

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 12
"Sondergebiet
Hundezucht Fuchsberg"

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Fuchsberg nordwestlich des Ortes Neu Nantrow befindet sich eine alte ehemals als Nachrichtenstation genutzte Anlage der NVA. Das Gelände mit seiner Bebauung ist derzeit ungenutzt. Die vorhandene ruinöse Anlage stellt zur Zeit einen erheblichen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde und auf Grund der Abgeschlossenheit auch eine Gefahrenquelle für die Öffentlichkeit dar. Der Eigentümer plant auf diesem Grundstück eine kleine Hundezuchtstation zu errichten und zu betreiben. Hierfür soll das vorhandene Büro- und Unterakunftsgebäude saniert und umgenutzt werden. Die vorhandenen Garagen bleiben als Unterstellhalle für Maschinen und Geräte erhalten. Geplant und amtstierärztlich genehmigt ist die Hundefaufzucht für bis zu 9 Würfe im Jahr. Westlich direkt an das Gebäude angrenzend ist ein großzügiger Hundeauslauf geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Plangebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg nordwestlich des Ortes Neu Nantrow in der Gemeinde Neuburg. Die prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgen im Wesentlichen auf den Flächen einer ehemals als Nachrichtenstation genutzten Anlage der Nationalen Volksarmee der DDR. Zurzeit stellt die ruinöse und ungenutzte Anlage einen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde dar. Das Vorhaben berücksichtigt die bestehenden Gebäude unter Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der Grundflächen der vorhandenen Bebauung. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Deren Nutzung wird bei Realisierung der Planinhalte nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei geschützte Biotope. Es handelt sich um ein naturnahes Feldgehölz und eine sich daran anschließende naturnahe Feldhecke. Beide geschützten Biotope befinden sich überwiegend außerhalb der vorhandenen Umzäunung und außerhalb des mit einer Baugrenze festgelegten überbaubaren Bereiches des Sondergebietes. Die geschützten Biotope sind in der Planzeichnung als geschützter Bereich gekennzeichnet und festgeschrieben. Somit sind von der Umsetzung des Vorhabens keine geschützten Biotope betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu

erwarten. Der Inhalt des B-Planes Nr. 12 beschränkt sich auf das Gelände der ehemaligen Nachrichtenstation. Ein Eingriff in den Boden erfolgt lediglich im Bereich der bestehenden Gebäude, sowie bei der Anpassung des bestehenden Wegenetzes an die zweckmäßige Nutzung.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 3.263 m² FÄQ .

Die Kompensation des Eingriffs ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen :

- . Heckenpflanzung entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes
- . Entsiegelung einer Betonfläche im Bereich des Hundeauslaufs

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll gedeckt. Die geplanten Maßnahmen dienen zudem zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der optischen Abschirmung des Vorhabengebietes und der darauf geplanten Nutzung. Die Entsiegelung einer ehemaligen Betonstellfläche führt zur Aufwertung des Geländes.

Im Ergebnis des Fachbeitrages Artenschutzes kann festgestellt werden, dass von den betroffenen Flächen eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung ausgeht. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotsbestände im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich. Da insbesondere das Feldgehölz und die Heckenstrukturen von der Umnutzung der auf dem Gelände vorhandenen Gebäude unberührt bleiben, wird die Habitatfunktion nicht beeinträchtigt.

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte das Gelände ungenutzt bliebe sowie durch unterlassene Unterhaltung und Pflege die Gebäude verfallen würden. Das artenarme Frischgrünland wäre der freien Sukzession ausgesetzt und würde verbuschen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (04. 02.2013- 06.03.2013) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 17.01.2013 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertreterversammlung vom 21.03.2013 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (19.04.2013 – 22.05.2013) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 03.04.2013 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertreterversammlung vom 23.05.2013 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Die Gemeindevertretung hat sich mit Standortalternativen beschäftigt und festgestellt, dass für diese besondere Nutzungsform (Hundezucht) keine anderen geeigneten Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind keine Bauflächen für eine derartige Nutzung vorgesehen, auch lässt sich die Nutzung nicht in Innenbereiche der Ortslagen einfügen. Das gewählte Plangebiet dagegen erfüllt alle Voraussetzungen hinsichtlich der geplanten Nutzung. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen können für das Vorhaben genutzt und so dem städtebaulichen Missstand, der durch den Verfall der Anlage und Vandalismus bereits eingetreten ist, entgegengewirkt werden.

Die zulässigen baulichen Ergänzungen beschränken sich auf kleine Flächen und betreffen Bereiche, die eine für Natur und Landschaft untergeordnete Rolle aufweisen.

Neuburg, den 24. SEP. 2013



A. Hermann
Die Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Gewässerschutz
9. Bodendenkmale
10. Bodenschutz und Abfall
11. Geodätische Grundlagennetze – Festpunkte
12. Waldschutzabstand

Teil II

Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht
Anlage 2 Fachbeitrag Artenschutz
Anlage 3 Betriebskonzept

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Auf dem Fuchsberg nordwestlich des Ortes Neu Nantrow befindet sich eine alte ehemals als Nachrichtenstation genutzte Anlage der NVA. Das Gelände mit seiner Bebauung ist derzeit ungenutzt und wurde verkauft.

Die vorhandene ruinöse Anlage stellt zur Zeit einen erheblichen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde und auf Grund der Abgeschiedenheit auch eine Gefahrenquelle für die Öffentlichkeit dar. Nur eine zügige Nutzung der Anlage kann dem weiteren Verfall und dem Vandalismus Einhalt gebieten und der Sicherheit auf dem Gelände dienen.

Der Eigentümer plant auf diesem Grundstück eine kleine Hundezuchtstation zu errichten und zu betreiben. Hierfür soll das vorhandene Büro- und Unterkuftsgebäude saniert und umgenutzt werden. Die vorhandenen Garagen bleiben als Unterstellhalle für Maschinen und Geräte erhalten. Geplant und amtstierärztlich genehmigt ist die Hundeaufzucht für bis zu 9 Würfe im Jahr. Die Hunde werden in kleinen Gruppen gehalten und leben dabei zusammen mit der Eigentümerin im Haus. Westlich direkt an das Gebäude angrenzend ist ein großzügiger Hundeauslauf geplant.

Das vorhandene ebenerdige Gebäude und die großflächigen Freianlagen bieten optimale Bedingungen für die Hundezucht. Siehe dazu auch das Betriebskonzept – Anlage 3 zur Begründung.

Da die Hunde 24 Stunden betreut werden müssen ist personelle Hilfe vor Ort erforderlich. Für diesen Mitarbeiter ist im Gebäude noch eine kleine Einliegerwohnung geplant.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Die Gemeindevertretung hat sich mit **Standortalternativen** beschäftigt und festgestellt, dass für diese besondere Nutzungsform (Hundezucht) keine anderen geeigneten Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind keine Bauflächen für eine derartige Nutzung vorgesehen, auch lässt sich die Nutzung nicht in die Innenbereiche der Ortslagen einfügen. Das gewählte Plangebiet dagegen erfüllt alle Voraussetzungen hinsichtlich der geplanten Nutzung. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 400 m, was hinsichtlich des Schallschutzes positiv zu bewerten ist. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen können für das Vorhaben genutzt werden. Durch die Wiedernutzbarmachung kann dem städtebaulichen Missstand, der durch den Verfall der Anlage und Vandalismus bereits eingetreten ist, entgegen gewirkt werden. Der Standort ist erschlossen.

Im F-Plan der Gemeinde Neuburg befindet sich das Plangebiet im Außenbereich. Deshalb wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung auch der F-Plan entsprechend geändert und das Plangebiet als Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung Hundezucht, ausgewiesen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb Baugrenzen)	826 m ²	5,86 %
2.	Verkehrsflächen	1.471 m ²	10,42 %
3.	Flächen von Nebenanlagen (nach Planzeichnung)	2.200 m ²	15,60 %
4.	Grün- und Gehölzflächen	9.608 m ²	68,12 %
Gesamtfläche des Plangebietes		14.105 m ²	100,00 %

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S 323)

Kartengrundlage ist Vermessung und Luftbilder aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Neuburg
 Gemarkung Vogelsang, Flur 1
 Nantrow ,Flur 1

Plangeltungsbereich: - die Flurstücke 102/4 und 136/2 (Teilfl.) der Flur 1, Gemarkung
 Vogelsang
 für den Anschluss an den öffentlichen Weg:
 - Teilbereiche der Flurstücke 50/2, 67/2 und 67/3 der Flur 1
 Gemarkung Nantrow

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Nutzflächen
Im Süden	landwirtschaftliche Nutzflächen
Im Osten	landwirtschaftliche Nutzfläche, Gemarkungsgrenze
Im Westen	landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzungen nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung. Dabei ist die Lage der bestehenden Gebäude sowie die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hundezucht“ ausgewiesen.

In den Baubereichen 1 und 2 ist die Zulässigkeit aller der für eine fachgerechte Hundezucht und Tierhaltung erforderlichen Nutzungen festgesetzt.

Für den Betrieb der Hundezucht werden die beiden notwendigen Betriebswohnungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Zulässig sind darüber hinaus:

- die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe bis zu 2,00 m.
- die Anlage einer Hundeauslauffläche sowie
- Zufahrten und notwendige Verkehrs- und Wegeflächen

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen. Da sich das Vorhaben im Wesentlichen auf die Nutzung der Bestandsbebauung beschränkt und keine weiteren Flächenversiegelungen für das Vorhaben erforderlich sind, ist die Realisierbarkeit des Vorhabens bei der festgesetzten GRZ von 0,25 vereinbar. Die Haupt- und Nebennutzungen liegen in ihrer Flächeninanspruchnahme unter dem zulässigen Maß.

Innerhalb des Baufensters werden zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen ausgewiesen. Diese Festsetzungen begründen sich aus der bestehenden Bebauung und der geplanten Nutzung.

Festgesetzt werden in den einzelnen Bereichen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die First- und Traufhöhen, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt

der festgesetzte Höhenpunkt über HN. Er entspricht der Oberfläche der vorhandenen Fußbodenhöhe im EG des Unterkunftsgebäudes.

als obere Bezugspunkte

Die FIRSHÖHE ist bei

- bei Satteldächern, die Höhe der äußeren Schnittkante der beiden Dachschenkel
- bei versetzten Satteldächern, die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante
- bei Pultdächern, die obere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die TRAUFHÖHE ist bei

- bei Satteldächern, die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut
- bei versetzten Satteldächern, die Höhe der unteren äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut
- bei Pultdächern, die Höhe der unteren äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut

4.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Sie sind am Bestand orientiert und schließen das ehemalige Unterkunftsgebäude und die vorhandenen Garagen ein. In der über den Bestand hinaus festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich 1 ist die Errichtung eines Wintergartens geplant.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über einen öffentlichen unbefestigten Weg vom Ort Neu Nantrow zu erreichen. Diese vorhandene Zuwegung ist in 3,50 m Breite befestigt ausgebaut. Die Straße ist beidseitig eingefasst und diente in der Vergangenheit für die z.T. schweren Transporte des Armeestützpunktes. Das Verkehrsaufkommen für die kleine Hundezuchtstation führt nicht annähernd zu so einer Verkehrsbelastung wie in der Vergangenheit.

Die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen entsprechen im Wesentlichen dem Bestand.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Zuständigkeit für die zentrale Wasserversorgung des Plangebietes liegt beim Zweckverband Wismar.

Im Bereich der Ortslage Neu Nantrow, südlich des Flurstückes 55, befinden sich der nächstmögliche Anschlusspunkt an die öffentliche Wasserversorgung.

Der dort vorhandene, private Wasserzählerschacht muss ggf. ersetzt werden und kann dann für den Einbau der Wassermesseinrichtung des B-Plangebietes genutzt werden.

Die Anschlussbedingungen sind zwischen dem Bauherren und dem Zweckverband Wismar zu vereinbaren.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist mit dem Bau der Nachrichtenstation auch ein unterirdischer Löschwasser / Regenwasser-Sammeltank von 50 m³ Inhalt errichtet worden. Durch den Eigentümer ist sicherzustellen, dass die erforderliche Löschwassermenge ständig verfügbar ist. Etwaige Verluste sind unverzüglich auszugleichen. Die Anlage ist so auszurüsten, dass eine Löschwasserförderung durch die Feuerwehr möglich ist. Die Löschwasserentnahmestelle ist mit einem Hinweisschild dauerhaft zu kennzeichnen.

Regenwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird gesammelt und in den vorhandenen Löschwasser/Regenwasser-Sammeltank abgeleitet. Für den Überlauf mit Versickerung besteht ein funktionsfähiges System. Die Versickerung von unbelastetem Regenwasser ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sie ist mit entsprechenden Nachweisen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen.

Schmutzwasserableitung

Das Gelände ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserleitung angeschlossen. Der Grundstückseigentümer ist der Abwasserbeseitigungspflichtige. Auf dem Grundstück ist zur Behandlung eine biologische Kleinkläranlage (SBR) oder zur Sammlung des häuslichen Abwassers eine abflusslose Grube herzustellen.

Die Abwasserreinigung über die bestehende mechanische Kläranlage ist unzulässig.

Für den Neubau einer biologischen Kleinkläranlage bzw. die Sanierung der bestehenden Anlage und die damit verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen.

Energie

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine oberirdische Mittelspannungsleitung der E.ON edis. Diese endet in einer zur Zeit stillgelegten Betonmaststation. Die Leitung ist im Plan gekennzeichnet. Eine Wiederinbetriebnahme ist erst nach Instandsetzung durch die e.on edis möglich. Die Stromversorgung des Objektes erfolgt von der Maststation aus.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln und Freileitungen zu beachten sind.

Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung besteht nicht und ist auch nicht geplant.

Nordöstlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 50 m vom Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung (FGL 225) der ONTRAS sowie das dazugehörige Steuerungs- und Informationskabel der GasLINE. Diese ist zur informativ im Plan gekennzeichnet. Bei Änderungen der geplanten Nutzung sowie bei anderen geplanten Änderungen im Bereich von 100 m beiderseits der Anlagen ist die GDMcom erneut zu beteiligen.

7. Immissionsschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach B1SchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

Es wird eingeschätzt, dass durch das Betreiben der Hundezuchtanlage aus folgenden Gründen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber der Wohnbebauung in Neu Nantrow zu erwarten sind.

- Der Abstand der kleinen Hundezuchtanlage zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Neu Nantrow beträgt ca. 400 m.
- Die Hunde werden in kleinen Gruppen gehalten und leben dabei zusammen mit der Eigentümerin im Haus.
- Nachts (zwischen 22:00 – 6:00 Uhr) befinden sich Hunde in den dafür vorgesehenen Räumen in dem allseitig geschlossenen Gebäude der Hundezuchtstation.
- In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störquellen, wie öffentliche Wege, die zu einer Beunruhigung der Hunde während der Nachtzeit führen könnten.
- Das Freigelände für den Hundeauslauf liegt abgeschirmt zur Wohnbebauung westlich hinter den Gebäuden und wird nur tagsüber genutzt.

8. Gewässerschutz

Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen werden durch die Planung nicht berührt.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Der Umgang mit tierischen Abprodukten hat entsprechend der VVJGSA zu erfolgen.

9. Bodendenkmale

In der Nähe des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Bodenarbeiten im westlichen Plangebiet sind deshalb mit besonderer Vorsicht auszuführen.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde.

10. Bodenschutz und Abfall

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass **schädliche Bodeneinwirkungen**, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, **vermieden** werden.

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@pbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren.** (poststelle@nordwestmecklenburg.de) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohloverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennhaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Bei Abrissarbeiten ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Die Freisetzung von lungengängigen und Krebs erregenden Asbestfasern ist zu unterbinden. Deshalb sind Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle von qualifizierten Fachbetrieben durchzuführen, die nachweislich von der zuständigen Arbeitsschutzbehörde zugelassen sein müssen. Das bedeutet, dass die Arbeiten mit asbesthaltigen Abfällen i.d.R. in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 durchgeführt werden müssen. Spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn hat die Anmeldung bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde zu erfolgen.
- c) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

11. Geodätische Grundlagennetze - Festpunkte

Im Plangebiet bzw. deren unmittelbarer Umgebung befindet sich eine gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte (TP) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, die zu beachten sind. Vermessungsmarken sind nach §26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen Landes Mecklenburg-Vorpommern (GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

**Begründung zum B-Plan Nr. 12 „Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg“
der Gemeinde Neuburg**

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2,00 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden.

Werden Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet, ist rechtzeitig vor Baubeginn (4 Wochen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim zuständigen Amt zu stellen.

12. Waldschutzabstand

Gemäß §20 LWaldG M-V dürfen im 30 m-Waldabstandsbereich keine baulichen Anlagen errichtet werden. Der Waldabstandsbereich ist im Plan gekennzeichnet.

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung **23.05.2013...**

ausgefertigt am:



24. SEP. 2013....

J. J. J.
Die Bürgermeisterin

GEMEINDE NEUBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „HUNDEZUCHT FUCHSBERG“
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSEN

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Neuburg

BEARBEITER

Dr. Rommy Nitschke

PROJEKTSTAND

Endfassung

DATUM

23.05.2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen	2
1.1.	Anlass und Aufgabe	2
1.2.	Vorhabenbeschreibung	2
1.3.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.4.	Plankonzept.....	4
1.5.	Schutzgebiete	5
2.	Standortmerkmale und Schutzgüter	6
2.1.	Mensch und Nutzungen	6
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	6
2.3.	Boden.....	7
2.4.	Klima und Luft	7
2.5.	Landschaftsbild	7
2.6.	Lebensräume und Flora	10
2.7.	Fauna.....	15
2.8.	Kulturgüter	15
2.9.	Sonstige Sachgüter	15
3.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	16
3.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	16
3.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	16
3.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	17
3.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	17
3.5.	Kompensationsmaßnahmen	20
4.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	22
5.	Empfehlung für naturschutzrechtliche Festsetzungen	23
6.	Quellenangabe.....	24

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Auf dem Fuchsberg nordöstlich des Ortes Neu Nantrow befindet sich eine alte ehemals als Nachrichtenstation genutzte Anlage der Nationalen Volksarmee der DDR (NVA). Das gesamte Gelände mit seiner Bebauung ist derzeit ungenutzt und wurde verkauft.

Die ehemalige Nachrichtenstation besteht aus einem ehemaligen Büro- und Unterkunftsgebäude, einem Nebengebäude (Garagen), Grünflächen sowie dessen Erschließung.

Zurzeit stellt die ruinöse und ungenutzte Anlage einen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde dar. Aufgrund der alleinigen Lage und der Abgeschiedenheit ist das Objekt von Vandalismus bedroht und ist somit auch eine Gefahrenquelle für die Öffentlichkeit.

Die Gemeinde plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung des Objektes als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hundezucht“. Durch die geplante Wohnnutzung kann die Sicherheit und Obhut der Anlage selbst sowie der Nebenanlagen gestärkt werden.

Zur Umsetzung des Konzeptes ist vorgesehen, das ehemalige Büro- und Unterkunftsgebäude als Zuchtstation mit Räumen für die Hundaufzucht, Büroräumen, Sanitärräumen und maximal 2 Betriebswohnungen zu nutzen. Das ehemalige Nebengebäude soll zum Unterstellen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten sowie als Nebengebäude für die Zuchtstation dienen. Zulässig soll ebenfalls die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 2,00 m sein.

Das Vorhaben berücksichtigt die bestehenden Gebäude unter Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den Grundflächen der vorhandenen Bebauung. Im Planbereich sind Gehölzflächen vorhanden, die in der Planzeichnung mit dem Erhaltungsgebot festgesetzt sind.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Vorhabenbeschreibung

Zu besserer Beurteilung der Auswirkungen der Festsetzung des Bebauungsplanes ist es notwendig, die geplante Nutzung näher zu beschreiben.

Es werden ausschließlich Tibet Terrier gezüchtet. Das sind kleine (35-42 cm Rückenhöhe/ 7-15 kg Gewicht) Hütehunde aus dem Tibet. Sie sind wesensmäßig rudel-/familienfreundliche Hunde.

Die vorhandene Zuchtgenehmigung erlaubt bis zu 9 Würfe im Jahr.

Gemäß der Zuchtordnung des Vereins, dem „Internationalen Club für Lhasa Apso und Tibet Terrier e.V.“ (ILT) leben die Hunde und Welpen in der Wohnung im Haus und haben einen großzügigen Gartenauslauf.

Die Hunde verbringen am Tag viel Zeit beim Toben, Spielen und einfach Dösen im Garten. Zwischen 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr werden die letzten Gartengassigehunden gedreht und dann geht es ab ins Körbchen, im Haus. Zwischen 6.00 Uhr und 8.00 Uhr wird wieder aufgestanden und die ersten Gartengassigehunden finden statt. So läuft es jeden Tag.

Die Hunde werden in kleinen Gruppen in der Wohnung im Haus (ganztägig) mit Gartenauslauf (tagsüber) gehalten. Es werden ständig 5 Zuchthündinnen und 2 Zuchtrüden auf dem Gelände des Geltungsbereiches gehalten. Dazu kommen jeweils die Welpen aus

etwa 4-5 Wurfen im Jahr. Je nachdem, wie groß die Würfe sind, können sich zeitweise 30 Hunde in der Wohnung im Haus und auf dem Auslauf des Grundstücks befinden.

Die Hauptauslaufläche der Hunde liegt nach Westen und wird durch einen neu zu errichtenden Zaun innerhalb des Grundstücks nochmals abgetrennt. Aus Hygienegründen findet kein Hundeauslauf außerhalb des Geltungsbereiches statt.

Das Büro und Unterkunftsgebäude wird instandgesetzt, der Garagenkomplex wird als solcher erhalten. Da die Hunde 24 Stunden betreut werden müssen, ist die Einrichtung einer kleinen Einlieger- bzw. Betriebswohnung notwendig, der der Betreuungsaufwand eine Einzelperson nicht machbar ist. Als bauliche Ergänzungen vorgesehen, ist lediglich die Errichtung eines Wintergartens (ca. 7 m x 6 m = 42 qm) sowie Regenschutz über den Eingangstüren für Menschen und Hunde.

1.3. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Vorhabengebiet liegt ca. 1.100 m südöstlich von Nantrow und etwa 450 m nordwestlich der Ortslage Neu Nantrow (vgl. Abbildung 1). Es befindet sich in der Gemeinde Neuburg, im Landkreis Nordwestmecklenburg und dieser wiederum in der Planungsregion Westmecklenburg.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 14.105 m² und umfasst innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Vogelsang die Flurstücke 102/4 und 136/2 (teilw.). Für den Anschluss an den öffentlichen Weg werden Teilflächen der Flurstücke 50/2, 67/2 und 67/3 der Flur 1 der Gemarkung Nantrow beansprucht.

Das Vorhaben beinhaltet das ehemalige Büro- und Unterkunftsgebäude, ein Nebengebäude, Grünflächen sowie dessen Erschließung.

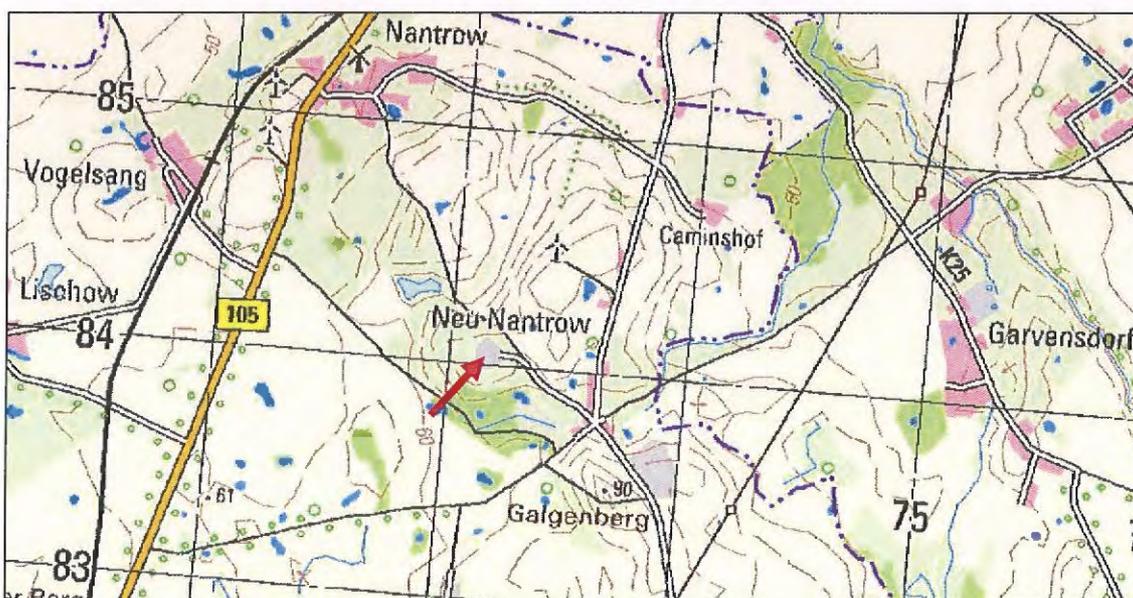


Abbildung 1: Lage der Vorhabenfläche (Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

1.4. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung als „Hundezucht“ vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

- die Errichtung und Nutzung von 2 Dauerwohnungen im bestehenden Gebäude,
- die Nutzung des Gebäudes und des Nebengebäudes für eine fachgerechte Hundezucht,
- die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 2,00 m,
- die Anlage einer Hundenauslauffläche,
- Zufahrten und notwendige Verkehrs- und Wegeflächen.
- Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,25 bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Sie sind am Bestand orientiert und schließen das ehemalige Unterkunftsgebäude und die vorhandenen Garagen ein. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an dem Bestand orientiert.

Innerhalb des Baufensters werden zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen ausgewiesen. Diese Festsetzungen begründen sich aus der bestehenden Bebauung und der geplanten Nutzung. Festgesetzt werden in den einzelnen Bereichen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die First- und Traufhöhen, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen.

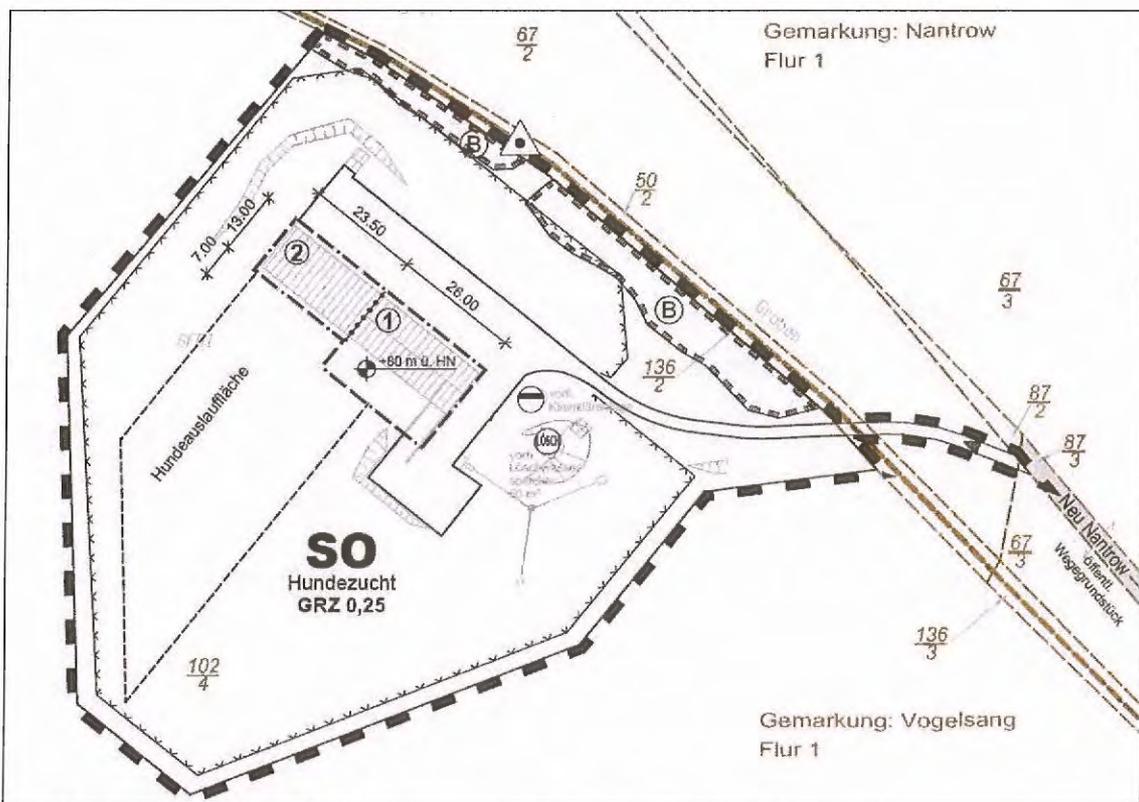


Abbildung 3: Das Plangebiet im Bebauungsplan (Ausschnitt). Quelle: bab Wismar, 2012.

1.5. Schutzgebiete

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

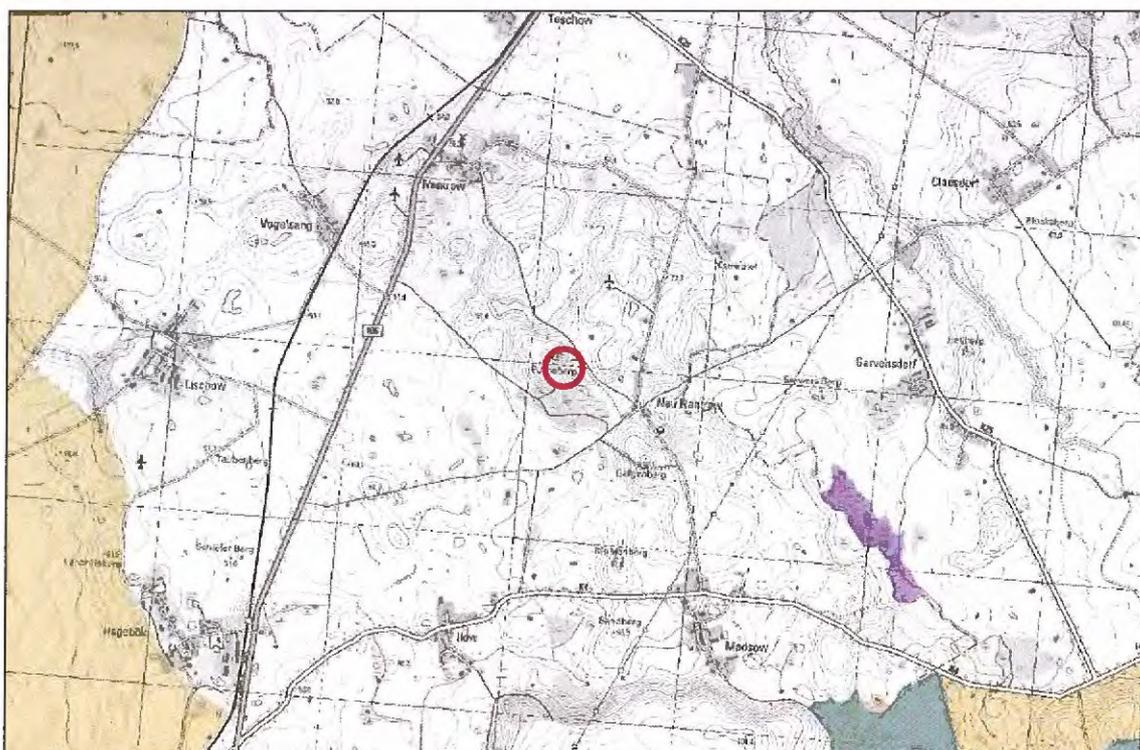


Abbildung 4: Nationale und internationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (roter Kreis). Lila = FND, blau= FFH-Gebiet, braun=EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2012.

Folgende nationale und internationale Schutzgebiete befinden sich im Umfeld des Vorhabens:

- FFH_Gebiet 2036-302 „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“ - Entfernung 2.400 m südöstlich,
- SPA 2036-401 „Kariner Land“ - Entfernung 2.400 m südöstlich,
- SPA 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“ - Entfernung 2.500 m westlich,
- FND DBR 20 „Garvensdorfer Moor“ - Entfernung 1.600 m südöstlich.

Die umgebenden Schutzgebiete werden vom Vorhaben nicht betroffen bzw. nicht beeinflusst. Dies schließt sich infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den großen Entfernungen der betreffenden Schutzgebiete aus. Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die bestehenden Gebäude stehen derzeit leer, sind ungenutzt und dem Verfall ausgesetzt. Die Wohnfunktion in Verbindung mit der Hundezucht soll durch die vorliegende Planung vorbereitet werden. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich ca. 400 m südöstlich in Neu Nantrow.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch 7 Hunde plus zeitweise anwesende Welpen aufgrund der Entfernung zur Wohnbebauung in Neu Nantrow kaum zu erwarten. Um dies unterstützend zu vermeiden, werden die Hunde in kleinen Gruppen gehalten und leben mit der Eigentümerin im Haus. Nachts sollen sich die Hunde in dem allseitig umschlossenen Gebäude befinden. Das Freigelände wird nur tagsüber genutzt und liegt abgeschirmt zur Wohnbebauung westlich hinter den Gebäuden. Ein Hundeauslauf außerhalb der Grundstücksgrenzen erfolgt nicht.

Das Plangebiet ist über einen öffentlichen unbefestigten Weg von Neu Nantrow zu erreichen.

Die Erholungsfunktion um das Vorhabengebiet spielt eine untergeordnete Rolle. Zwischen Neu Nantrow und Nantrow befindet sich nur ein unbefestigter Weg, dessen Frequentierung als gering einzuschätzen ist.

Die vorgesehene Umnutzung und geringfügige bauliche Erweiterung der ehemaligen Nachrichtenstation der NVA zu einem Wohnhof mit Hundezucht unter Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur führt zu einer höheren Frequentierung des Geländes. Die permanente Wohnnutzung steuert etwaigem Vandalismus entgegen, erhöht die Sicherheit und wertet das Gesamterscheinungsbild der Anlage erheblich auf.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land- und Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle. Landwirtschaftliche Nutzflächen umschließen das Plangebietes. Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer im Vorhabengebiet. Südöstlich des Gebäudes befindet sich geschlossener unterirdischer Regenwasser-Sammeltank von 50 m³ und wurde damals als Löschwassertank für die ehemalige Nachrichtenstation errichtet. Das künftig anfallende Schmutzwasser, wird der auf dem Gelände befindlichen Kleinkläranlage zugeführt.

2.3. Boden

Der Inhalt des B-Plans Nr. 12 beschränkt sich auf das Gelände der ehemaligen Nachrichtenstation. Ein Eingriff in den Boden erfolgt lediglich im Bereich der bestehenden Gebäude, sowie bei der Anpassung des bestehenden Wegenetzes an die zweckmäßige Nutzung.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 14.105 m² dürfen maximal 3.526 m² bebaut werden. Die vorhandenen Gebäude und Wegeflächen werden dabei berücksichtigt und nehmen mit 2.204 m² bereits einen Großteil der zulässigen Grundfläche ein.

2.4. Klima und Luft

Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben berücksichtigt die vorhandene Bebauung, es führt nicht zu einer Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohn- und Ferienwohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist nicht das Vorhaben, sondern der Ausgangszustand des Plangebietes als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet umfasst die ehemalige Nachrichtenstation der NVA auf dem Fuchsberg. Die Gebäude sind in keinem guten baulichen Zustand. Derzeit stellen die leer stehenden und ungenutzten Gebäude einen städtebaulichen Missstand dar und sind durch die Alleinlage von Vandalismus bedroht.

Das Vorhaben führt zu einer optischen Aufwertung und zur Sicherung des Geländes. Der zunehmende Verfall der derzeit leer stehenden Gebäude würde sich zweifelsohne hinsichtlich des optischen Eindrucks und des Landschaftsbildes dieses Umfeldes deutlich negativer auswirken, als die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

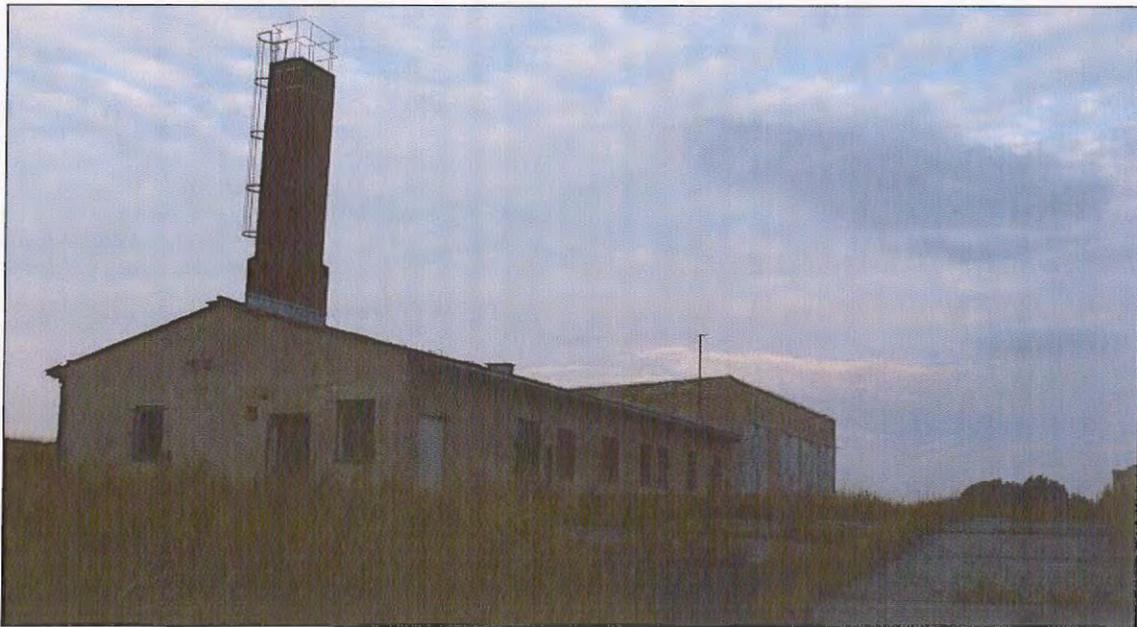


Abbildung 5: Blick auf das ehemalige Unterkunftsgebäude und die Garagen. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.

Das Vorhabengelände ist durch einen unbefestigten Weg erreichbar. Kurz vor Erreichen des Grundstücks wird die Zufahrt aus Betonplatten gebildet. Das gesamte Gelände ist komplett eingezäunt.

Kern Grundstücks bildet das ehemalige Unterkunftsgebäude der NVA mit einem hohen Schornstein und daran anschließend das Garagengebäude mit großen Toren. Diese beiden Gebäude sind umgeben von Betonplatten, der ehemaligen Zufahrt und befestigten Wirtschaftsflächen.

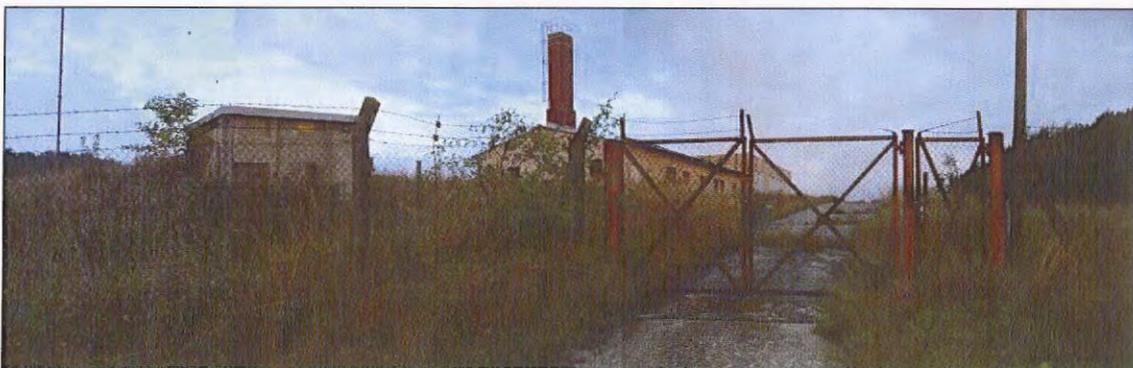


Abbildung 6: Blick von Ost auf Zufahrt des Geländes. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.



Abbildung 7: Blick von Süd auf das eingezäunte Plangebiet. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.

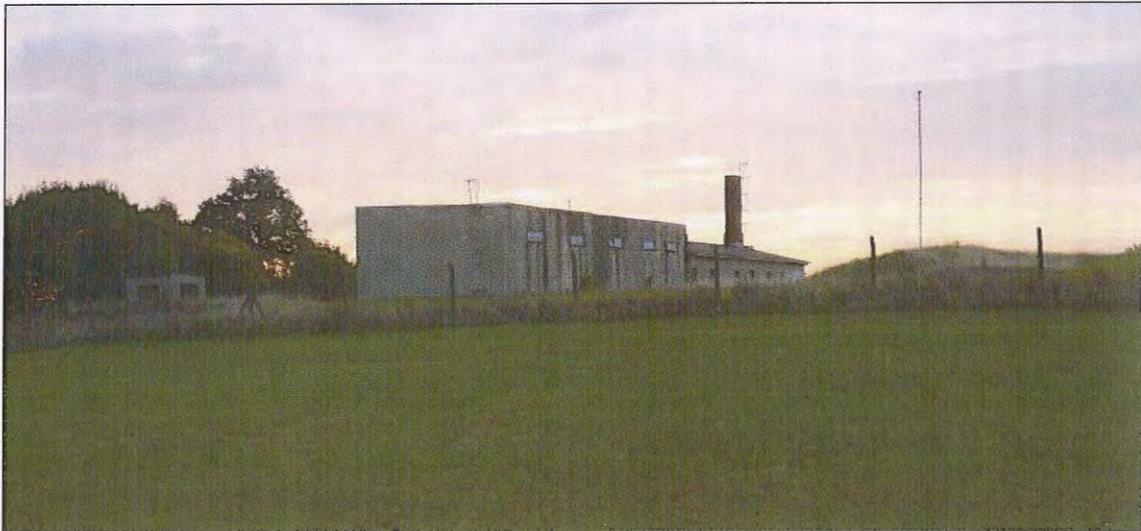


Abbildung 8: Blick von West auf das gesamte Vorhabengelände. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.

Neben diesen beiden Gebäuden gibt es auf dem Gelände noch zwei kleine Häuschen, wie in Abbildung 6 im Vordergrund und in Abbildung 8 links erkennbar. Weiterhin befinden sich eine Antennenanlage auf dem Gelände, eine befestigte Betonfläche, ein Löschwassertank und eine Kleinkläranlage. Die Betonfläche könnte eine ehemalige Lager- oder Stellfläche gewesen sein, die Seitenflächen sind durch Beton zur Umgebung abgefangen.



Abbildung 9: Blick auf die Betonfläche. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.

Die Umgebung des Plangebietes wird Richtung Südost durch flachwelliges Relief geprägt. Grünland wechselt sich mit Hecken und kleineren Waldstücken ab.



Abbildung 10: Blick von der Vorhabengrenze auf die Umgebung Richtung Südost bis Süd. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.

Das Plangebiet befindet sich nahezu auf dem höchsten Geländepunkt der Umgebung. Nach Westen öffnet sich der Blick auf landwirtschaftliche Nutzflächen mit eingestreuten Hecken.



Abbildung 11: Blick nach West von der südlichen Vorhabengrenze. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.



Abbildung 12: Blick von der westlichen Vorhabengrenze nach West und Nordwest. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 13: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20612

Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 1596

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20607

Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke
Fläche in qm: 4799

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20601

Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke
Fläche in qm: 3532

4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20631

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Großseggenried
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
Fläche in qm: 1783



Abbildung 14: Blick auf das geschützte Biotop Nr. 1, das naturnahe Feldgehölz. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.



Abbildung 15: Blick auf das geschützte Biotop Nr. 2, die naturnahe Feldhecke. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.



Abbildung 16: Blick auf das geschützte Biotop Nr. 3, die naturnahe Feldhecke südlich des Vorhabengebietes mit Bergahorn, Esche, Holunder und Schlehe als Bestandsbildner. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.



Abbildung 17: Blick auf das geschützte Biotop Nr. 4, stehendes permanentes Kleingewässer mit Brennnessel, Rohrglanzgras, vereinzelt Rohrkolben. Foto: Stadt Land Fluss 28.09.2012.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei geschützte Biotope. Es handelt sich um ein naturnahes Feldgehölz mit der Nummer NWM20612 und eine sich daran anschließende naturnahe Feldhecke mit der Nummer NWM20607. Bestandsbildner des Feldgehölzes sind u.a. Schlehe, Stieleiche, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Zitterpappel und Holunder.

Beide geschützten Biotope befinden sich überwiegend außerhalb der vorhandenen Umzäunung und außerhalb des mit einer Baugrenze festgelegten überbaubaren Bereiches des Sondergebietes. Durch die Anlage von Baufenstern sind im Bebauungsplan die Felder festgelegt, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufelder im vorliegenden Bebauungsplan weisen mindestens einen Abstand zum Feldgehölz von 30 m auf. Die geschützten Biotope sind in der Planzeichnung als geschützter Bereich gekennzeichnet und festgeschrieben. Somit sind von der Umsetzung des Vorhabens keine geschützten Biotope betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

In der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde vom 04.03.2013 heißt es, dass das Feldgehölz und die benachbarte Hecke als Wald zu definieren sind. Dieser Umstand wird in

der Planzeichnung durch Kennzeichnung und Einhaltung eines bebauungsfrei zu haltenden Waldabstandes berücksichtigt.

Die übrigen umliegenden geschützten Biotope 3 und 4 grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe und Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs



Abbildung 18: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Gelbe Flächen: Anbauten im Bereich der Gebäude, Grün=Artenarmes Frischgrünland (GMA), braun=Wirtschaftsweg, versiegelt (OWV). Kartengrundlage: B.-Plan Entwurf bab Wismar, Luftbild Kartenportal Umwelt MV 2013.

Abbildung 18 verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche, in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von den derzeit vorhandenen Gebäuden eingenommenen Bereiche, zum anderen Erweiterungen des ehemaligen Unterkunftsgebäudes. Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,25. Bei einer Größe von 14.105 m² des Planbereiches können damit maximal 3.526 m² überbaut werden. Bisher sind 2.204 m² des Plangebietes bebaut. Demzufolge wäre innerhalb der ausgewiesenen Baufenster eine weitere Bebauung von maximal 1.322 m² möglich. Per Festsetzung wird explizit auf die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ verzichtet.

Die Bereiche um das Gebäude sowie um die Garagen stellen sich als versiegelte Betonfläche dar und sollen so größtenteils auch erhalten bleiben. Nördlich des ehemaligen Unterkunftsgebäudes (hier Nummer 1) soll eine Lücke im vorhandenen Wirtschaftsweg geschlossen werden. Diese hat eine Größe von 153 m². Südwestlich der Gebäude befindet sich eine Betonfläche, die auch an den Seiten abgefangen wurde. Diese Fläche und die dahin führende Zuwegung mit einer Größe von 332 m² soll durch die Umsetzung als Hundeauslaufgebiet entsiegelt werden. Der überwiegende Teil der umgebenden Grünfläche ist als Glatthaferwiese charakterisiert, die einen regelmäßigen Schnitt erfuhr. Nur im Bereich der Antennenanlage, also im südöstlichen Planbereich finden wir Glatthaferwiese im Übergang zur ruderalen Staudenflur.

Da hier kein Eingriff erfolgt, ist dieser Bereich nicht separat ausgewiesen. Insgesamt kann der Großteil der Planfläche dem Biotoptyp „Artenarmes Frischgrünland“ (GMA) zugeordnet werden. Die beiden ausgewiesenen Baufenster berücksichtigen die vorhandenen Gebäude. Ebenso berücksichtigt die geplante Verkehrsfläche die vorhandene.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 3.4. quantitativ ermittelt.



Abbildung 19: Glatthaferwiese prägt das Plangebiet, Stadt Land Fluss 28.09.2012.

2.7. Fauna

Geschützte störungsempfindliche Großvogelarten befinden sich laut Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern nicht in der nahen sowie fernen Umgebung des Plangebietes. Eine Beeinflussung bzw. Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann dadurch ausgeschlossen werden. Diese Einschätzung wird auf Grundlage der Standorterfassung vom 28.09.2012 bestätigt.

Auch weitere Tiergruppen werden von der Umsetzung der Planinhalte nicht erheblich, d.h. in eingriffsrelevanter Form beeinträchtigt; etwaige (allgemeine) Lebensraumfunktionen werden über die biotopbezogene Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Ausgehend von der vorhandenen Situation und unter Berücksichtigung der räumlich begrenzten Wirkungen des Vorhabens ist demnach insgesamt von erheblichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Fauna nicht auszugehen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

2.8. Kulturgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale bekannt. Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte das Gelände ungenutzt bliebe sowie durch unterlassene Unterhaltung und Pflege die Gebäude verfallen würden. Das artenarme Frischgrünland wäre der freien Sukzession ausgesetzt und würde verbuschen. Die Gebäude wären möglicherweise Vandalismus ausgesetzt. Eine Nutzung des Plangebietes bliebe unterlassen, würde zum Verfall der Gebäude führen und auch alle Nebenanlagen würden sich selbst überlassen.

3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

3.2.1. Erschließung

Die Zufahrt zur ehemaligen Nachrichtenstation erfolgt über einen bisher unbefestigten Weg von Neu Nantrow. Dieser ist erst kurz vor Beginn des Grundstücks durch Betonplatten versiegelt. Für die geplante Nutzung ist eine Versiegelung des Weges nicht unbedingt zwingend. Eine Erschließung ist auch so gesichert. Stellplätze und Verkehrsflächen sind auf dem Gelände ausreichend vorhanden. Als nutzungsbedingte und gestalterische Maßnahme wird eine Lücke in der Verkehrsfläche geschlossen. Diese Maßnahme stellt sich als Eingriff in Natur und Landschaft dar, und ist zu bilanzieren und kompensieren.

3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es nur im direkten Umfeld der vorhandenen Gebäude zu Beeinträchtigungen. Die An- und Umbauten lassen Eingriffe in den Biotoptyp GMA „Artenarmes Frischgrünland“ erwarten. Eine Entsiegelung einer ehemaligen Betonstellfläche führt zur Aufwertung des Geländes.

3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer siedlungsrandtypischen Erholungsnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch Hunde, ist neu, bleibt jedoch im Hinblick auf umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen Rahmen, da die Hunde sich in einem abgezaunten Bereich befinden werden. Eine erhöhte Frequentierung der umgebenden Landschaft ist ausgeschlossen, da sich die Hunde nicht außerhalb des Geltungsbereiches bewegen werden.

3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorhandenen Gebäude werden saniert oder ersetzt, die Grundfläche des ehemaligen Unterkunftsgebäudes wird voraussichtlich in geringem Maße erweitert. Dies führt zur weitest gehenden Vermeidung der Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen.
- Die vorhandenen Verkehrsflächen bleiben größtenteils in Art, Größe und Bauweise bestehen.
- Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes beugt Vandalismus vor.
- Zur Vorbeugung immissionsschutzrechtlicher Konflikte gegenüber der Wohnbebauung in Neu Nantrow und des Umfeldes werden die Hunde in kleinen Gruppen gehalten, leben mit der Eigentümerin im Haus, befinden sich nachts (zwischen 22:00 – 6:00 Uhr) im einem allseitig geschlossenen Gebäude und das Freigelände für den Hundeauslauf wird nur tagsüber genutzt.

3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhabens geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich Pflanzen/Boden.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die Flächen in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen wird, sind dem Biotoptyp „Artenarmes Frischgrünland“ (GMA) zuzuordnen.

Fläche	Bestand alt in m ²	Bestand neu in m ²	Differenz in m ²	Anmerkungen
Gesamt	14.105	14.105		
Verkehrsfläche	1.650	1.471	-179	davon entfallen auf Entsiegelung 332 m ² und Neuversiegelung 153 m ²
Gebäude	554	826	272	
Betonfundamente	12	12	0	
Löschwasser	11	11	0	
Biotopfläche geschützt	847	847	0	
Hundeauslauf	0	2.200	2.200	
Grünfläche	11.031	8.738	-2.293	setzt sich zusammen aus der für den Hundeauslauf in Anspruch genommene Fläche und der Bilanz aus Ver- und Entsiegelung

Tabelle 1: Flächenbilanz.



Abbildung 20: Darstellung der Biotoptypen im Eingriffsbereich. Grün: GMA „Artenarmes Frischgrünland“; Graue Schraffur: vorhandene Gebäude; Rote Schraffur: Eingriffsbereiche, Rot: Entsiegelung. Kartengrundlage: Bebauungsplan bab Wismar 2013.

Der in Abbildung 20 rot schraffierte Bereich stellt die Flächen dar, in der mit Eingriffen und Versiegelungen durch das Vorhaben zu rechnen ist. Es wird deutlich, dass die vorhandene Bebauung dabei aufgegriffen wird und nur im Bereich des ehemaligen Unterkunftsgebäudes, hier Nummer 1, Erweiterungen geplant sind.

Die GRZ für das Plangebiet mit einer Größe von 14.105 m² beträgt 0,25. Damit können maximal 3.526 m² des Grundstücks bebaut werden. Die bestehenden Gebäude bzw. deren Grundrisse bleiben weitestgehend erhalten und werden erweitert. Die versiegelte Fläche des Grundstücks durch vorhandene Bebauung beträgt 554 m², 1.650 m² durch versiegelte Verkehrsflächen und 24 m² durch sonstige Bebauung. Dies sind in der Summe 2.230 m² voll versiegelte Fläche. Die vorhandenen versiegelten Flächen der Gebäude und der Verkehrsfläche, die keine Nutzungsänderung erfahren, finden bei der Eingriffsermittlung keine Berücksichtigung.

Durch die Ausweisung der GRZ könnte innerhalb der ausgewiesenen Baufenster in dem Plangebiet neue Bebauung errichtet werden. Auf eine Erweiterungsmöglichkeit dessen wird per Festsetzung ausdrücklich verzichtet.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils niedrigerem Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich und bedarf der verbalargumentativen Begründung.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 2: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Zur Neuordnung des Geländes, aus nutzungsbedingten und gestalterischen Gründen wird die Lücke in der Verkehrsfläche nordöstlich der Gebäude geschlossen und damit um 153 m² erweitert. Weiterhin wird das ehemalige Unterkunftsgebäude um 272 m² vergrößert. Für das geplante Hundeauslaufgebiet mit einer Größe von 2.200 m² und die vorab genannten Maßnahmen wird in den Biotoptyp „artenarmes Frischgrünland“ (GMA) eingegriffen. Für das artenarme Frischgrünland (GMA), wird die Wertstufe 2 angesetzt und nachfolgend begründet.

In Bezug auf den Biotoptyp GMA (Artenarmes Frischgrünland Biotopkartieranleitung 2010 Punkt 9.2.3, Artenarmes Grünland frischer Mineralböden mit Dominanz von Obergräsern und geringem Kräuteranteil einschließlich junger Brachen kann keine Werteinstufung und Kompensationserfordernis abgelesen werden, da dieser Biotoptyp in der HZE M-V nicht aufgeführt ist. Die Artenarmut resultiert aus zwischenzeitlich intensiver Nutzung, Mahd oder Beweidung, im Vergleich zur Frischwiese ist der Anteil an Wiesenstauden deutlich verringert. (Vegetationseinheiten: Glatthaferwiese, Wiesenfuchsschwanzwiese) Der Biotoptyp hat ein höheres Artenspektrum als das Intensivgrünland mit einer Wertstufe RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) von 1. Im Vergleich zur

Frischwiese (GMF) jedoch mit einer Wertstufe RF (Regenerationsfähigkeit) von 2 und einer Wertstufe RL von 3 ist das Artenspektrum wiederum geringer. Aus diesem Grund wird der GMA eine Wertstufe von 2 zugewiesen.

Beim Hundeauslaufgebiet wird der der Biotoptyp Artenarmes Frischgrünland durch die Hunde genutzt werden, diesbezüglich ist eine Entwicklung der Fläche zu einer ruderalen Trittsflur (RTT) anzunehmen. Durch die diesbezügliche Eingriffsminderung wird die Differenz der Regenerationsfähigkeit des Biotoptyps GMA mit 2 und RTT mit 1 gebildet und als Kompensationswertfaktor angesetzt. Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Biotoptyp	Rote Liste	Regenerationsfähigkeit	Flächengröße in m ²	Kompensationswertfaktor	Zuschlag Versiegelung	Freiraumbelastungsgrad	Kompensationsflächenäquivalent in m ²
GMA	-	2	153	2	0,5	-	383
GMA	-	2	272	2	0,5	-	680
GMA	-	2	2.200	1	-	-	2.200
Gesamtfläche Eingriff:			2.625	Gesamt FÄQ in m²:			3.263

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen kann verzichtet werden, weil

- dauerhaft nur 7 ausgewachsene Tieren im Plangebiet vorhanden sind und sich daraus eine verträgliche Anzahl ergibt,
- die Haltung der Hunde innerhalb des Gebäudes zur Verminderung von Schallbelastungen führt,
- die Haltung von ruhigen Hütehunden erfolgt,
- keine Geländegänge außerhalb des Planbereiches stattfinden,
- der Hundeauslauf auf eine Teilfläche beschränkt wird und damit große Planbereiche weiterhin unverändert bleiben,
- die für die Habitatfunktion wertvolleren Biotope durch die Gebäude vom Hundeauslaufgelände abgeschirmt werden,
- keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände festgestellt werden konnten.

Aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter damit räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens wird zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wirkfaktor (WF) für die Eingriffsermittlung mit 1 festgelegt, entsprechend der 100%-igen Wirkung des Eingriffs plus dem Zuschlag für Versiegelung von jeweils 0,5 bei der Flächenerweiterung des Gebäudes und der Schließung der Verkehrsfläche.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 3.263 m².

3.5. Kompensationsmaßnahmen



Abbildung 21: Darstellung der Lage der Kompensationsmaßnahmen - grüne Linie = Heckenpflanzung; rote Fläche = Entsiegelung. Kartengrundlage: Luftbild Umweltkarten M-V 2013.

Entsiegelung

Als nutzungsbedingte und gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung ist auf dem Plangebiet eine ehemalige Betonfläche südwestlich der vorhandenen Gebäude zu entsiegeln.

Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Zuschlag Entsiegelung	Flächenäquivalent in m ²
OWI	332	1	0,5	498
	332	Gesamt FÄQ in m²:		498

Tabelle 4: Ermittlung FÄQ der Kompensationsmaßnahme.

Gem. Anlage 11, Punkt II. (selbständige Vegetationsentwicklung) ist dies eine Umwandlung von Rohboden oder Acker in eine natürliche Sukzessionsfläche. Da diese Fläche im geplanten Hundeauslaufgebiet befindet und sich eine Trittlur (RTT) entwickeln wird, ist hier eine Wertstufe von 1 ansetzbar. Gem. Anlage 11, Punkt IV. (Entsiegeln von Flächen) ist ein Aufschlag um einen Betrag von 0,5 ansetzbar.

Heckenpflanzung

Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung ist an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes auf 165 m Länge eine Hecke zu pflanzen. Es ist eine 3-reihige Hecke mit heimischen Überhältern vorzusehen und einer Breite von 7 m. Die Reihen und Pflanzabstände betragen jeweils 1,5 m. An den Rändern sind jeweils 2 m Breite zur Entwicklung der Hecke und eines Staudensaumes vorgesehen. Diese Hecke dient der Reduzierung der Außenwirkung sowie der optischen Abschirmung des Vorhabengebietes und der darauf geplanten Nutzung.

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
- Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Strauchhasel (*Corylus avellana*) 15 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 10 %
- Brombeere (*Rubus fruticosus*) 5 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %
- Feldahorn (*Acer campestre*) 10 %
- Weißbuche (*Carpinus betulus*) 10 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Wildapfel (*Malus sylvestris*) 5 %
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) 5 %
- Stieleiche (*Quercus robur*) 5 %

Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wengleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe, Brombeere und Hundsrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden. Die aufgeführten Pflanzqualitäten entsprechen den qualitativen Mindestanforderungen gem. LUNG 2006, Tab. 8, S.26. Abweichend hiervon betragen Pflanz- und Reihenabstand jedoch gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können (Konkurrenzstarke Gehölze wie z.B. die Schlehe unterdrücken bei geringeren Pflanzabständen insbesondere an extremeren Standorten mitunter sehr erfolgreich den Aufwuchs der Nachbarpflanzen). Zu den Rändern werden jeweils 2 m eingepflanzt, um ein Wachsen der Hecke in die Breite bzw. zunächst die Ausbildung eines Staudensaumes zu ermöglichen. Die ökologische Wertigkeit der Maßnahme wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern durch das hierdurch begünstigte Anwachsen in den ersten Jahren gefördert. Die landschaftsästhetische Wirksamkeit der Maßnahme wird durch das schnellere Anwachsen der Gehölze ebenfalls beschleunigt. Ein Wildschutzzaun gegen Verbiss ist nicht erforderlich, da das gesamte Gelände eingezäunt ist.

Daraus resultiert für die Anlage einer Hecke mit Überhältern an der südlichen und westlichen Plangrenze bei einer Gesamtbreite von 7 m und einer Länge von 165 m eine anrechenbare Fläche von 1.155 m².

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Des Weiteren sind folgende Merkmale zu beachten:

- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- Sicherung der Heister durch Schrägpfehl
- Pflanzen aus regionaler Baumschule (Umkreis < 250 km)
- Rückbau der Sicherungen (Dreiböcke, Schrägpfähle) durch den Genehmigungsträger nach ca. 5 Jahren in Abstimmung mit der zuständigen UNB

Gemäß Anlage 11, Punkt I.-4. ist für eine mehrreihige Hecke die Wertstufe 2 anzusetzen. Aufgrund der Landschaftsbildwirksamkeit, der Verbindung von Habitaten sowie der akustischen und optischen Reduzierung der Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben wird diese Werteinstufung mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV auf 2,5 erhöht.

Fläche x Kompensationswertzahl = Flächenäquivalent der Maßnahme

$$1.155 \text{ m}^2 \times 2,5 = \underline{2.888 \text{ m}^2 \text{ FÄQ.}}$$

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Neuburg generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust des Biotoptyps GMA.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt **3.263 m² FÄQ.**

Zur Kompensation des Eingriffs sind im Plangebiet vorgesehen und festgesetzt:

- Entsiegelung **498 m² FÄQ**
- Heckenpflanzung **2.888 m² FÄQ**

Zur Kompensation des Eingriffs sind auf der Fläche vorgesehen **3.386 m² FÄQ.**

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (3.386 m² FÄQ) übersteigt den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf (3.263 m² FÄQ) und kann damit voll gedeckt werden. Die Realisierung führt zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

5. Empfehlung für naturschutzrechtliche Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen

Anpflanzgebot für Hecke mit einer Breite von 7 m und 165 m Länge im Westen und Südwesten des Plangebietes

Textliche Festsetzungen

Der anfallende Eingriff in Höhe von 3.263 m² Flächenäquivalenten (FÄQ) kann durch 2.888 m² FÄQ Heckenpflanzungen und die Entsiegelung von 498 m² FÄQ innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Für die 3-reihigen Heckenpflanzungen mit heimischen Überhältern sind folgende Gehölzarten, -qualitäten und -anteile zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
- Ein-/Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Strauchhasel (*Corylus avellana*) 15 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 10 %
- Brombeere (*Rubus fruticosus*) 5 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %
- Feldahorn (*Acer campestre*) 10 %
- Weißbuche (*Carpinus betulus*) 10 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Wildapfel (*Malus sylvestris*) 5 %
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) 5 %
- Stieleiche (*Quercus robur*) 5 %

6. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüffle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2013): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de

LUNG M-V (2010): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

zum Bebauungsplan Nr. 12
„Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg“
der Gemeinde Neuburg



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	- 2 -
2.	Vorhabenbeschreibung	- 2 -
3.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	- 4 -
4.	Merkmale der geplanten Geländenutzung	- 5 -
5.	Bewertung.....	- 6 -
5.1.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz.....	- 7 -
5.1.1.	<i>Geschützte Biotope</i>	- 7 -
5.1.2.	<i>Biotope und Lebensräume</i>	- 8 -
5.2.	Bewertung nach Artengruppen.....	- 9 -
6.	Zusammenfassung.....	- 16 -

1. Anlass

Auf dem Fuchsberg nordöstlich des Ortes Neu Nantrow befindet sich eine alte ehemals als Nachrichtenstation genutzte Anlage der Nationalen Volksarmee der DDR (NVA). Das gesamte Gelände mit seiner Bebauung ist derzeit ungenutzt und wurde verkauft.

Aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens sowie dessen Lage im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung des benötigten Baurechts erforderlich.

In der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hundezucht“ festgesetzt. Zulässig sein sollen die Errichtung und Nutzung von 2 Dauerwohnungen im bestehenden Gebäude, die Nutzung des Gebäudes und des Nebengebäudes für eine fachgerechte Hundezucht und Tierhaltung, die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 2,00 m sowie die Anlage einer Hundeauslauffläche. Die (Grundflächenzahl) GRZ für das Sondergebiet wird mit 0,25 festgesetzt.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten vom Vorhaben betroffen sein können.

Ausschlaggebend sind dabei der direkte Einfluss der Nutzung auf den betroffenen Lebensraum (Tötung, Verletzung, Beschädigung, Zerstörung) sowie indirekte Wirkungen des Vorhabens auf etwaig umgebende, störungsempfindliche Arten durch Lärm und Bewegungen (Störung durch Scheuchwirkung).

2. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt ca. 1.100 m südöstlich von Nantrow und etwa 450 m nordwestlich der Ortslage Neu Nantrow (vgl. Abbildung 1). Es befindet sich in der Gemeinde Neuburg, im Landkreis Nordwestmecklenburg und dieser wiederum in der Planungsregion Westmecklenburg.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 14.105 m². Das Umland ist landwirtschaftlich geprägt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 102/4 und 136/2 (Teilflächen) der Flur 1 der Gemarkung Vogelsang. Für den Anschluss an den öffentlichen Weg sind Teilbereiche der Flurstücke 50/2, 67/2 und 67/3 der Flur 1 der Gemarkung Nantrow betroffen.

Die ehemalige Nachrichtenstation besteht aus einem ehemaligen Büro- und Unterkuftsgebäude, einem Nebengebäude (Garagen), Grünflächen sowie dessen Erschließung.

Zurzeit stellt die ruinöse und ungenutzte Anlage einen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde dar. Aufgrund der alleinigen Lage und der Abgeschlossenheit ist das Objekt von Vandalismus bedroht und ist somit auch eine Gefahrenquelle für die Öffentlichkeit.

Die Gemeinde plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung des Objektes als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hundezucht“. Durch die geplante Wohnnutzung kann die Sicherheit und Obhut der Anlage selbst sowie der Nebenanlagen gestärkt werden.

Zur Umsetzung des Konzeptes ist vorgesehen, das ehemalige Büro- und Unterkuftsgebäude als Zuchtstation mit Räumen für die Hundeaufzucht, Büroräumen, Sanitäräumen und maximal 2 Betriebswohnungen zu nutzen. Das ehemalige Nebengebäude soll zum Unterstellen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten sowie als Nebengebäude für die

Zuchtstation dienen. Zulässig soll ebenfalls die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 2,00 m sein.

Das Vorhaben berücksichtigt die bestehenden Gebäude unter Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den Grundflächen der vorhandenen Bebauung. Im Planbereich sind Gehölzflächen vorhanden, die in der Planzeichnung mit dem Erhaltungsgebot festgesetzt sind.

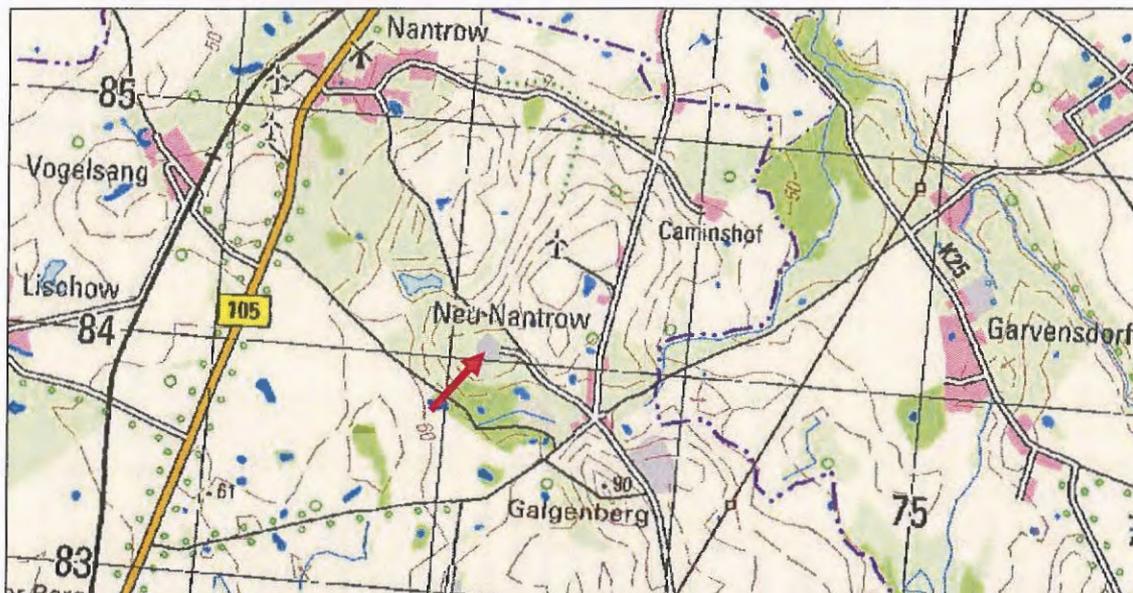


Abbildung 1: Lage der Vorhabenfläche (Pfeil). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.



Abbildung 2: Das Plangebiet (rot) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

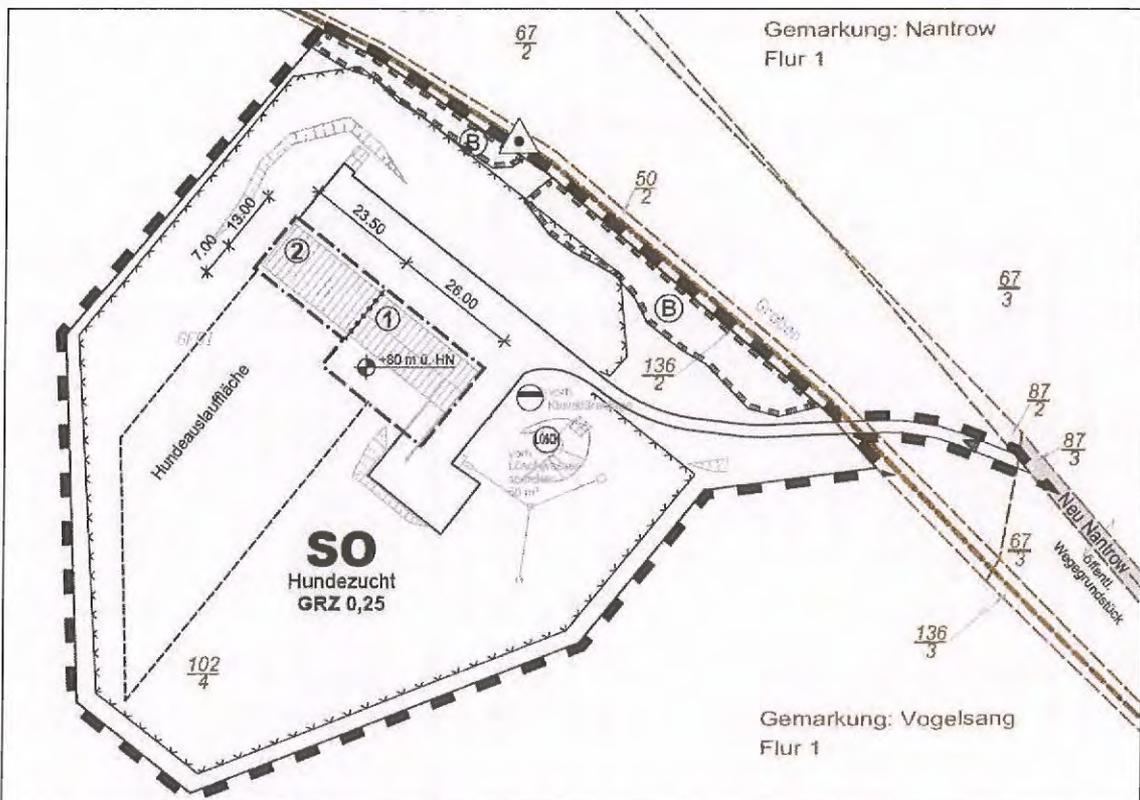


Abbildung 3: Das Plangebiet im Bebauungsplan (Ausschnitt). Quelle: bab Wismar, 2012.

3. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

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

4. Merkmale der geplanten Geländenutzung

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung als „Hundezucht“ vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

- die Errichtung und Nutzung von 2 Dauerwohnungen im bestehenden Gebäude,
- die Nutzung des Gebäudes und des Nebengebäudes für eine fachgerechte Hundezucht und Tierhaltung,
- die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 2,00 m,
- die Anlage einer Hundeauslauffläche,
- Zufahrten und notwendige Verkehrs- und Wegeflächen.
- Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,25 bestimmt.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Sie sind am Bestand orientiert und schließen das ehemalige Unterkunftsgebäude und die vorhandenen Garagen ein. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an dem Bestand orientiert.

Innerhalb des Baufensters werden zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen ausgewiesen. Diese Festsetzungen begründen sich aus der bestehenden Bebauung und der geplanten Nutzung. Festgesetzt werden in den einzelnen Bereichen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die First- und Traufhöhen, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen.

5. Bewertung

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

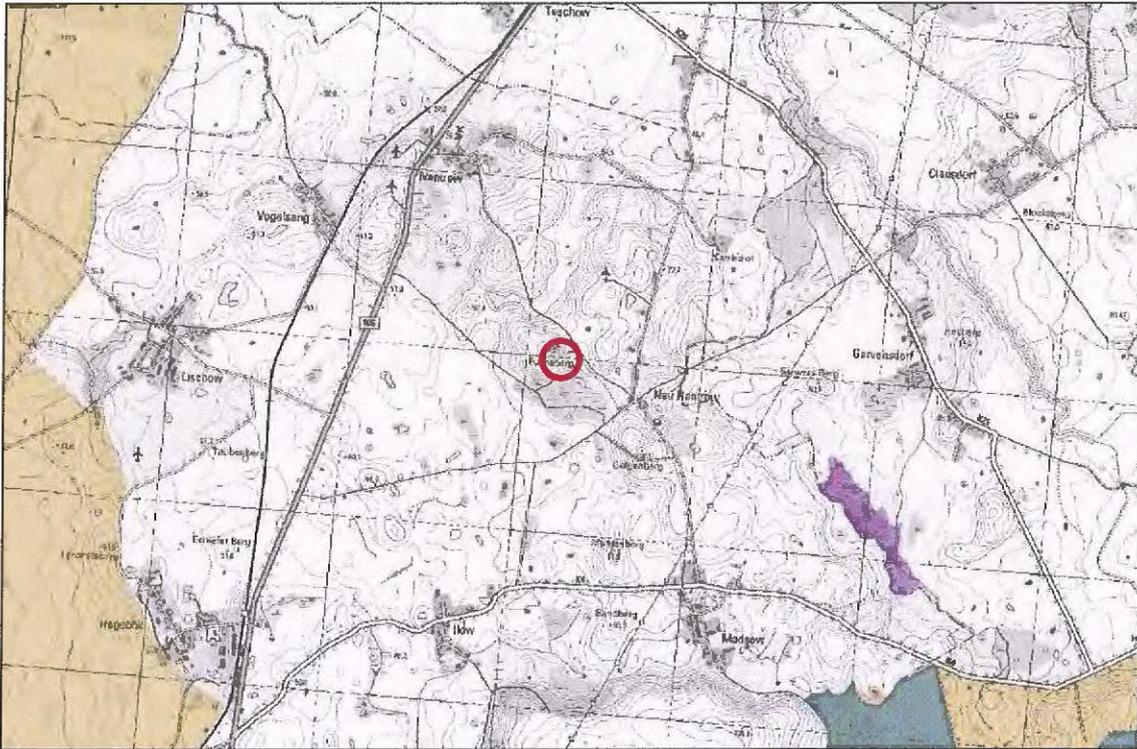


Abbildung 4: Nationale und internationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (roter Kreis). Lila = FND, blau= FFH-Gebiet, braun=EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2012.

Folgende nationale und internationale Schutzgebiete befinden sich im Umfeld des Vorhabens:

- FFH_Gebiet 2036-302 „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“ - Entfernung 2.400 m südöstlich,
- SPA 2036-401 „Kariner Land“ - Entfernung 2.400 m südöstlich,
- SPA 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ - Entfernung 2.500 m westlich,
- FND DBR 20 „Garvensdorfer Moor“ - Entfernung 1.600 m südöstlich.

Die umgebenden Schutzgebiete werden vom Vorhaben nicht betroffen bzw. nicht beeinflusst. Dies schließt sich infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den großen Entfernungen der betreffenden Schutzgebiete aus. Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen.

5.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

5.1.1. Geschützte Biotope



Abbildung 5: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20612

Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 1596

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20607

Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke
Fläche in qm: 4799

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20601

Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke
Fläche in qm: 3532

4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20631

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Großseggenried
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
Fläche in qm: 1783

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei geschützte Biotope. Es handelt sich um ein naturnahes Feldgehölz mit der Nummer NWM20612 und eine sich daran anschließende naturnahe Feldhecke mit der Nummer NWM20607. Wesentliche Bestandsbildner des Feldgehölzes sind Schlehe, Stieleiche, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Zitterpappel und Holunder. Die ebenfalls als geschütztes Biotop (NWM20607) ausgewiesene benachbarte

naturnahe Feldhecke wird hauptsächlich durch Schlehe und Weißdorn aufgebaut, Stieleichen bildet die unregelmäßig eingestreuten Überhälter.

Beide geschützten Biotop befinden sich außerhalb der vorhandenen Umzäunung und im wesentlichen auch außerhalb des mit einer Baugrenze festgelegten überbaubaren Bereiches des Sondergebietes. Durch die Anlage von Baufenstern sind im Bebauungsplan die Felder festgelegt, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die geschützten Biotop sind in der Planzeichnung als geschützter Bereich gekennzeichnet und festgeschrieben. Somit sind von der Umsetzung des Vorhabens keine geschützten Biotop betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotop im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

5.1.2. *Biotop und Lebensräume*

Abbildung 6 verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche, in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von den derzeit vorhandenen Gebäuden eingenommenen Bereiche, zum anderen Erweiterungen des ehemaligen Unterkunftsgebäudes. Festgesetzt ist eine überbaubare Grundflächenzahl von 0,25. Bei einer Größe von 14.105 m² des Planbereiches können damit maximal 3.526 m² überbaut werden. Bisher sind 2.204 m² des Plangebietes bebaut. Demzufolge wären innerhalb der ausgewiesenen Baufenster eine weitere, über den Bestand hinaus gehende Bebauung von maximal 1.322 m² möglich. Per Festsetzung wird explizit auf die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ verzichtet.

Die Bereiche um das Gebäude sowie um die Garagen stellen sich als versiegelte Betonfläche dar und sollen so größtenteils auch erhalten bleiben. Nördlich des ehemaligen Unterkunftsgebäudes (hier Nummer 1) soll eine Lücke im vorhandenen Wirtschaftsweg geschlossen werden. Diese hat eine Größe von 153 m². Südwestlich der Gebäude befindet sich eine Betonfläche, die auch an den Seiten abgefangen wurde. Diese Fläche und die dahin führende Zuwegung mit einer Größe von 332 m² soll durch die Umsetzung als Hundeauslaufgebiet entsiegelt werden. Der überwiegende Teil der umgebenden Grünfläche ist als Glatthaferwiese charakterisiert, die einen regelmäßigen Schnitt erfuh. Nur im Bereich der Antennenanlage, also im südöstlichen Planbereich findet sich Glatthaferwiese im Übergang zur ruderalen Staudenflur. Da hier kein Eingriff erfolgt, ist dieser Bereich nicht separat ausgewiesen. Insgesamt kann der Großteil der Planfläche dem Biotoptyp „Artenarmes Frischgrünland“ (GMA) zugeordnet werden. Die beiden ausgewiesenen Baufenster berücksichtigen die vorhandenen Gebäude. Ebenso berücksichtigt die geplante Verkehrsfläche die vorhandene.



Abbildung 6: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Gelbe Flächen: Anbauten im Bereich der Gebäude, Grün=Artenarmes Frischgrünland (GMA), braun=Wirtschaftsweg, versiegelt (OWW). Kartengrundlage: B.-Plan Entwurf bab Wismar, Luftbild Kartenportal Umwelt MV 2013.

5.2. Bewertung nach Artengruppen

VÖGEL

Bei einer Begehung am 28.9.2012 im Plangebiet selbst und dessen Umgebung konnten Kohlmeise, Schwalbe, Braunkehlchen kartiert werden, die vermutlich auch als Brutvögel einzustufen sind. Der Zeitpunkt der Erfassung liegt jedoch deutlich außerhalb der Brutzeit, so dass die artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung vorgenommen wird.

Die betroffene Fläche dient auf Grundlage der Standorterfassung nur bedingt als Bruthabitat für Vögel. Innerhalb des Plangebietes könnte jedoch – eine entsprechende Mahd der Glatthaferwiese vorausgesetzt, die Feldlerche als Brutvogel angetroffen werden. Bei unterbleibender Mahd bietet die gehölzfreie Freifläche Potenzial für Braunkehlchen, Feldschwirl und ggf. Wiesenpieper. In den umliegenden Hecken könnten Amsel, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Grauammer Heckenbraunelle, Meisen, Neuntöter, Ringeltaube und Zaunkönig als Brutvögel auftreten.

Es ist davon auszugehen, dass infolge der Flächenpflege im Vorhabengebiet das Habitatpotenzial für mögliche Wiesen- und Staudenbrüter wie Feldlerche, Wiesenpieper, Braunkehlchen oder Ammern gehalten werden kann, da die Hunde sich in einem eingezäunten Bereich befinden und ein Großteil des „Artenarmen Frischgrünlandes“ (GMA) von der Planung unberührt bleibt. Schwalben nutzen die umliegenden Grünlandflächen als Nahrungsbiotop. Für sie wird sich ebenfalls keine Verschlechterung der Situation einstellen; in den Gebäuden wurden am 28.9.2012 keine Schwalbennester vorgefunden – Fenster und Türen der Gebäude sind mit Ausnahme eines kleinen, östlichen Gebäudeteiles intakt und verhindern das Eindringen / Einfliegen von Schwalben wirkungsvoll.

Da die umliegenden Biotope von der Umnutzung der auf dem Gelände vorhandenen Gebäude unberührt bleiben, wird die diesbezügliche Habitatfunktion nicht beeinträchtigt. Eine höhere Frequentierung des Geländes durch den Menschen und Hunde wird infolge der

Umzäunung, ihrer relativen Störungsunempfindlichkeit und der guten Deckung durch die benachbarten Biotope selbst im Hinblick auf die genannten Arten nicht beachtlich sein.

Andere, im Sinne von § 44 BNatSchG einzustufende Arten bzw. Artengruppen sind vom Vorhaben nicht betroffen, weil sich die Biotopstruktur nicht grundsätzlich ändern wird.

Nachfolgend sind die am ehesten in der Fläche zu erwartenden Brutvogelarten einzeln aufgeführt und werden hinsichtlich ihrer potenziellen Betroffenheit bewertet.

Braunkehlchen

Bestandsentwicklung

Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung:

„Mit einer Verbreitung von 95 % kommt das Braunkehlchen im Land nahezu flächendeckend vor. Dies ist bemerkenswert, da in den westlich und südlich angrenzenden Bundesländern nur noch lückenhafte Bestände vorhanden sind. (...) Das Braunkehlchen bevorzugt Biotope mit mehrschichtiger, im Bodenbereich jedoch lockerer Vegetationsstruktur, wobei besonders Singwarten und Ansitzwarten aus höheren Stauden, überständigen Fruchtständen, einzelnen Büschen oder Bäumen sowie Koppelpfählen u. ä. vorhanden sein müssen. (...) Das Hauptgefährdungspotenzial für das Braunkehlchen resultiert aus einer intensivierten und monotonen landwirtschaftlichen Betriebsweise. Hierzu gehört als Folgeerscheinung auch das Aufforsten magerer, landwirtschaftlich unattraktiver Standorte. Die wichtigste Schutzmaßnahme besteht deshalb darin, extensive Grünlandnutzung möglichst großflächig zu erhalten und zu fördern. Brachen (Stilllegungsflächen) sollten nicht vor Juli gemäht werden. Das im Rahmen der Flächenstilllegung administrativ geforderte vollständige Mähen der Flächen sollte auch Streifen nicht gemähter Bereiche zulassen.“

Der Bestand in M-V liegt zwischen 20.000 und 30.000 Brutpaaren (BP).

Standort

Eine Brut des Braunkehlchens in der Fläche ist wahrscheinlich. Eine direkte negative Betroffenheit durch das Vorhaben könnte während der Bauphase des Hundenauslaufs oder der Entsiegelung eintreten, ist nach Abschluss der Bauarbeiten jedoch nicht mehr gegeben. Da ein Großteil der artenarmen Frischwiese unberührt bleibt, sind Ausweichflächen in ausreichender Größenordnung, auch und insbesondere während der Bauarbeiten, vorhanden.

Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

- **Tötung?** **Nein**

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Zerstörung von Gelegen ist möglich, allerdings legen Braunkehlchen regelmäßig Ersatzgelege bei Verlust an (vgl. Südbeck et al 2005).

- **Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**

Die erhebliche Störung ist nicht gegeben, da adulte Tiere über genügend Ausweichfläche im direkten Umfeld mit entsprechenden Strukturen verfügen.

- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Es gelten die unter „Tötung“ getroffenen Aussagen.

Feldlerche

Bestandsentwicklung

Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung:

„Als häufigster Bewohner der Agrarlandschaft ist die Feldlerche flächendeckend in M-V verbreitet. (...) Wesentlich für die Ansiedlung der Feldlerche sind größere, weitgehend baumlose Flächen und Bodenbereiche, die eine ungehinderte Lokomotion und den Nahrungserwerb erlauben. (...) Auf den verschiedenen Dauergrünlandtypen sind deutliche Nutzungspräferenzen erkennbar, wobei aber den Intensivgrünländern hinsichtlich des dort siedelnden Anteils am Gesamtbestand größere Bedeutung zukommt. (...) Als allgemein bestandsfördernde Maßnahmen sind zu fordern: Erhaltung der Dauergrünlandstandorte sowie Erhaltung bzw. Schaffung von Ackerrandstreifen und die Ausweitung des ökologischen Landbaus.“

Der Bestand in M-V liegt bei etwa 600.000 bis 1.000.000 Brutpaaren (BP). Als auf außergewöhnliche Naturereignisse und Prädatorendruck angepasster Bodenbrüter ist die Feldlerche imstande, mehrere Bruten im Jahr durchzuführen, um etwaige Gelegeverluste durch plötzliche Temperaturstürze, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Erosion und Prädatoren ausgleichen zu können. Diese Strategie erübrigt streng genommen Maßnahmen, die vorhabenbedingt zur Vermeidung oder Minderung von Gelegeverlusten beitragen sollen (Bauzeitenregelung, Ökologische Baubegleitung während der Brutzeit), da die natürliche Reproduktionsfähigkeit der Art meist unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten etwaige Bestandsverluste wieder ausgleicht und ausreichende Ausweichflächen in der direkten Umgebung vorhanden sind. Wie oben beschrieben, kommt langfristig der positiv zu wertende, vorhabenbezogene Habitatzuwachs durch Umwandlung von Acker zu Grünland für die Art hinzu; im Gegensatz zum derzeitigen Acker unterliegt (nach Umsetzung des Vorhabens) das von der PV-Fläche beanspruchte Grünland keiner landwirtschaftlichen Nutzung und gewährleistet eine bei weitem größere Dauerhaftigkeit der Brutreviere.

Standort

Auf der Vorhabenfläche könnten Feldlerchen brüten, sofern eine regelmäßige Mahd zumindest in Teilbereichen des Grünlandes durchgeführt wird. Feldlerchen brüten Jahr für Jahr an geeigneter Stelle, d.h. abhängig von Wuchshöhe und -dichte der Vegetationsschicht neu – die Lage der Fortpflanzungsstätten ist damit nicht fixierbar, sondern ändert sich von Jahr zu Jahr sowie innerhalb des Jahres bei Zweit- und Drittbruten.

Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

- **Tötung?** **Nein**

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Zerstörung von Gelegen ist in der Brutzeit möglich, wird jedoch durch das Vermögen der Art, mehrfach und zudem an wechselnden Standorten zu brüten, in seiner Wirkung aufgehoben.

- **Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**

Die erhebliche Störung ist nicht gegeben, da adulte Tiere über genügend Ausweichfläche im direkten Umfeld verfügen und die Art nicht besonders störungsempfindlich ist.

- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Die Zerstörung von Gelegen ist in der Brutzeit möglich, wird jedoch durch das Vermögen der Art, mehrfach und zudem an wechselnden Standorten zu brüten, in seiner Wirkung aufgehoben. Auseichmöglichkeiten bestehen in Größenordnungen sowohl auf dem Gelände selbst, als auch im angrenzenden, flächenmäßig deutlich umfangreicheren Grünland, dessen Habitatpotenzial für die Feldlerche im Übrigen erheblich über das des B-Plan-Gebietes hinaus geht.

Wiesenpieper

Bestandsentwicklung

Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung:

„Der Wiesenpieper ist landesweit, (...), verbreitet. (...) Bevorzugt werden Weiden und Wiesen auf Dauergrünland, im Küstenbereich Salzgrasland, besiedelt. Bedeutendster Lebensraum sind die Grünländer der großen Talungen und Becken und der Uferzonen größerer Seen. Es muss dabei eine durch Gräben, Fehl- und Nassstellen hervorgerufene Strukturierung vorliegen. Wie bereits früher festgestellt, werden bei immer noch deutlicher Präferenz feuchter Lebensräume auch recht trockene Feldbaubereiche und neuerdings die teilweise großflächig ungenutzten Gewerbegebiete in der Randlage von Ortschaften bewohnt. (...) Da ein erheblicher Teil des Brutbestandes in Feuchtweiden, Salzgrasländern, kleinen Splitterflächen und ehemals intensiv genutzten Grünländern der Niedermoore vorkommt, die in jüngster Zeit z. T. massiven Veränderungen der Bewirtschaftung unterlagen, ist der Wiesenpieper zu den potenziell gefährdeten Arten zu zählen. Lebensraumverluste können von der Umwandlung von Grünland und Acker und der völligen Nutzungsaufgabe z. B. in den großen Talmooren durch Überstauung degradierter Grünlandpolder oder Aufforstung bzw. Sukzession kleiner Grünlandflächen ausgehen.“

Der Bestand in M-V liegt zwischen 30.000 und 60.000 Brutpaaren (BP).

Standort

Eine Brut des Wiesenpiepers könnte inmitten der artenarmen Frischwiese erfolgen. Während der Bauphase könnte der Wiesenpieper durch das Vorhaben betroffen sein. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dies jedoch vermutlich nicht mehr gegeben.

Vorhabensbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

Die angrenzenden Grünlandflächen bieten während der Bauzeit in ausreichendem Maße Ausweichflächen, sofern während der Brutzeit (April – August) Bautätigkeiten geplant sein sollten. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist eine (Teil-) Besiedlung innerhalb der überbauten Fläche möglich.

- **Tötung?** **Nein**

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Zerstörung von Gelegen ist möglich, allerdings vollziehen Wiesenpieper bis zu 3 Jahresbruten, so dass ein Gelegeverlust eventuell durch eine zweite oder dritte Brut abgefangen werden kann (vgl. Südbeck et al 2005).

- **Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**

Die erhebliche Störung ist nicht gegeben, da adulte Tiere über genügend Ausweichfläche im direkten Umfeld mit entsprechenden Strukturen verfügen.

- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Die Zerstörung von Gelegen ist möglich, allerdings vollziehen Wiesenpieper bis zu 3 Jahresbruten, so dass ein etwaiger Gelegeverlust durch eine zweite oder dritte Brut abgefangen werden kann (vgl. Südbeck et al 2005).

Als Nahrungsgäste sind im Wesentlichen zu erwarten: Turmfalke, Sperber, Mäusebussard, Rabenkrähe, Saatkrähe, Kolkrabe, Amsel, Wacholderdrossel, Singdrossel.

Vorhabensbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

- **Tötung?** **Nein**

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase und der geplanten Nutzung ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Tötung von Jungtieren ist unmöglich, da die genannten Arten lediglich als Nahrungsgäste in der Fläche auftreten können.

- **Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**

Erhebliche Störungen sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten. Infolge des per Zaun auf eine Teilfläche begrenzten Hunderauslaufes (vgl. Abb. 6) sowie dessen gemäß Nutzungskonzept tageszeitlich nur temporäre Nutzung kann die verbleibende Restfläche weiterhin unbehelligt und gefahrlos von Nahrungsgästen genutzt werden.

- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase und der geplanten Nutzung ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Tötung von Jungtieren ist unmöglich, da die genannten Arten lediglich als Nahrungsgäste in der Fläche auftreten können.

Vögel der Hecken und Säume, die keinem besonderen Schutz unterliegen

Standort

In den Hecken rings um das Vorhaben könnten Amsel, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Grauammer, Heckenbraunelle, Meisen, Neuntöter, Ringeltaube und Zaunkönig als Brutvögel auftreten.

Vorhabensbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

Diese Arten brüten in Gehölzbiotopen, Hecken oder Säumen, in die im Zuge des Vorhabens sowohl bau-, noch nutzungsbedingt in keiner Weise eingegriffen wird. Da die Lebensräume weder in ihrer Größe, noch Gestalt verändert werden, bleibt auch das Habitatpotenzial unverändert.

- **Tötung?** **Nein**

- **Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?** **Nein**

Bei den genannten Arten handelt es sich um häufige und verbreitete Arten, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind. Daher ist eine Störung der Arten durch das Vorhaben unwahrscheinlich.

- **Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?** **Nein**

Die Brutstätten der Vögel werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Ausgehend von der vorhandenen Situation und unter Berücksichtigung der räumlich begrenzten Wirkungen des Vorhabens ist insgesamt von erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Artengruppe Vögel nicht auszugehen.

SÄUGETIERE

Im Zuge der Sanierung des Gebäudebestandes besteht die Möglichkeit der Neuschaffung von Fledermausquartieren. Mit Fledermausvorkommen ist zu rechnen, da das von Frei- und Waldflächen geprägte Umfeld ein hohes Potenzial insbesondere als Nahrungsfläche aufweist. Dass im Zuge der Sanierungsarbeiten jedoch etwaige Fledermausquartiere irreversibel zerstört werden, ist mit der zu erwartenden Neuschaffung mindestens ebenso geeigneter Quartierenischen auszuschließen. Dies betrifft auch die derzeitige Dacheindeckung, die derzeit keine Nischen für Fledermausquartiere (Sommerquartiere, Wochenstuben) bietet. Nicht zwingend notwendig, aber in Anbetracht des grundsätzlich vorhandenen Habitatpotenzials dennoch sinnvoll wäre z.B. die teilweise Verwendung von Fledermaus-Dachsteinen oder die Schaffung größerer, für Fledermäuse zugänglicher Nischen in Dachgauben oder das Anbringen von Fledermauskästen. Weitere Informationen zum Thema „Fledermausfreundliches Haus“ sind beispielsweise beim NABU zu erhalten.

Weitere Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. sehr wahrscheinlich nicht vorhanden.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Tötung? Nein
- Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein
- Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

AMPHIBIEN

Infolge der für Amphibien im Plangebiet durchgängig ungeeigneten Struktur (keine Gewässer, keine geeigneten Winterquartiere) ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Tötung? Nein
- Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein
- Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

REPTILIEN

Reptilien wie Ringelnatter, Kreuzotter, Blindschleiche, Zaun- und Waldeidechse können in den Freiflächen sowie auf den versiegelten Betonflächen (Sonnplätze) durchaus als Nahrungsgäste auftreten. Es fehlt jedoch an Sommer- und Winterquartieren sowie sandig-offenen Bereichen zur Eiablage. Die Nahrungsfunktion wird bau-, anlage- und nutzungsbedingt nicht wesentlich verändert. Infolge dessen ist mit deren artenschutzrechtlich bedeutsamen Betroffenheit nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Tötung? Nein
- Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein
- Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

RUNDMÄULER UND FISCHE

Die Artengruppen sind vom Vorhaben aufgrund fehlender Biotopstrukturen nicht betroffen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Tötung? Nein
- Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein
- Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

SCHMETTERLINGE

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel, Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer existieren im Plangebiet keine geeigneten Habitate bzw. bleiben diese auch nach Planrealisierung hinsichtlich ihrer Nahrungsflächenfunktion im Wesentlichen erhalten.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Tötung? Nein
- Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein
- Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

KÄFER

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Hirschkäfer und Menetries' Laufkäfer ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten und größtenteils unverändert bleibenden Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Tötung? Nein
- Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein
- Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

LIBELLEN

Im Plangebiet existieren keine Gewässerbiotope.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Tötung? Nein
- Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein
- Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

WEICHTIERE

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Vierzählige Windelschnecke (allesamt feucht- und Nasswiesenarten) sowie die Kleine Flussmuschel (Art oligo- bis mesotropher Bäche und Flüsse) ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Tötung? Nein
- Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein
- Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

PFLANZEN

Die europäischen Zielarten des Landes M-V (Froschkraut, Sand-Silberschärpe, Frauenschuh, Sumpf-Glanzkräuter, Kriechender Scheiberich, Firnisglänzendes Sichelmoos, Grünes Besenmoos) kommen im Plangebiet nicht vor.

Konflikte (§44 BNatSchG):

- Entnahme aus der Natur? Nein
- Beschädigung der Pflanzen oder Standorte? Nein
- Zerstörung der Pflanzen oder Standorte? Nein

6. Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 12 bereitet die Umnutzung der Geländes und der Gebäude der ehemaligen Nachrichtenstation der NVA auf dem Fuchsberg zu einer Mischung aus Wohnen und Hundezucht vor. Damit verbunden sind die Umnutzung der vorhandenen Gebäude und die zusätzliche Umzäunung eines Teilbereiches, in dem die Hunde freien Auslauf haben.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 28.9.2012 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabensbedingtem Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Insbesondere die siedlungsnah brütenden Arten sind als nicht störungsempfindlich einzustufen. Da insbesondere das Feldgehölz und die Heckenstrukturen von der Umnutzung der auf dem Gelände vorhandenen Gebäude unberührt bleiben, wird die diesbezügliche Habitatfunktion nicht beeinträchtigt. Eine höhere Frequentierung des Geländes durch den Menschen und Hunde wird infolge ihrer relativen Störungsunempfindlichkeit und der guten Deckung durch die Biotope selbst im Hinblick auf die genannten Arten unbeachtlich sein. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Rabenhorst, den 15.03.2013


Oliver Hellweg

Ellen Schenk
Hönowener Weg 4
16356 Ahrensfelde / OT Mehrow – Trappenfelde

FON: 0 333 94 – 70 66 5

Betriebskonzept der Tibet-Terrier-Zuchtanlage im Sondergebiet „Hundezucht Fuchsberg“

Darstellung der Tibet Terrier Zucht durch die Betreiberin

1986 trat ich in den VKSK ein und beantragte den Zwingernamenschutz „von Tila-La“; im VKSK gültig. 1988 hatte ich meinen ersten Tibet Terrier Wurf (im VKSK). Ich züchte seitdem ausschließlich Tibet Terrier, dies sind kleine (35-42 cm Rückenhöhe/ 7-15 kg Gewicht) Hütehunde aus dem Tibet, sie sind wesensmäßig rudel-/familienfreundliche Hunde.

Seit 1990 bin ich Züchter von Tibet Terriern im F.C.I./VDH/ILT. Der geschützte Zwingername ist „von Tila-La“ (im F.C.I./VDH). Zu dieser Zeit wurde ich auch ehrenamtlicher Zuchtwart. Seit über 20 Jahren züchte ich nun im ILT nach dem Rassestandard des F.C.I. Tibet Terrier und bin auch immer noch als Zuchtwart tätig. Zwischenzeitlich arbeitete ich im Vorstand des ILT auch mal als 2. Vorsitzende mit. Derzeit organisiere ich mit interessierten Hundehaltern Hundetreffen, -spaziergänge, Tierarztvorträge usw. im Berlin/Brandenburger Raum. Im Verein nehme ich regelmäßig an Züchter- sowie Zuchtwartschulungen teil. So z.B.

19.09.2008 (Alsfeld-Eudorf) Frau Dr. Beate Münzer (FU Berlin) – Thema: HD

28.11.2009 (Baunatal) Frau Dr. Wöhlke - Thema: Gentest beim Tibet Terrier

18.10.2010 (Alsfeld-Eudorf) Frau Dr. Ina Pfeiffer – Thema: PLL/DNA-Technologie

01.10.2011 (Alsfeld-Eudorf) Frau Dr. Helga Eichelberg – Thema: Grundkenntnisse der Genetik und zeitgemäße Hundezucht

Meine Zucht sowie die Hundetreffen kann man im Internet unter den Homepageadressen:

www.schenk-tilala.gmxhome.de/

www.schenk-tibetterrier.gmxhome.de/

www.tibetanterrier-puppies.eu/

verfolgen. Die Fotos in meinen Homepages sowie mein Internetauftritt gestalte ich zum überwiegenden Teil selbst.

Für die Zucht habe ich die amtstierärztliche Genehmigung vom Land Brandenburg/Landkreis Barnim, für bis zu 9 Würfe im Jahr.

Meine Hundezucht ist eine Hobbyhundezucht und ist Umsatzsteuerpflichtig.

Meine Hunde und Welpen leben mit mir in der Wohnung im Haus und haben einen großzügigen Gartenauslauf. Dies entspricht auch der Zuchtordnung meines Vereins, dem „Internationalen Club für Lhasa Apso und Tibet Terrier e.V.“ (ILT). Dieses Objekt kann auch als Musterobjekt unter o.g. Postanschrift besichtigt werden.

Die Hunde verbringen am Tag viel Zeit beim Toben, Spielen und einfach Dösen im Garten. Zwischen 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr werden die letzten Gartengassigehunden gedreht und dann geht es ab ins Körbchen, im Haus. Zwischen 6.00 Uhr und 8.00 Uhr wird wieder aufgestanden und die ersten Gartengassigehunden finden statt. So läuft es jeden Tag.

Die Hunde halte ich in kleinen Gruppen in der Wohnung im Haus (ganztägig) mit Gartenauslauf (tagsüber). Z.Zt. bin ich Eigentümerin von 5 Zuchthündinnen und 2 Zuchtrüden. Im Moment habe ich 4-5 Würfe im Jahr. Je nachdem, wie groß die Würfe sind, können sich zeitweise 30 Hunde in der Wohnung im Haus und auf meinem Auslauf auf dem Grundstück befinden.

Da die Hunde 24 Stunden betreut werden müssen, ist betriebsbedingt für einen Mitarbeiter eine kleine Einlieger- bzw. Betriebswohnung notwendig.

Das Objekt in Neu Nantrow auf dem Fuchsberg ist mit seinem ebenerdig gelegenen Büro-/Unterkunftsgebäude für die Hundezucht in Kombination Wohnen geeignet. Die Orientierung der Hauptauslauffläche der Hunde nach Westen reduziert die Geräuschbelästigung, der über 400 m in südöstlicher Richtung entfernt lebenden Neu Nantrower Anwohner.

Der Garagenkomplex wird als solcher erhalten.

Neubaumäßig wird ein Wintergarten ca. 7m x 6 m = 42 qm (in einem Teil des Bereiches des Baufeldes) sowie Regenschutz über den Eingangstüren für Menschen und Hunde benötigt.

Die bestehende Zaunanlage sowie das Garteneingangstor und die Garteneingangstür werden saniert. Für die Hundehauptauslauffläche (westlich im Grundstück) wird ein neuer Zaun innerhalb des Grundstückes errichtet.

Aus Hygienegründen findet bei mir kein Hundeauslauf außerhalb meines Grundstückes statt.