ausgewiesen.

Direkt südlich angrenzend ist der Bereich der Wostevitzer Teiche als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die nördlich liegenden Gemeindegebietsflächen von Sagard und Sassnitz sind als Tourismusschwerpunktraum, das südlich der Wostevitzer Teiche liegende Gemeindegebiet von Lietzow ist als Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Der Tourismusraum ist zudem überlagernd als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft gekennzeichnet.



Abbildung 1: Karte Regionales Raumordnungsprogramm

Das als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie ausgewiesene Industriegebiet Sassnitz – Mukran – Lietzow wurde nach 4.3.1(2) **(Z)** für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben in Vorpommern festgelegt und soll als landesweit bedeutsamer gewerblicher und industrieller Großstandort entwickelt werden. Begründend wird ausgeführt, dass der Schwerpunkt angesichts der Lage als Tor nach Skandinavien aus raumordnerischer Sicht auf maritimer Wirtschaft und Logistikdienstleistungen liegt.

Auf mögliche Konflikte, die sich aus der Nachbarschaft des Vorranggebiet Gewerbe und Industrie mit dem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege bzw. dem Tourismusraum ergeben, wurde nicht eingegangen.

1.3.2) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow ist das Plangebiet Bestandteil des großen Industriegebiets, durch Einschrieb beschriftet als Bahnanlagen und Arbeitsstätten für Hafen Mukran.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Flächennutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst einen Teil der ehemaligen Gutsanlage Borchtitz.

Im 14. Jahrhundert erstmalig als Gutshof erwähnt, wurde die geräumige offene Hofanlage Anfang des 19. Jahrhundert erneuert.

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude waren der Überlieferung nach Fachwerkbauten mit Backsteinfüllung. Die Krüppelwalmdächer waren mit Ausnahme des eingeschossigen Gutshauses (Falzziegeldeckung) mit Rohr gedeckt.

Vor dem ursprünglichen Bestand hat sich eine große Scheune erhalten, die vom Eigentümer ab 2002 bis 2004 als Werkstatt mit Büro (Zimmerei) und Wohnung ausgebaut wurde. Die Zimmerei entspricht einem nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, die Betriebszeiten der Zimmerei betragen 07.00 bis 18.00 Uhr.

Nördlich der Scheune besteht ein bereits vor dem Krieg als Wohnhaus dokumentiertes massives Gebäude. Aufgrund nicht mit den Baubehörden abgestimmter Eingriffe (einzelne Dachsparren) ging der Bestandsschutz verloren; eine neue Nutzung wurde seitens des Bauamts nicht genehmigt.

Der westliche Teil des Plangebiets, bebaut mit einem großen Flachbau (ehem. Verwaltungsgebäude mit Kantine und Verkaufsstelle) liegt seit längerem brach. Das Geländeniveau liegt deutlich niedriger als die angrenzende Südstraße, die hier als Rampe zum Bahnübergang aufgeschüttet wurde. Ursprünglich wurde dieser Bereich über eine nördlich des Plangebiets parallel zu den Bahngleisen verlaufende Betonplattenstraße erschlossen, die im Bereich der Bahnanlage sowie angrenzender privater Grundstücke gesperrt wurde und folglich nicht mehr benutzbar ist. Angesichts des desolaten Bauzustands besteht für das Objekt kein Bestandsschutz.

Die Bebauung im Plangebiet liegt topographisch am Rande einer großen Senke (Wostevitzer Teiche) im Wesentlichen auf Geländehöhen oberhalb von 2,0 m HN. Der Bereich wird in Nord-Süd-Richtung gequert durch den Graben L 114, der eine wesentliche Vorflut für die nördlich gelegenen Bereiche der früheren Hafen- und Bahnanlagen darstellt. Vor der Querung der Südstraße befindet sich angrenzend an den Graben eine temporär vernässte Senke (mit Geländehöhen zwischen 1,4 und 2,0 m).

Das Umfeld des Plangebiets ist durch die zumeist aufgegebenen Anlagen des früheren Militärhafens geprägt. Neben ruinösen bzw. bereits bis auf die Fundamentplatten abgebrochenen Gebäuden bestehen umfangreiche Erschließungsanlagen (Straßen, Entwässerungsanlagen, etc.). In



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Lietzow, Ausschnitt

einer Entfernung von ca. 150 m in südöstlicher Richtung zum Planungsgebietes befindet sich die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Betriebsstätte der Gollan Recycling GmbH Lietzow mit Brecher- und Bodensiebanlage, Altholzschredderanlage und Zwischenlager für gefährliche und nichtgefährliche Abfälle.

Angesichts des jahrzehntelangen Brachliegens konnten sich auf den Flurstücken 21, 22 und 33/2 Wald im Umfeld des Plangebiets flächige Gehölzbestände entwickeln, die als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V anzusprechen sind. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird Lager nicht eingehalten. Der Waldabstand beträgt hier nur ca. 15 m.



Abbildung 3: Luftbild (Quelle umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.2) Gewerbegebiet Lietzow

Vor mehr als 10 Jahren wurde durch die Gemeinde Lietzow der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 „Industriegebiet Lietzow Süd“ gefasst, mit dem das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen werden sollte. Einbezogen wurde seinerzeit auch das Plangebiet. Der Bebauungsplan sah eine vollständige umfangreiche Neuerschließung des gesamten Bereichs vor (mit kreuzungsfreier Verkehrsführung / Überführung über die Bahngleise).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde nicht abgeschlossen.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen (Geräuschimmissionsprognose durch Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke 2003) wurde erkannt, dass aus emissionsrechtlichen Gründen die im Flächennutzungsplan undifferenziert als Industriegebiet ausgewiesene Fläche angesichts benachbarter Wohnbebauung in GI, Gle und GEE-Gebiete zu gliedern ist. Wegen der im nordwestlichen Umfeld vorhandenen Wohnnutzung (ehem. Bahnwärterhaus, Wohnhäuser an B96) kann im Bereich des Plangebiets nur eingeschränkt störendes Gewerbe zugelassen werden; vorgesehen wurde ein flächenbezogener Sachalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts. Für den bestehenden benachbarten Industriebetrieb (Recyclingunternehmen

Gollan) wurde eine Einschränkung auf 62 dB(A)/m² tags und 52,5 dB(A)/m² nachts vorgesehen, was nach damaliger Einschätzung eine weitere Ausweitung des Geschäftsbetriebs erlaubt hätte.

Mit Genehmigungsbescheid Nr. 08111313132-60.043/05-430 vom 30.11.2009 des StALU Vorpommern wurde der Ausbau der Recyclinganlage Mukran der Gollan Recycling GmbH mit der immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmung genehmigt, dass die von der Gesamtanlage ausgehenden Geräusche, einschließlich der Geräusche des der Gesamtanlage zuzurechnenden Fahrzeugverkehrs, und unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gewerbegebietes, den Wert 65 dB(A) zwischen 06:00 und 22:00 Uhr nicht überschreiten dürfen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Natura 2000 Gebiete

Das Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 280 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“.

In einer Entfernung von knapp 1,3 km westlich liegt das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügen-sche Boddenlandschaft“.

Landschafts- / Naturschutzgebiet

Der Bereich des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets wurde aus dem LSG L 81 „Ost-Rügen“ herausgenommen. Das Schutzgebiet beginnt südlich der Südstraße in geringer Entfernung zum Plangebiet. Eingebettet in das LSG sowie dieses überlagernd beginnt in einer Entfernung von ca. 85 m das Naturschutzgebiet 285 „Wostevitzer Teiche“.

Sonstiges

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Geotope sind innerhalb bzw. direkt angrenzend an das Plangebiet gemäß Biotopatlas MV nicht bekannt. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich im Bereich des Landschaftsschutzgebiets südlich der Südstraße.

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

1.4.4) Bahngleise

Das Plangebiet liegt angrenzend an das Bahngleis Po Mukran Gleis 402; die Zuwegung erfolgt über eine Gemeindestraße über den Bahnübergang Po 22 Borchtitz. Aktuell wird ein normgerechter Ausbau der Kreuzung geplant mit dem Ziel der Umsetzung im Mittelfristzeitraum.

Allgemein gilt für Bahnanlagen, dass durch angrenzende Planungen sich keine Einschränkungen für die DB Netz AG aus den „Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach „AEG“ ergeben dürfen. Weiterhin darf aus dem Vorhaben und allen dazu gehörenden Zusammenhangsmaßnahmen zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden, noch dürfen sich negative Auswirkungen auf den betriebssicheren Zustand der Bahnanlagen ergeben.

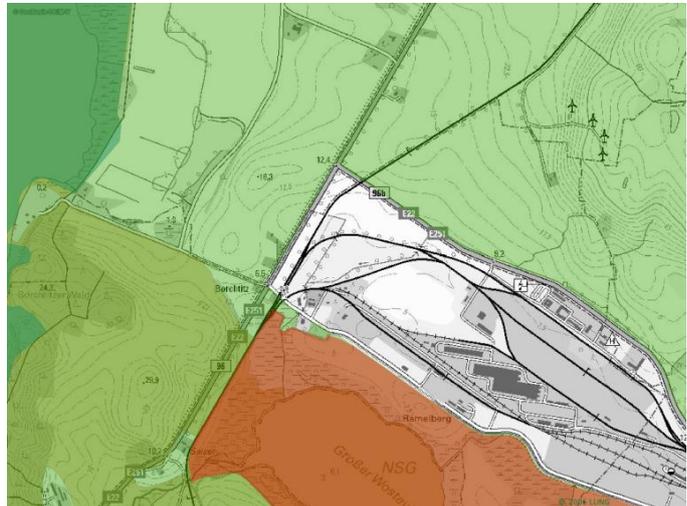


Abbildung 4: LSG (grün), NSG (rot) EU-Vogelschutzgebiet (braun überlagernd) FFH-Gebiet (blau)
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Die DB Netz AG weist darauf hin, dass durch das geplante Vorhaben für die Betroffenheit der DB AG die Vorgaben aus den Richtlinien und Regelwerken der DB AG zu beachten sind, speziell die Ril 413 „Infrastruktur gestatten“ sowie die Ril 819.021 „Signale für Zug- und Rangierfahrten“.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Dies ist besonders bei der Parallelführung der Straße zu den Bahnanlagen zu prüfen.

Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Traufwasser und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) werden durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Der Antragsteller hat Lärmbelästigungen aus dem Zugverkehr (auch nachts) zu dulden. Auftretende Gebäudeschäden aus dem Bahn- bzw. Baubetrieb gehen nicht zu Lasten des Verursachers. Eine finanzielle Entschädigung seitens der Deutschen Bahn AG erfolgt nicht.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Allgemein kann das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen. Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.

Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen der DS 800 01 und das Modul 882.0205 zu beachten. Danach sind differenziert nach Gehölzart Mindestabstände zu berücksichtigen. Für geplante Bepflanzungen in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze sind gesonderte Anträge bei DB Services Immobiliengesellschaft mbH zur Prüfung einzureichen.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG. Bahngelände darf nicht betreten werden.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das Betriebsgelände soll im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebiets entwickelt werden. Für den weiteren Ausbau steht das an das bisherige Betriebsgrundstück angrenzende Flst. 17/2 zur Verfügung, das bislang brach liegt. Das mit einer großen Ruine bestandene Flurstück wurde vom Vorhabenträger erworben.

Die Entwicklung soll weitgehend auf die bisherigen Gebäude beschränkt bleiben, für die jedoch eine für ein Gewerbegebiet angemessene Nutzung zuzulassen ist.

Das derzeit ungenutzte, frühere Wohngebäude soll als einfacher Beherbergungsbetrieb umgebaut werden. Das frühere Verwaltungs- / Kantinengebäude wird auf den massiven Mittelteil zurückgebaut und kann neben einem Büro u.a. Räumlichkeiten für ergänzende beherbergungstypische Dienstleistungen (Frühstücksangebot) aufnehmen. Zu den Gästen des Beherbergungsbetriebs werden nicht zuletzt Kurzurlauber (Durchreisende z.B. vor/nach Fährverbindung) sowie Zeitarbeiter in den Gewerbebetrieben des nahen Hafens gehören, für die insbesondere in der Saison kaum Angebote bestehen. Im Zuge des Ausbaus der gewerblichen Hafennutzung in Mukran wird für die Hauptzielgruppen des Betriebs zukünftig von einer weiter steigenden Nachfrage ausgegangen.

Das nordöstliche Bestandsgebäude (Lager / Garage) soll perspektivisch durch einen Anbau in südlicher Richtung verlängert und damit auf die ursprüngliche Größe erweitert werden. Das Lagergebäude liegt im 30 m-Waldabstand, so dass eine Erweiterung nur mit Zustimmung der zuständigen Landesforstbehörde, Forstamt Rügen, zulässig ist. Nach Waldabstandsverordnung besteht eine Ausnahmemöglichkeit besteht nur für solche bauliche Anlagen / Gebäude, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (d.h. nur Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume, Lagerplätze. o.ä.).

2.2) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Immissionsrechtlich bleiben die gewerblichen Nutzungen auf nicht wesentlich störendes Gewerbe im Sinne des Mischgebiets beschränkt.

Die Festsetzung von eigenständigen „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist grundsätzlich möglich. Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 - 4B 71.87 wird die Hauptnutzung Gewerbebetriebe dadurch nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Eine solche Differenzierung ist ausdrücklich hinsichtlich der Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind, und hinsichtlich der in Baugebieten allgemein zulässigen Ausnahmen zugelassen. Als Grenze für derartige Abstufungen bestimmt § 1 (5) und § 1 (6) Nr. 2 BauNVO lediglich, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss. Auch ein Gebiet, in dem wie hier Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe zulässig sind, die das Wohnen nur nicht wesentlich stören, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt.

Mit dieser Einschränkung werden die Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren für das „Industriegebiet Lietzow Süd“ aufgegriffen. Zum Schutz der nordwestlich liegenden Wohngebäude (ehem. Bahnwärterhaus, Wohnhäuser an B96) sind mögliche Emissionen gewerblicher Nutzungen einzuschränken. Mit der immissionsrechtlichen Einschränkung auf den kleinteiligen Flächen am Rand des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets wird sichergestellt, dass für die auf den östlich angrenzenden Flächen anzusiedelnden großflächigen Betriebe ausreichende Lärmkontingente frei bleiben und die Eignung der Fläche als regionaler Schwerpunkt für maritime Wirtschaft und Logistikdienstleistungen erhalten bleibt.

Städtebaulich verträglich und damit im Sinne einer Gebietsfestsetzung zu berücksichtigen ist der reguläre Nutzungsartenkatalog des Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO, wobei im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans folgende ansonsten in Gewerbegebieten regulär oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unberücksichtigt bleiben können:

- öffentliche Betriebe, da der private Vorhabenträger solche nicht begründen kann;
- Tankstellen, da das Plangebiet aufgrund der versteckten Lage keine Eignung hierfür aufweist;
- Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da der private Vorhabenträger keine gemeinnützigen Einrichtungen errichten will bzw. wird;

- Vergnügungsstätten, da solche ohne Bezug zum angestrebten Charakter des Gebiets (Schwerpunkt auf Produktion und Handwerk, insb. maritime Wirtschaft und Logistikdienstleistungen) bliebe.

Zu den zulässigen gewerblichen Nutzungen gehören auch Beherbergungsbetriebe, sofern diese mit dem Gebietscharakter vereinbar sind und nicht auf einen Erholungsaufenthalt ausgerichtet sind. Für notwendige Immissionsschutzmaßnahmen hat der Vorhabenträger selbst Sorge zu tragen. Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden sind im Gewerbegebiet unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1992 – 4 C 43.89). Die früher ausgeübte Ferienwohnungsvermietung soll nicht wieder aufgenommen werden und wäre auch in einem Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig.

Neben der gewerblichen Nutzung werden ausnahmsweise Betriebswohnungen für Eigentümer und Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen zugelassen. Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind. Das Erfordernis ist im jeweiligen Einzelfall vor dem Hintergrund der jeweils spezifischen betrieblichen Anforderungen zu begründen.

Die im Plangebiet bestehende Wohnnutzung genießt Bestandsschutz, ändert jedoch nichts an der Eigenart des Baugebiets. Die ausgeübte Nutzung kann dabei keinen weitergehenden Schutz für sich beanspruchen, als er für in einem GE-Gebiet ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen gilt (d.h. Abwehr ungesunder Wohnverhältnisse). In Anlehnung an § 1 (10) BauNVO kann für die Bestandsnutzung ein erweiterter Bestandsschutz für kleinere Umbauten und Erweiterungen zugelassen werden, solange keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen. Damit wird ausgeschlossen, dass die im Gewerbegebiet eigentlich störende Wohnnutzung quantitativ ausgeweitet wird.

Allgemein gilt die Einschränkung, dass jeweils nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme des Grabens wird das gesamte Plangebiet als Baugebiet ausgewiesen. Der Graben (als Fläche für den Wasserabfluss) unterliegt als Gewässer II. Ordnung einer öffentlichen Funktion und muss bei Bedarf durch die öffentliche Hand übernommen werden.

Um sinnvolle betriebliche Abläufe zu gewährleisten muss zukünftig jedoch eine Verbindung zwischen den beiden getrennten Flächen des Betriebsgeländes über den Graben hinweg möglich sein. Auf eine Länge von 5,0 m wird daher die Grabenfläche durch eine Baugebietsdarstellung unterbrochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt weitgehend auf die bestehenden Gebäudestandorte beschränkt, nur für das Lagergebäude im Nordosten wird eine Erweiterung vorgesehen, um eine weitere Entwicklung zuzulassen und die räumliche Struktur zu stärken. Das Lagergebäude liegt im 30 m-Waldabstand, so dass eine Erweiterung nur mit Zustimmung der zuständigen Landesforstbehörde, Forstamt Rügen, zulässig ist. Nach Waldabstandsverordnung besteht eine Ausnahmemöglichkeit besteht nur für solche bauliche Anlagen / Gebäude, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (d.h. nur Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume, Lagerplätze, o.ä.). Auch für Lagergebäude bedarf es jedoch der Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche, so dass die Baugrenze in der vorliegenden Form beibehalten wird. Auf die noch erforderliche Ausnahmeentscheidung der Forstbehörde wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter 4.5 ergänzend hingewiesen.

Entsprechend der Baufenstergröße wird das Maß der baulichen Nutzung vergleichsweise gering gehalten und mit GRZ 0,3 festgelegt. Das zulässige Maß liegt damit immer noch deutlich über der derzeitigen Überbauung (rund 20%). Die GRZ-Festsetzung ist vor dem Hintergrund des vergleichsweise hohen Bedarfs an versiegelten Betriebsflächen zu sehen, der mit einer zulässigen Gesamtversiegelung im Sinne des § 19 (4) BauNVO von 0,45 berücksichtigt wird.

Mit der aufgelockerten, deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete bleibenden Bebauung wird auf die randliche Lage bezogen auf das geplante Gesamtgebiet im Übergang zu wertvollen Naturbereichen Rücksicht genommen.

Außerhalb der auf die Gebäudestandorte beschränkten Baufenster können Nebenanlagen sowie flächige, nicht raumbildende Anlagen zugelassen werden.

Einschränkend wird der Bereich des Grabenschutzstreifens (7,0 bzw. 5,0 m ab Böschungsoberkante) als von baulichen Anlagen frei zu haltend festgesetzt. Ausgespart bleibt nur die Grundfläche des bereits bestehenden massiven Nebengebäudes. Mit der Freihaltung eines Grabenschutzstreifens wird die Zugänglichkeit des Grabens mit Technik für den WBV als Bewirtschafter gesichert und der ökologischen Funktion des Gewässers Rechnung getragen. Eine Gewässerunterhaltung kann nur von der westlichen Seite aus durchgeführt werden, deshalb ist auf dieser Seite ein 7 m breiter Streifen von der Böschungsoberkante von Bebauungen freizuhalten.

Die notwendige Gewässerkreuzung zur Schaffung einer Verbindung zu beiden getrennten Flächen des Betriebsgebäudes ist der unteren Wasserbehörde gesondert und schriftlich anzuzeigen (§ 82 LWaG).

2.2) Erschließung

2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine ca. 3,5 m breite Betonstraße erreicht, die von der Südstraße abzweigen über die Gemeindegrundstücke 27/2 und 33/2 verläuft. Alternativ ist das Plangebiet über die im Bereich des Flurstücks 17/2 direkt südlich angrenzende Gemeindestraße (Südstraße) erschlossen.

Auf der nahen Bundesstraße (B96) besteht an der Einmündung der Gemeindestraße eine Bushaltestelle, von der aus nahezu stündlich Busse sowohl nach Sagard, Sassnitz als auch nach Bergen, fahren. Entlang der B96 verläuft ein überörtlicher Radweg (Bergen – Lietzow – Sagard).

2.2.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist gegenwärtig trinkwassertechnisch nicht über die öffentliche Versorgungseinrichtung erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis WE Bru 49/04/2014 über Brunnen im Planbereich. Genehmigt ist die Entnahme von maximal 2,4 m³ für die Trink- und Brauchwasserversorgung. Die durch die untere Wasserbehörde erlaubte GW-Entnahmemenge darf ohne behördliche Gestattung nicht überschritten werden.

Der Anschluss an die öffentliche Versorgungseinrichtung könnte unter den Bedingungen nach § 9 (3) Wasserversorgungssatzung erfolgen.

Die Löschwasserversorgung in Höhe von 96 m³ /h für das Plangebiet ist sichergestellt. Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48 m³/h über 2 h ist möglich. Es befindet sich ein Hydrant im Umkreis von 300 m. Ergänzend besteht südlich der Südstraße in geringer Entfernung zum Plangebiet ein Löschwasserteich.

Der ZWAR betreibt und unterhält dort keine öffentlichen Anlagen zur Abwasserbeseitigung. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der Charakter solcher Anlagen, ob öffentlich oder privat ist hierin nicht näher bestimmt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis vom 04.12.2014 WE 49/KK + RW/129/2014 durch eine vollbiologische Kläranlage für 10 Einwohnergleichwerte und Ableitung des vorbehandelten Abwassers im Umfang von 1500 l/d (Tag) bzw. 548 m³/a (Jahr) in den Graben L 114. Die Auslastung der Kleinkläranlage darf nicht überschritten werden; anderenfalls ist eine Erweiterung der Kleinkläranlage bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen.

Der ZWAR ist mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen von seiner Entsorgungspflicht befreit. Die Abwasserentsorgungspflicht für die Flurstücke 18 und 19 ist gegenwärtig befristet auf den Grundstückseigentümer übertragen. Diese Pflichtzuordnung sollte, aus berechtigten öffentlichen Interessen, auf das ganze Plangebiet ausgeweitet werden.

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Abwasserentsorgungspflicht ist gegenwärtig befristet auf den Grundstückseigentümer übertragen. Der ZWAR ist mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen von seiner Entsorgungspflicht befreit.

Das Niederschlagswasser kann in den das Plangebiet querenden Graben L 114 abgegeben werden. Eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser besteht bereits und kann aus Sicht des WBV „Rügen“ auch für Regenwasser erweitert werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Größe	Grundfläche Bestand	Versiegelung Bestand	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Gewerbegebiet	9.560 qm	ca. 1.600 qm	ca. 3.335 qm	2.868 qm	4.302 qm
Graben	422 qm	--	--	--	--
Gesamt	9.982 qm				

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB).
Durch Ausweisung als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie nach RREP VP ist der Standort gewerblichen Ansiedlungen vorbehalten. Mit der Sicherung und dem Ausbau gewerblicher Flächen entspricht der Bebauungsplan der landespolitischen Zielsetzung. Durch Beschränkung des Lärmkontingents (auf nicht wesentlich störende Nutzungen) wird sichergestellt, dass großflächige Industrieansiedlungen im Sinne der ursprünglichen Planung auch zukünftig auf den dafür vorgesehenen Flächen östlich des Plangebiets möglich bleiben.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region insgesamt zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Erst mit stabilen Einwohnerzahlen wird ein ausgewogener Altersaufbau der Bevölkerung erreicht werden können, der den Erhalt der sozialen Infrastruktur ermöglicht.
- Die Belange der Forst: Angesichts eines Abstands von zum Teil nur wenigen Metern zum

Wald sind die Belange der Forst betroffen. Nach § 20 LWaldG M-V müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zu Wald einhalten. Der gesetzliche Waldabstand wird mit dem bestehenden Lagergebäude / dem ausgewiesenen Baufenster unterschritten. Eine Ausnahmemöglichkeit nach der Waldabstandsverordnung M-V besteht grundsätzlich für bauliche Anlagen / Gebäude, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (d.h. nur Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume, Lagerplätze. o.ä.).

Da das zuständige Forstamt dem Bebauungsplan und damit der Ausnahme vom Waldabstand im Verfahren noch nicht zugestimmt hat, ist die Gemeinde angesichts der ständigen Rechtsprechung des OVG Greifswald verpflichtet, zur Berücksichtigung der privaten Belange in die o.g. Ausnahmemöglichkeit hinein zu planen. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 20 (3) LWaldG M-V, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist und damit eine Unterschreitung des Waldabstandes ohne weitere Entscheidung der Forstbehörde ermöglicht, dürfte die Zustimmung der Forstbehörde voraussetzen (vgl. OVG Greifswald Urteil vom 10.02.2015, 3 K 2/13). Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 20 (2, 3) LWaldG M-V ist im Rahmen der Bauantragsverfahren durch Einvernehmensherstellung mit dem Forstamt einzuholen. Auf die noch erforderliche Ausnahmeentscheidung der Forstbehörde wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) ergänzend hingewiesen.

Angesichts der Ausweisung des Standorts als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie nach 4.3.1(2) RREP VP ist langfristig mit einer Umwandlung des Waldes zugunsten weiterer Ansiedlungen von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben zu rechnen.

- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Lage in der Nähe von nationalen (NSG / LSG) und im Weiteren auch internationalen Schutzgebieten (EU-Vogelschutzgebiet) stark zu gewichten. Allerdings besteht eine Vorprägung durch die bestehende Bebauung, so dass die Eingriffe (zusätzliche Versiegelung, Flächenverbrauch) vergleichsweise gering sind.

Neben den öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit ist das Plangebiet eine Splittersiedlung im Außenbereich. Die gewerbliche Nutzung sowie die Wohnnutzung in der früheren Scheune wurden genehmigt und genießen Bestandsschutz.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

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

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Realisierung des Vorhabens werden bereits versiegelte Flächen genutzt und derzeit brachliegende Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt. Das führt zu einer höheren Versiegelung im Plangebiet. Der Umweltzustand wird sich insgesamt nicht erheblich verändern, da dieser durch die vorhandene gewerbliche Nutzung sowie die umliegende Bahntrasse und die nahe B96 vorbelastet ist.

Es wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

- Durch die Planung entstehen anlagebedingt Auswirkungen durch die Zunahme der Versiegelung vor allem durch Anlage von Hof- und Nebenflächen um knapp 1.000 qm auf 4.302 qm. Der Zuwachs zulässiger Versiegelung wird bilanziert und ausgeglichen.
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind nicht erkennbar. Das Störpotenzial der gewerblichen Nutzung wird auf nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne des Mischgebiets begrenzt. Der Betrieb ist bereits genehmigterweise im Plangebiet ansässig.
- Baubedingt sind durch den Neubau kurzzeitige geringfügige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten. Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs werden die Auswirkungen der Baumaßnahme insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändern. Das Gebiet würde in seinem jetzigen Bestand als genutztes Betriebsgelände weitergenutzt bzw. als zum Teil brachliegende Fläche erhalten bleiben. Da die Fläche bereits vollständig baulich vorgeprägt ist, ist kein Einfluss auf relevante Naturbereiche zu erkennen.

Alternativen: Planerische Alternativen zu einer geordneten Entwicklung des Grundstücks sind nicht erkennbar. Ohne Planung wird das massive Bestandsgebäude im westlichen Abschnitt auf absehbare Zeit als städtebaulicher Missstand erhalten bleiben. Das Objekt wäre weiter dem Vandalismus preisgegeben und das Grundstück würde in der Folge weiter verwahrlosen (illegale Müllablagerung, etc.).

3.2.2) Natur und Landschaft

Klima

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

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit -0,4 °C der Januar, der wärmste Monat ist der Juli mit 16,9 °C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17,3 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,3 °C.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 558 mm (Messstelle Putbus; 1mm entspricht 1 l/m²). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den Juli, 11% und auf den trockensten Monat, den Februar, 6% der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Lage zwischen der Ostsee und dem Großen Jasmunder Bodden beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

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

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

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

Zustand nach der Durchführung: Die klimatische Situation wird sich kaum verändern, da mit der Planung nur geringfügige bauliche Veränderungen des Plangebietes angestrebt werden. Im Ergebnis der Flächenbilanz erhöht sich die zulässige Versiegelung um insgesamt 967 m².

Boden

Bestand / Bewertung: Nach Aussage der geologischen Karte herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Lehme und Tiefenlehme sowie grundwasserbestimmte und/oder stauwasserbestimmte Lehme und Tiefenlehme (>40% hydromorph) vor.

Das Messtischblatt von 1885 und die TK von 1900 belegen, dass das Plangebiet seit langem baulich genutzt wird (Gut Borchtitz, erste Erwähnungen bereits um das 14. Jh.). Das erweiterte Baufenster am Lagergebäude entspricht dessen ursprünglicher Größe. Somit liegen keine ungestörten Böden vor. Alle weiteren Baufenster beschränken sich auf bereits bebaute Flächen. Es sind keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden.

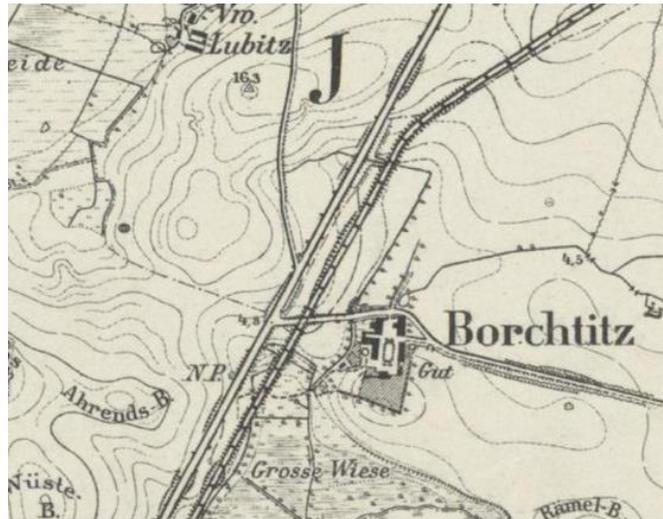


Abbildung 5: Messtischblatt 1885 (Ausschnitt)

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

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

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Entwicklung von Flächen in bereits baulich vorgeprägten Standorten verzichtet. Das Vorhaben wird minimiert, indem es auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt wird. Durch die Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Zustand nach der Durchführung: Die Planung umfasst durch Bebauung geprägte Flächen innerhalb eines großflächig anthropogen veränderten Umfeldes. Im Ergebnis der Flächenbilanz erhöht sich die zulässige Versiegelung um insgesamt 967 m².

Wasser

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch den Graben L114 (Gewässer II. Ordnung) geteilt. Dieser ist stark verschlammte und beiderseits von einem dichten Rosen- und Hartriegelgebüsch umgeben und überwachsen. Sowohl an der nördlichen als auch der südlichen Grundstücksgrenze ist der Graben verrohrt.

In nordwestlicher Richtung, etwa 1,3 km entfernt, liegt der Große Jasmunder Bodden.

Das Grundwasser ist im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen sehr gut geschützt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt über 10 m; der Grundwasserleiter ist bedeckt. Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Natur-

schutz und Geologie mit über 10 m angegeben. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate liegt bei 179,2 mm. Das Grundwasserdargebot ist potentiell nutzbar, jedoch mit hydraulischen Einschränkungen, da der Grundwasserleiter lithologisch ungünstig ausgebildet ist und Mächtigkeitschwankungen vorhanden sind. Das täglich nutzbare Dargebot beläuft sich auf 450m³.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder die vorhandenen Oberflächengewässer können nutzungsbedingt ausgeschlossen werden.

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

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Durch die Planung wird die zulässige bauliche Nutzung nur geringfügig erhöht und eine weitere Querung des Grabens ermöglicht, welcher bereits in mehreren Abschnitten verrohrt ist und birgt somit keine erhebliche Gefahr hinsichtlich des Zustandes des Schutzgutes Wasser. Für das Vorhaben können keine über die Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß an Überbauung hinausgehenden wirksamen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen benannt werden.

Zustand nach der Durchführung: Die Planung sieht eine Querung des Grabens vor, um den westlichen Teil des Plangebiets zu erschließen. Da der Graben bereits stark anthropogen geprägt und in mehreren Abschnitten verrohrt ist, stellt dies bei Beibehaltung des erforderlichen abflusswirksamen Profils nur einen geringfügigen Eingriff dar. Abgesehen von der geplanten Querung und der bestehenden Bebauung in Grabennähe erhält der Graben beidseitig einen fünf Meter breiten Grabenschutzstreifen, welcher von Bebauung freizuhalten ist. Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen

Bestand: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation (HPNV; Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das B-Plangebiet keine potenziell natürliche Vegetation aus, es zählt zum Siedlungsbereich. Der Bereich südlich des Vorhabengebietes wird als Traubenkirchens-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten bzw. als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden. Folgende besonders wertvollen Biotope liegen rund 100 Meter südwestlich des Plangebiets:

Laufende Nummer*	Biotope	Gesetzesbegriff	Fläche in m ²
RUE05174	temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Weide	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	5.264
RUE05175	Feuchtgrünland; aufgelassen; Großröhricht; Phragmites-Röhricht; verbuscht, Weide	Röhrichtbestände und Riede	7.336
RUE05176	Graben; Gehölz; Weide; älterer Bestand	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	1.611



Abbildung 6: Geschützte Biotope in der Umgebung des B-Plangebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebiet teilt sich in zwei Bereiche mit sehr differenzierten Charakteren. Östlich des Grabens befinden sich das Wohnhaus und die Zimmerei inklusive aller Nebengebäude. Die Freiflächen können als Ziergarten angesprochen werden, welcher von versiegelten Fuß- und Wirtschaftswegen durchquert wird. Östlich des Lagers befindet sich eine teilversiegelte Zufahrt (Schotter) und ein versiegelter Wirtschaftsweg aus Betonplatten. Dieser ist gesäumt von artenarmem Zierrasen, welcher, ebenso wie der Ziergarten, intensiv gepflegt wird. An der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Arten. Es dominieren Sal-Weide (*Salix caprea*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), im Unterholz finden sich Tatarischer Hartriegel (*Cornus alba*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*).

Westlich des Grabens befindet sich eine Gewerbebrache. Die Ruine des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ist bereits stark verfallen und von diversen Pflanzen in Anspruch genommen. Hierunter befinden sich beispielsweise Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Tartarischer Hartriegel (*Cornus alba*), Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*), Gemeiner Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Brombeere (*Rubus spec.*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*). Das Gelände wurde kürzlich beräumt und ist abgesehen von den randlichen Bereichen nur spärlich bewachsen. Bei dem Bewuchs handelt es sich vorrangig um Acker-Senf (*Sinapis arvensis*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Futter-Beinwell (*Symphytum x uplandicum*), Gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Brombeere (*Rubus spec.*).

Der Graben selbst ist nur schwer einzusehen, da er von einem dichten Gebüsch aus Tatarischer Heckenkirsche (*Cornus alba*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) gesäumt ist, welches sich abschnittsweise ganz über ihm schließt. Auch hier finden sich Brombeer-Ranken (*Rubus spec.*) und einzelne junge Silber-Pappeln (*Populus alba*), Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*).

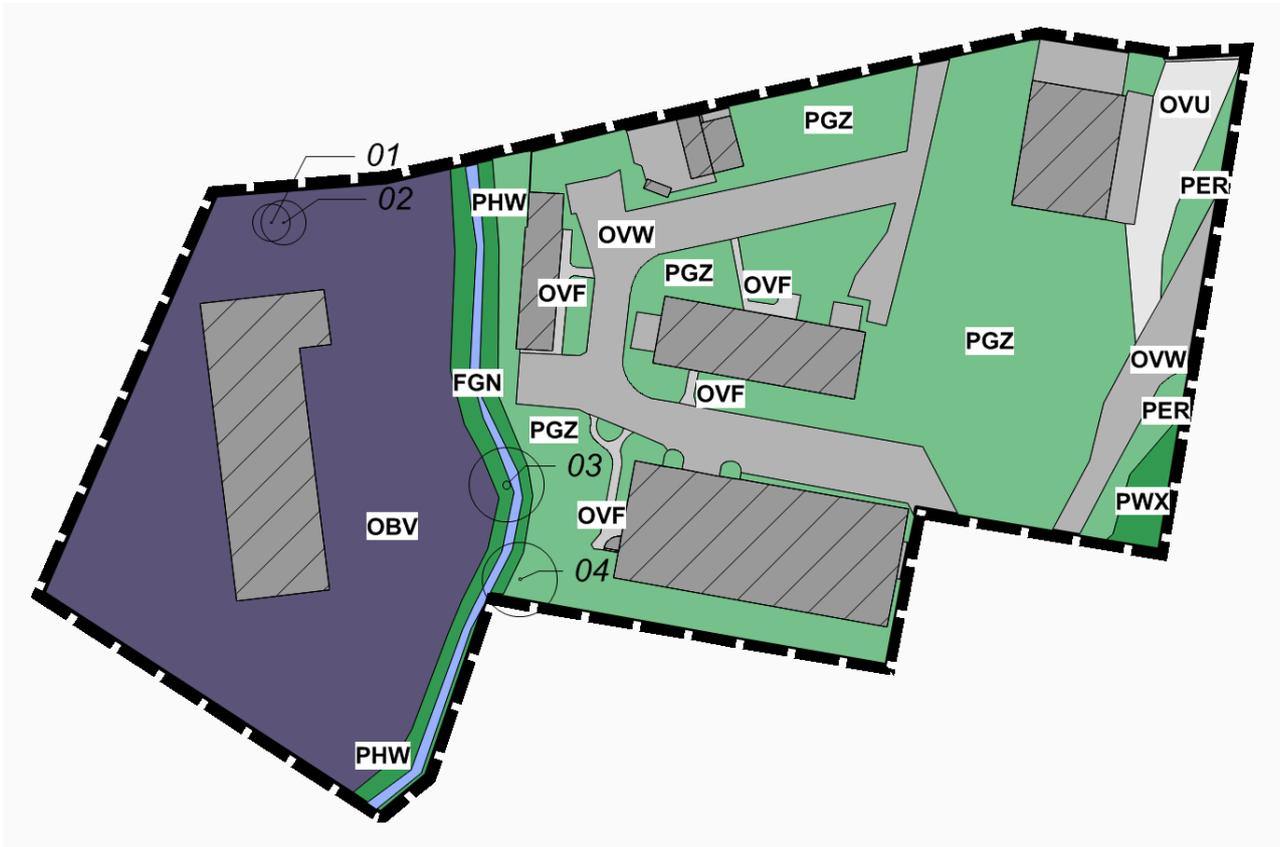


Abbildung 7: Bestand Biooptypen, Kartierung am 31.05.2016, Kartierer: V. Zimmermann

Legende Biooptypen:

FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
PGZ	Ziergarten
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
PER	Artenarmer Zierrasen
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen

Auf eine Kartierung der Gehölze innerhalb des Ziergartens wurde verzichtet. Im Bereich der Erweiterung des Lagers befinden sich artenarmer Zierrasen und neugepflanzte Sträucher und Bäume [Lamberts-Hasel (*Corylus maxima* sowie deren Sorte ‚Purpurea‘), Süß-Kirsche (*Prunus avium*), Weide (*Salix spec.*)] sowie zwei Sand-Birken (*Betula pendula*) mit einem Stammumfang unter 50 cm. Der Baumbestand im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar:

Tabelle Baumbestand, kartiert am 31.05.2016

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)
1	Salix alba	72	5	wenig Totholz
2	Salix alba	92	6	wenig Totholz
3	Salix spec.	350*	10	Totholz, viele Abbrüche, Baumhöhlen
4	Salix spec.	120*	10	

* Stammumfang aufgrund fehlender Zugänglichkeit geschätzt

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

Dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden mit Ausnahme von:

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

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Lietzow gilt nach § 1 für das gesamte Gemeindegebiet und ist damit für das Plangebiet einschlägig. Nach der Baumschutzsatzung sind geschützt:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m.
- Mehrstämmig ausgebildete Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 50 Zentimeter beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 30 Zentimetern hat.
- Behördlich angeordnete Ersatzpflanzungen und Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu pflanzen oder zu erhalten sind, sowie Eiben (*Taxus spec.*) sind ohne Beschränkungen auf einen Stammumfang geschützt.

Demnach stehen alle vier kartierten Bäume unter Schutz. Besonders Baum Nr. 3 weist durch zahlreiche Baumhöhlen und Totholz ein hohes Habitatpotenzial auf.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Schutzgutes Pflanzen nicht verändern. Durch die intensive Pflege des Grundstücks konnten sich keine wertgebenden Biotopstrukturen entwickeln.

Minimierung und Vermeidung: Eine Aufweitung der Baufenster wird lediglich im Bereich geringwertiger Biotopstrukturen vorgenommen. Die zulässige Versiegelung wird auf das erforderliche Mindestmaß reduziert und es werden vorrangig vorbelastete Flächen in Anspruch genommen.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung im Gebiet nimmt vorhabenbedingt zu. Der Gehölzbestand ist von der Planung nicht betroffen und kann vollständig erhalten bleiben. Im Bereich der Erweiterung des bestehenden Lagers werden geringwertige Biotopstrukturen in Anspruch genommen. Die dort befindlichen Sträucher und Bäume können problemlos umgesetzt werden, lediglich zwei Birken müssten gerodet werden, sollte das gesamte Baufenster für die Erweiterung des Lagers ausgenutzt werden. Ein Ausgleich für die Rodung ist aktuell aufgrund des geringen Stammumfangs nicht erforderlich.

Tiere

Bestand / Bewertung: Dem Bestand an Biotoptypen nach weist das Plangebiet hauptsächlich Lebensraumpotenzial für Generalisten des Siedlungsbereiches auf. Lediglich im Bereich der Brache, besonders innerhalb der Ruine, ist ein höheres Lebensraumpotenzial für die Artgruppen Fledermäuse und gebäudebewohnende Brutvögel vorhanden.

Fledermäuse: Sowohl Baum Nr. 3 als auch die Ruine bieten geeignete Quartiere für Fledermäuse. Eine genauere Untersuchung des Baumes war aufgrund der Unzugänglichkeit nicht möglich. Die Ruine konnte ebenfalls nur grob untersucht werden, da das Gebäude einsturzgefährdet ist und bereits einige Teile in sich zusammengebrochen sind. Eindeutige Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen konnten nicht entdeckt werden. Dennoch ist zu beachten, dass die folgenden Fledermausarten aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Verbreitungskarten des BfN) und ihrer Lebensraumansprüche potenziell vorkommen können:

- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*): Quartiere in Baumhöhlen und selten auch in Gebäuden, Nähe zu Gewässern (Großer Wostevitzer Teich in knapp 500 Metern Entfernung),

- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*): Quartiere in Baumhöhlen oder Gebäuden,
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*): Quartiere in und an Gebäuden,
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*): Quartiere in und an Gebäuden selten auch in Baumhöhlen,
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*): Quartiere in Baumhöhlen und Gebäuden.

Daher ist beim Abbruch der Ruine besonders auf Anzeichen für das Vorhandensein von Fledermäusen zu achten (Fraßplätze, Kotspuren, Kratzspuren). Sollten Quartiere auffindig gemacht werden, wird ein Ersatz in Form von Fledermauskästen erforderlich.

Brutvögel: Bei der Untersuchung der Ruine des Verwaltungsgebäudes wurde ein Nest festgestellt, welches von Staren (*Sturnus vulgaris*) bewohnt wird. ein Jungvogel wurde außerhalb des Nestes gesichtet. Außerdem konnten Rauchschwalben (*Hirundo rustica*) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes beobachtet werden, Nester konnten allerdings bei der aufgrund der eingeschränkten Begehrbarkeit und flüchtigen Untersuchung nicht entdeckt werden. Auch am bestehenden Lager konnten gebäudebrütende Arten beobachtet werden, es handelt sich um Haussperlinge (*Passer domesticus*).

Gemäß Umweltkarten sind im Messtischblattquadrant 1447-3 ein Rotmilan- und zwei Seeadlerhorste besetzt. Das Untersuchungsgebiet bietet jedoch für keine der beiden Arten Lebensraumpotenzial.

Rastvögel: In einer Entfernung von 130m befindet sich südlich ein Rastgebiet mittlerer bis hoher Bedeutung, es besteht allerdings kein direkter räumlicher Bezug, da Ruderal- und Gehölzstrukturen das Grünland vom Plangebiet separieren. Zudem liegt 180m westlich ein Rastgebiet hoher bis sehr hoher Bedeutung. Hier bilden die B96 und die Zugstrecke eine Barriere zum Plangebiet, sodass negative Auswirkungen auf die Rastgebiete ausgeschlossen werden können. Das Plangebiet selbst weist keine Eignung als Rastgebiet auf.

Insekten: Gemäß Umweltkarten M-V ist im Messtischblattquadrant 1447-3 der *Eremit* nachgewiesen. Baum Nr. 3 bietet mit seinem großen Stammumfang und den zahlreichen Baumhöhlen einen potenziellen Lebensraum. Eine gezielte Untersuchung des Baums war aufgrund der Unzugänglichkeit nicht möglich. Eine Betroffenheit kann jedoch ausgeschlossen werden, da der Baum erhalten bleibt.

Im Inneren der Ruine wurde eine *Hornisse* gesichtet, bei welcher es sich in Anbetracht der Jahreszeit um eine Königin handeln könnte. Da der Dachstuhl offen zugänglich ist und dennoch einen geschützten Platz für ein Nest bietet, sollte beim Abbruch der Ruine geprüft werden, ob tatsächlich ein Nest vorhanden ist. Dieses muss im positiven Fall von Fachleuten umgesiedelt werden.

Fischotter: Im Messtischblattquadrant 1447-3 wurde gemäß Umweltkarten M-V das Vorhandensein von Fischottern positiv nachgewiesen. Die nächsten Totfunde sind über einen Kilometer entfernt und häufen sich vor allem am Straßen- und Eisenbahndamm in Lietzow zwischen dem Großen und dem Kleinen Jasmunder Bodden. Auch die Wostevitzer Teiche bieten dem Fischotter einen passenden Lebensraum, sodass das Plangebiet als potenzielles Streifgebiet des Fischotters nicht ausgeschlossen werden kann. Der vorhandene Graben bietet jedoch aufgrund seiner geringen Größe, den schmalen Rohrdurchlässen und der anthropogenen Überformung (z.B. dichte Zierhecken) kein Lebensraumpotenzial für den Fischotter.

Reptilien und Amphibien: Das Plangebiet bietet für Amphibien und Reptilien nur bedingt Lebensraumpotenzial. Der Graben ist sehr flach und führt nur wenig Wasser, außerdem ist er durch das umgebende Gebüsch stark beschattet und vegetationslos, sodass er weder für Laichablage noch Nahrungssuche geeignet ist. Hinzu kommt, dass das Gelände stark anthropogen geprägt ist und nur wenige naturnahe Strukturen vorhanden sind. Durch die angrenzende Gleisanlage und den Betrieb der Zimmerei und des nahegelegenen Recyclingbetriebs ist eine gewisse Störwirkung vorhanden. Lediglich die Ruine bietet exponierte Sonnenplätze für Reptilien, allerdings fehlt es dem Plangebiet an vernetzenden Strukturen, sodass keine besondere Bedeutung als Lebensraum festgestellt werden kann.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens würde dazu führen, dass die Ruine weiter verfällt und somit nach einiger Zeit wahrscheinlich gänzlich zusammenbrechen und ihr besonderes Lebensraumpotenzial verlieren würde. Die intensive Pflege des Grundstücks verhindert, dass sich wertgebende Strukturen mit besonderem Habitatpotenzial entwickeln können, sodass sich das Schutzgut Tiere nicht wesentlich verändern wird.

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

- Umbauarbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen; Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen da in diesen Zeiträumen das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen ist, da
 - Fledermäuse temperaturbedingt über eine relativ hohe Mobilität verfügen und die Reproduktion (im Mai) noch nicht eingesetzt hat oder Jungtiere bereits selbstständig sind sowie
 - Brutvögel noch nicht mit der Brut begonnen haben bzw. die letzte Brut bereits flügge ist.
- Eine Verschiebung der Bauarbeiten oder deren Beginn in die sensiblen Zeiträume von Anfang Mai bis Ende August und Mitte Oktober bis Mitte April birgt ein erhebliches Gefährdungspotenzial in sich, da
 - Fledermäuse je nach Temperaturverlauf der Übergangs- und Winterzeit alle Gebäude grundsätzlich als Zwischen- und Winterquartier nutzen können; die Mobilität der Tiere ist in dieser Phase eingeschränkt, was eine sofortige Flucht unmöglich macht; bei 5°C benötigen die Tiere mind. 30 Minuten bis zur vollen Flugfähigkeit
 - Fledermäuse erfahrungsgemäß auch bei stärkeren Störungen (abbruchbedingte Vibrationen) nicht ohne weiteres ausfliegen; sie sind i.d.R. wesentlich störungstoleranter als zur Sommerquartierzeit
 - ab Ende April - je nach Winterverlauf - der Brutbeginn der Vogelarten einsetzt, so dass ab diesem Zeitraum auch mit der Tötung von Alt- und Jungvögeln zu rechnen ist.
- umbauvorbereitende Maßnahmen / abbruchvorbereitende Maßnahmen
 - vor allen Umbau- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden
 - bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.
- Tötungen brütender Altvögel oder nichtflügger Jungvögel im Bereich der Gehölzstrukturen sind bereits durch den gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeschlossen.

Zustand nach der Durchführung: Die Erweiterung des Lagers wird keine Beeinträchtigungen mit sich bringen, wenn die Umbauarbeiten außerhalb der sensiblen Zeiträume durchgeführt werden.

Gleiches gilt für die Rodung der Siedlungshecke im Bereich der geplanten Grabenquerung. Durch die Abbrucharbeiten werden das festgestellte Nest und alle potenziell vorhandenen Quartiere in und an der Ruine zerstört. Demnach werden zur gesetzeskonformen Umsetzung Ersatzmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend dargestellt werden.

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

A1 Für den Star (Höhlenbrüter) sind insgesamt 2 Höhlenkästen (Starenkästen: Einstieg 45mm Ø) erforderlich (1 Brutplatzverlust mal Faktor 2), welche am geplanten Gebäude oder dem nahe gelegenen Gehölzbestand angebracht werden können.

Im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung können weitere Brutplätze entdeckt und somit zusätzliche Ersatzmaßnahmen notwendig werden.

Sollte ein Hornissennest im Dachstuhl festgestellt werden, muss dieses fachgerecht an einen geeigneten Ort umgesiedelt werden.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und ostrügenschtes Hügelland und Boddenland“, welche zur Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ gehört.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Das Plangebiet und seine Umgebung liegen in einem Landschaftsbildraum, welcher bei einer Skala von 1 bis 4 der Stufe 1 „Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit“ zugeordnet wird. Bestimmend für das Landschaftsbild ist der Fährhafenkomplex Mukran.

Innerhalb des Plangebietes ist die bereits vorhandene Bebauung prägend. Die Ruine des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im westlichen Bereich fällt als städtebaulicher Missstand negativ auf, die umgebende Freifläche wurde kürzlich geräumt und ist nur spärlich bewachsen, sodass alte Müllablagerungen und Schutt zum Vorschein kommen.

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

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht wesentlich verändern. Der für zusätzliche Bebauung vorgesehene Bereich würde weiterhin als intensiv gepflegte Grünfläche verbleiben und die Ruine würde weiter verfallen.

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

Zustand nach der Durchführung: Das Landschaftsbild wird durch die Erweiterung des Lagers nur geringfügig verändert. Dagegen wirken sich die Beseitigung der Ruine positiv auf das Landschaftsbild aus.

3.2.3) Eingriffsbewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Minderung bzw. Vermeidung des Eingriffs wird der Baumbestand im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Zur Sicherung des Landschaftswasserhaushaltes verbleibt das Oberflächenwasser, soweit möglich, im Gelände. Vorhandene Gebäude/Strukturen werden weitergenutzt und die Ausweisung neuer Bauflächen beschränkt sich auf ehemals bereits baulich genutzte Flächen.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Die Zugunsten des Vorhabens verloren gehenden Maßnahmenflächen wurden aktuell als Brachen der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) bzw. Ziergarten (PGZ) kartiert. Zudem geht im Bereich der geplanten Grabenquerung ein Teil der Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) verloren.

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

Tabelle Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Graben (FGN)	4.5.1	30,00	2	$[2,0 + 0,5] \times 0,75$	56,25
Überbaubare Grundfläche; vorgefunden als Ziergarten mit Überlagerung Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PGZ/PHW)	13.8.4/ 13.2.4	465,90	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	524,14
Überbaubare Grundfläche; vorgefunden als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen mit Überlagerung Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (OBV/PHW)	14.11.3/ 13.2.4	471,10	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	706,65
Gesamt:		967,00			1.287,04

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Es wird kein Funktionsverlust geltend gemacht. Die Grundstücksflächen sind bereits in Nutzung.

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie

1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) keine Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Als einziger Biotoptyp wird dem das Grundstück durchfließenden Graben die Wertstufe 2 beigegeben. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausprägung des Grabens als Gewässerlebensraum (stark verschlammtes Profil, dichter Bewuchs aus überwiegend Ziergehölzen) sowie der im Norden und Süden vorhandenen Verrohrungen des Grabens werden keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht. Für die geplante Grabenquerung wird ein Totalverlust des Biotoptyps berechnet.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	1.287,04	Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	0,00	Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkung</u>	<u>0,00</u>	<u>Kompensationsflächenpunkte</u>

Gesamteingriff 1.287,04 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahme

Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft ist vor Satzungsbeschluss über die Zahlung des Betrages für 1.287 Kompensationsflächenpunkte in das Ökokonto Rehbergort (Landschaftszone Ostseeküstenland) nachzuweisen.

3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

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

3.2.5) Mensch und seine Gesundheit

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

Auswirkung auf Wohnnutzung: Sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in nordwestlicher Richtung angrenzend ist Wohnnutzung vorhanden. Eine Erweiterung des bestehenden Lagers, der Neubau eines Gebäudes mit Büro und Frühstücksräumen sowie die Nutzung des zentralen Bestandsgebäudes als Beherbergungsbetrieb haben in Anbetracht der bereits vorhandenen Nutzung keine betriebsbedingten zusätzlichen Auswirkungen. Baubedingt kann es zu Lärmbelästigung durch Zu- und Abgangsverkehr kommen, welcher über die Hauptzufahrt aus nordwestlicher Richtung zum Plangebiet gelangt. Durch das angrenzende Industriegebiet ist bereits eine Vorbelastung vorhanden, sodass hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Ausbau der im Plangebiet ansässigen Tischlerei erfolgte in den Jahren 2002 bis 2004, so dass davon auszugehen ist, dass in der Genehmigung (Nr. 08111313132-60.043/05-430) vom 30.11.2009 des StALU Vorpommern für den Ausbau der Recyclinganlage Mukran der Gollan Recycling GmbH die Tischlerei als Vorbelastung berücksichtigt wurde.

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit nur geringer Erholungseignung, sodass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen haben wird. Landschaften mit ausgeprägter Erholungseignung sind nicht betroffen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klimatische Belastungen: Die Erweiterung der Bebauung wird an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine zusätzlichen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) erheblich beeinträchtigenden Wirkungen aus.

3.2.6) Wechselwirkungen

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

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

3.2.7) Monitoring

Aufgrund nicht darstellbarer erheblicher Umweltauswirkungen des Vorhabens sind keine regelmäßigen Monitoringmaßnahmen erforderlich.

Der erforderliche geringe Ausgleich in Höhe von 1.287 Kompensationsflächenpunkten wird durch Abbuchung von einem Ökokonto nachgewiesen.

Die zum Ausgleich des Brutplatzverlustes anzubringenden insgesamt 2 Höhlenkästen (Starenkästen) sind auf Umsetzung und Besiedlung zu kontrollieren (Erfolgskontrolle). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände v.a. im Zuge der Umsetzung sind durch eine ökologische Bauüberwachung auszuschließen.

3.2.8) Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Zimmerei Borchtitz“ der Gemeinde Lietzow ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Angesichts der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung innerhalb des erweiterten Baufters sowie die angrenzende gewerbliche und industrielle Nutzung und den damit bestehenden Versiegelungen und Bodenveränderungen sind hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Klimatisch wirkt sich die geringfügige Neubebauung kaum aus.

Zum Schutz geschützter Arten werden Auflagen beim Baubetrieb z.B. hinsichtlich der möglichen Zeitfenster zu beachten sein. Zur Sicherung der gebietsansässigen Populationen an Brutvögeln wird in der Maßnahme A1 der Ersatz von Quartieren am Gebäude bzw. in den umgebenden Baumbeständen festgelegt.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Erweiterung des Lagers auf seine ursprüngliche, historisch begründete Größe kaum verändern und im Gegenzug kann sogar ein städtebaulicher Missstand mit dem Abbruch der Ruine behoben werden.

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

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung (gewerbliche und angrenzende industrielle Nutzung) und die getroffenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.9) zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Fläche / Boden / Wasser, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere / Biodiversität sowie Landschaft / Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter, historisches Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

Zu prüfen waren mögliche Auswirkungen, welche aus der Sicherung und Ausweitung der gewerblichen Nutzung am Standort resultieren.

Für die Umweltprüfung wurden die Aussagen im Umweltkartenportal ausgewertet. Zur Bestimmung der Biotoptypen erfolgten eigene Erhebungen. Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) bewertet.

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs sowie der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung am Standort bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

Lietzow, Dezember 2017

Anlage 1

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 „Zimmerei Borchtitz“ der Gemeinde Lietzow
Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)

Inhalt

1.) Anlass und Aufgabenstellung.....	29
2.) Rechtliche Grundlagen.....	29
3.) Methodik	30
3.1.) Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse.....	30
3.2.) Abschichtung Anhang IV-Arten.....	30
3.3.) Abschichtung europäischer Vogelarten	33
3.4.) Abschichtung der Rastvogelarten	34
3.5.) Abschichtung der Brutvogelarten der Freilandstandorte	34
3.6.) Datengrundlagen.....	34
4.) Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	34
4.1.) Beschreibung des Vorhabens.....	34
5.) Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....	35
5.1.) Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	35
5.2.) Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	36
5.3.) Ungefährdete Brutvogelarten („Allerweltsarten“) des Siedlungsbereiches	36
6.) Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.....	42
6.1.) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	42
6.1.1.) Fledermäuse und Brutvögel - Quartiere und Brutplätze an Gebäuden	42
6.1.2.) Brutvögel - Quartiere und Brutplätze in Gehölzen	43
6.2.) Ersatzmaßnahmen	43

1.) Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet, welches westlich des Grabens als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) und östlich als Ziergarten (PGZ) angesprochen werden kann, mit seinen Gehölzstrukturen, ruderalen Staudenfluren und der Ruine auf der einen Seite sowie den gepflegten Rasenflächen, Zierpflanzungen und genutzten Gebäuden auf der anderen verfügt aus faunistischer Sicht über ein gewisses Lebensraumpotenzial.

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

2.) Rechtliche Grundlagen

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

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

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

3.) Methodik

3.1.) Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse

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

Folgend werden

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

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

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

3.2.) Abschichtung Anhang IV-Arten

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

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Lutra lutra	Fischotter				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Fledermäuse		(Altgebäude, alte Bäume)			
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	potenziell möglich	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	potenziell möglich	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Myotis myotis	Großes Mausohr	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	potenziell möglich	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	potenziell möglich	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Plecotus auritus	Braunes Langohr	potenziell möglich	potenziell möglich	bei geeigneten Ersatzangeboten ja	nein, nicht notwendig
Plecotus austriacus	Graues Langohr	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Vespertilio murinus	Zweifelfledermaus	UG außerhalb des Verbreitungsgebiets	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör				
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
		den			
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer					
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock	im Geltungsbereich kein geeigneter Lebensraum vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Dytiscus laticornis	Breitrand	im Geltungsbereich kein geeigneter Lebensraum vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	im Geltungsbereich kein geeigneter Lebensraum vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Osmoderma	Eremit, Juch-	mulmreicher Alt-	im Vorfeld aus-		nein, nicht

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
eremita	tenkäfer	baum (Baum Nr. 3)	zuschließen		notwendig
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpfungelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpfglanzkrout, Torfglanzkrout				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

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

3.3.) Abschichtung europäischer Vogelarten

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

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

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

3.4.) Abschichtung der Rastvogelarten

Gemäß Kartenportal-Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist das Plangebiet von der Funktion als Rastgebiet ausgespart. Aufgrund kleinräumiger Strukturen und seiner Lage in einem Gewerbegebiet umgeben von Straßen und Bahnschienen kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren. Erst die Acker-, Wiesen- und Weideflächen südlich und westlich des Plangebiets sind als Landrastgebiet der Stufe 2 (mittel bis hoch) bzw. 3 (hoch bis sehr hoch) ausgewiesen. Der Vorhabenraum kommt als Rastgebiet nicht in Frage.

3.5.) Abschichtung der Brutvogelarten der Freilandstandorte

Ein Vorkommen von Brutvogelarten wurde bei der Vor-Ort-Begehung festgestellt. Eine damit einhergehende unmittelbare Betroffenheit ist nicht auszuschließen. Innerhalb der Ruine befindet sich ein Starenest, ebenso wurden am bestehenden Lager gebäudebrütende Arten beobachtet, bei denen es sich um Haussperlinge handelt, welche auf der Vorwarnliste der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns stehen. Zu den beobachteten Vogelarten gehört auch die Rauchschnalbe. Mindestens zwei Individuen konnten in der Ruine und deren näherer Umgebung jagend beobachtet werden, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in der Ruine weitere Nester befinden. Die Rauchschnalbe gehört ebenfalls zu den Arten der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns. Sie ist aktuell nicht gefährdet, wurde jedoch auf Grund deutlicher Bestandseinbußen in die Vorwarnliste aufgenommen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

3.6.) Datengrundlagen

Den artenschutzfachlichen Betrachtungen liegt die Begehung am 31.05.2016 sowie zusätzliche Informationen aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zugrunde.

4.) Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

4.1.) Beschreibung des Vorhabens

Mit der Planung soll die Ruine des ehemaligen Verwaltungsgebäudes als städtebaulicher Missstand beseitigt werden, im Gegenzug werden die Grundfläche der Ruine und eine Fläche am bestehenden Lager als Bauflächen ausgewiesen, sodass eine Erweiterung des bestehenden Handwerksbetriebs und der gewerblichen Nutzung möglich ist. Auch die zulässige Versiegelung für Nebenanlagen erhöht sich, damit gehen Flächenverluste an Biototypen und Teillebensraumstrukturen einher.

Relevante Projektwirkungen

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

- baubedingte Ursachen
- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen

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

Nachfolgende Wirkungen können angenommen werden:

- allgemeine Bewegung im Gelände mit Verlust von einzelnen Brutplätzen
- mögliche Tötungen von nichtflüggen Jungvögeln (Bodenbrüter) insbesondere in den sensiblen Zeiträumen

- temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub)
- Bodenabtrag und andere Erdbewegungen
- Bodenverdichtung (Schwerlastverkehr), Entfernung von Vegetation und den Baubetrieb störenden Strukturen im Arbeitsbereich und ein damit einhergehender Verlust an Habitatstrukturen
- temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb
- temporäre visuelle Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz
- erhöhter Schwerverkehr (Anlieferung), temporäre Schadstoffemission durch den Baustellenbetrieb und mögliche Havarien

Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt. Hauptsächlich werden bereits stark vorbelastete Bereiche belastet.

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenverluste durch Neuversiegelung (untergeordnet)
- Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Sträuchern
- Verlust von gebäudegebundenen Habitatstrukturen

Betriebsbedingte Wirkungen

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

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

Als Verbotstatbestände könnten die Quartierzerstörung, die Tötung durch Quartierzerstörung und die Brutplatzzerstörung im Rahmen von Umbau-, Abbruch- und Rodungsarbeiten gegeben sein.

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

5.) Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

5.1.) Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet wurden keine Fledermausarten mit Sommer-, Zwischen- und Winterquartieren in und an dem Gebäude festgestellt, können aber potenziell im Bereich der Gewerbebrache, besonders der Ruine, vorhanden sein.

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

Art	Nachweis	EG 92/43/EWG
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	nicht nachgewiesen	Anh. IV
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	nicht nachgewiesen	Anh. IV
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	nicht nachgewiesen	Anh. IV
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	nicht nachgewiesen	Anh. IV
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	nicht nachgewiesen	Anh. IV

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

Im B-Plangebiet Nr. 4 wurden drei Brutvogelarten festgestellt:

- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*)
- Star (*Sturnus vulgaris*)

Sowohl Haussperling als auch Rauchschnalbe stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns und der Bundesrepublik Deutschland. Schnalbennester konnten bei der Begehung nicht ausfindig gemacht werden, können aber potenziell in der Ruine vorhanden sein, da es sich bei der Rauchschnalbe um einen Gebäudebrüter handelt, welcher im Inneren von Gebäuden beispielsweise unterhalb von Dachsparren seine Nester baut. Sperlingsnester wurden am bestehenden Lager festgestellt, werden aber bei einer Erweiterung des Lagers nicht erheblich beeinträchtigt.

5.3.) Ungefährdete Brutvogelarten („Generalisten“) des Siedlungsbereiches

Im überplanten Vorhabengebiet wurde der Star mit Brutnachweis festgestellt. Weitere Generalisten können potenziell vorhanden sein.

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

Gilde der ungefährdeten Brutvogelarten („Generalisten“) des Siedlungsbereiches

Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ja nein

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

Auflistung der Maßnahmen

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen:

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

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

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

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

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

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

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

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

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

Baubedinge Wirkungen

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

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

Betriebsbedingte Wirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der bereits vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten.

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

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

Gilde der ungefährdeten Brutvogelarten („Generalisten“) des Siedlungsbereiches

Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

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

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

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

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

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

Haussperling (*Passer domesticus*)

Schutzstatus

- europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

Bestandsdarstellung

Der Haussperling steht aktuell auf der Vorwarnliste der Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns und Deutschlands. Die Hauptgefährdungsursachen sind die zunehmende Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, sodass kaum noch Nischen oder Hohlräume zum Nisten vorhanden sind. Auch die Intensivierung der Landwirtschaft mit effektiveren Erntemaschinen und dem Einsatz von Pestiziden wirken sich nachteilig aus, da das Nahrungsangebot stark eingeschränkt wird. Im Siedlungsbereich sind dafür auch die zunehmende Versiegelung und die Verwendung von nichtheimischen Zierpflanzen verantwortlich (Bauer et al. 2005).

Der Bestand in Mecklenburg-Vorpommern wird mit 82.000 bis 115.000 Brutpaaren angegeben, wobei der Bestandstrend mit einer Abnahme von mehr als 20% in den letzten 50 bis 150 Jahren und mehr als 50% in den letzten 10 bis 25 Jahren negativ ist.

Haussperlinge sind Kulturfolger und besiedeln dementsprechend bevorzugt Siedlungsbereiche, vorzugsweise Dörfer mit Landwirtschaft, Vorstadtbezirke, Stadtzentren mit großen Parkanlagen, zoologische Gärten und Vieh- oder Geflügelfarmen. Das Nest wird häufig in geschützten Hohlräumen an oder in der Nähe von Gebäuden angelegt, beispielsweise unter losen Dachpfannen, in Mauerlöchern oder Nischen oder unter dem Vordach. Es werden aber auch Nistkästen, Schwalbennester oder Spechthöhlen bewohnt. Bei Nistplatzmangel können in selteneren Fällen auch Freinester in Bäumen oder Büschen angelegt werden. Die Nester befinden sich für gewöhnlich in einer Höhe von 3 bis 8 Metern. Die Fluchtdistanz liegt bei <5 m, der Aktionsradius während der Brutzeit liegt zwischen 50 und 500 m.

Vorkommen im Untersuchungsraum

- nachgewiesen potenziell vorkommend

Lokale Population:

Die räumliche Abgrenzung der lokalen Populationen entspricht dem Plangebiet i.e.S., da sich hier die genutzten Gebäude mit umgebendem Ziergarten, das brach liegende Gebäude mit Brutplatzpotenzial, der Offenlandbereich zwischen dem Gebäude und dem angrenzenden Gehölzbestand sowie der Gehölzbestand selbst befinden. Eingegrenzt wird das Gebiet von Gleisanlagen und Straßen, dem Gewerbegebiet Mukran sowie Ruderalflächen.

Beschreibung des Vorkommens im Untersuchungsraum:

Im Untersuchungsgebiet wurde an der Westseite des bestehenden Lagers ein Brutrevier des Haussperlings festgestellt.

Haussperling (*Passer domesticus*)

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

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet? ja nein

Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ja nein

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

Auflistung der Maßnahmen

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen:

Festlegung von Zeiträumen Bauarbeiten. Bauarbeiten am bestehenden Lager sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen, da in diesen Zeiträumen das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen ist.

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

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

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

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

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

Die Umsetzung der Planung kann die vorhandenen Neststandorte beeinträchtigen. Durch die getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wird das Vorhaben nicht in Konflikt mit aktivem Brutgeschehen geraten.

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

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

Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

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

Baubedingte Wirkungen

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

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

Betriebsbedingte Wirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der bereits vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten.

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

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Haussperling (*Passer domesticus*)

nicht auszuschließen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

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

Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Bereiche unter dem westlichen Dachvorstand des bestehenden Lagers nicht beeinträchtigt oder Nester zerstört werden.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

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

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

Schutzstatus

europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

Bestandsdarstellung

Die Rauchschwalbe steht aktuell auf der Vorwarnliste der Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns und Deutschlands. Bestandsrückgänge sind vielfach auf direkte anthropogene Faktoren zurückzuführen. Hierbei spielt besonders die Intensivierung der Landwirtschaft und die Aufgabe traditioneller Milchkuh- und Fleischviehhaltung eine große Rolle, da dies zum Verlust von Nistplätzen und Nahrung führt. Viehställe sind für Schwalben immer schwerer zugänglich, dörfliche Strukturen und bäuerliche Kleinbetriebe verschwinden zugunsten der Modernisierung. Überdüngung, Biozideinsatz und Versiegelung der Landschaft schränkt das Nahrungsangebot stark ein (Bauer et al. 2005).

Als häufiger Bewohner menschlicher Siedlungen ist die Mehlschwalbe flächendeckend in Mecklenburg-Vorpommern mit ca. 31.000 bis 67.000 Brutpaaren verbreitet. Der Bestand nahm in den letzten 50 bis 150 Jahren um über 20% ab, dieser Trend setzte sich auch in den letzten 10 bis 25 Jahren fort.

Als Kulturfolger brütet die Mehlschwalbe in Europa in offenen und besiedelten Kulturlandschaften so z.B. in Ställen und anderen Gebäuden, unter Brücken oder in Schächten. Die Fluchtdistanz der Rauchschwalbe beträgt <10 m, der Aktionsradius zur Brutzeit bis 1 km.

Vorkommen im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell vorkommend

Lokale Population:

Die räumliche Abgrenzung der lokalen Populationen entspricht dem Plangebiet i.e.S., da sich hier die genutzten Gebäude mit umgebendem Ziergarten, das brach liegende Gebäude mit Brutplatzpotenzial, der Offenlandbereich zwischen dem Gebäude und dem angrenzenden Gehölzbestand sowie der Gehölzbestand selbst befinden. Eingegrenzt wird das Gebiet von Gleisanlagen und Straßen, dem Gewerbegebiet Mukran sowie Ruderalflächen.

Beschreibung des Vorkommens im Untersuchungsraum:

Innerhalb und im engeren Umkreis der Ruine wurden mindestens zwei Individuen beobachtet. Ein Brutnachweis wurde nicht gefunden. Aufgrund ihrer besonderen Habitatansprüche als obligater Gebäudebrüter muss die Rauchschwalbe besondere Beachtung bei Umsetzung des Vorhabens erfahren, sollten beim Abbruch der Ruine tatsächlich Nester gefunden werden. Eine Möglichkeit zur Erhaltung der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wäre z. B. das Anbringen von künstlichen Schwalbennestern und Nistbrettchen oder das Freilassen von Einflugöffnungen am Neubau.

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

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

- Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet? ja nein
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ja nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein? ja nein

Auflistung der Maßnahmen

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen:

Festlegung von Zeiträumen Abbrucharbeiten. Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen, da in diesen Zeiträumen das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen ist.

Artspezifische Ausgleichsmaßnahme:

Sollten beim Abbruch der Ruine Nester vorgefunden werden, so wird ein Ausgleich in Form von künstlichen Nestern oder Nistbrettchen notwendig.

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

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

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

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

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

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

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

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

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

Baubedinge Wirkungen

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

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

Betriebsbedingte Wirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der bereits vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten.

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

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
 Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

nicht auszuschließen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

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

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

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

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

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

6.) Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

6.1.) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

6.1.1.) Fledermaus- und Brutvogel - Quartiere und Brutplätze an Gebäuden

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

Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Beginn von Umbauarbeiten / Abbruchzeiträume

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

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

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

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

umbauvorbereitende Maßnahmen / abbruchvorbereitende Maßnahmen

- vor allen Umbau- und Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet

und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrlos bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden

- bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der potenziell nutzbaren Quartierbereiche und bei Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen wirkungsvoll zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

6.1.2.) Brutvögel - Quartiere und Brutplätze in Gehölzen

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

6.2.) Ersatzmaßnahmen

Durch die Abbrucharbeiten werden das festgestellte Nest und alle potenziell vorhandenen Quartiere in und an der Ruine zerstört.

Potenzielle Gebäudequartierverluste (Sommer- und Zwischenquartiere) lassen sich durch die Installation verschiedenster Holzverschalungen bzw. Kombiverschalungen (Holz in Kombination mit Verblend-Baustoffen) sehr effizient kompensieren. Ferner bietet der Markt mittlerweile eine große Palette an Einbausteinen und Fassadenkästen, die das Sommer- und Zwischenquartierangebot für gebäudebewohnende Fledermausarten effizient verbessern können. Für Einzeltierquartiere in und an Gebäuden besteht die Möglichkeit diese teilweise durch Baumkästen zu ersetzen. Für deren Effizienz insbesondere für die Zielarten Zwerg- und Rauhaufledermaus liegen ausreichend gute Erfahrungen vor. Ein Ersatz wird nur notwendig, wenn bei den Abbrucharbeiten tatsächlich Quartiere innerhalb der Ruine nachgewiesen werden.

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

Der Ersatzumfang beträgt:

- **A1** - Für den Star (Höhlenbrüter) sind insgesamt 2 Höhlenkästen (Starenkästen: Einstieg 45mm Ø) erforderlich (1 Brutplatzverlust mal Faktor 2), welche am geplanten Gebäude oder dem nahen Gehölzbestand angebracht werden können.

Sollten beim Abbruch der Ruine weitere Brutplätze entdeckt werden, bspw. von Rauchschwalben, werden weitere Ersatzmaßnahmen notwendig.

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

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

Hinsichtlich der Bestimmungen des § 15 (5) BNatSchG wurde im Zuge der Untersuchungen festgestellt, dass für keine streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können.

Lietzow, Juni 2016

