

Teil 2 - Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	31
1.1 Allgemein	31
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	32
2. Umweltprüfung	33
2.1 Vorhaben und Planungsziel	33
2.2 Inhalte, Ziele, Festsetzungen des Bebauungsplanes	34
2.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen	34
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
3.1 Schutzgut „Mensch“	36
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	36
3.3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme	43
3.4 Schutzgut „Boden“	51
3.5 Schutzgut „Luft und Klima“	51
3.6 Schutzgut „Wasser“	52
3.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	52
3.8 Schutzgut „Landschaft“	52
3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	53
3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	54
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	54
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	54
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	54
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
5. Eingriffsregelung	55
6. Textliche Festsetzungen	61
7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	62
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	62

Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der **Umweltprüfung** sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der **Eingriffsregelung** aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Warin werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemein

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Warin hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Großen Wariner See“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 BauGB beschlossen.

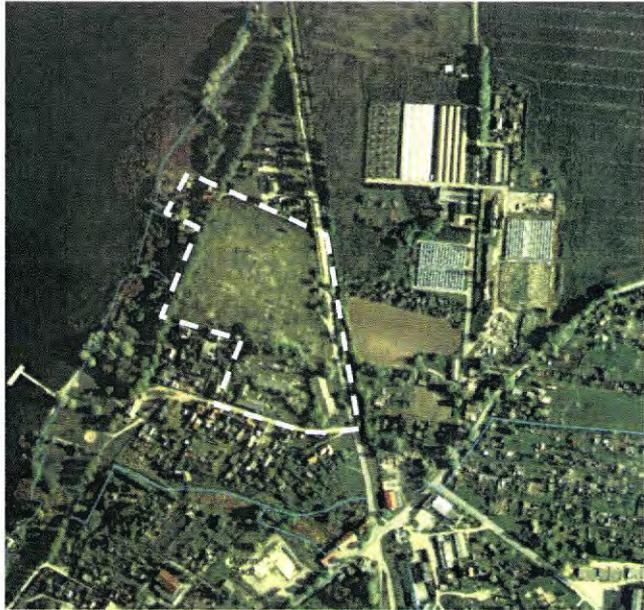
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Gebiet des ehemaligen Matratzenwerkes sowie die Flächen der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und Baurecht in einem angemessenen Umfang geschaffen. Durch die attraktive Lage am Großen Wariner See und die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“ bieten sich diese Flächen für eine Wohn- sowie eine Ferienhausbebauung an. Im Nordwesten werden darüber hinaus ein Grundstück mit vorhandener Wohnbebauung zur Regelung des baulichen Bestandes sowie ein Grundstück mit einem Pumpenhaus zur Regelung der Belange des Schallschutzes in das Plangebiet einbezogen.

Im Bereich der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau sind leerstehende Gebäude sowie weitere versiegelte Fläche vorhanden. Die Gebäude des ehemaligen Matratzenwerkes im Bereich wurden bereits zurückgebaut, so dass sich dieses Areal komplett unversiegelt darstellt.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Warin liegt im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südwestlich von Wismar, zwischen dem Großen Wariner See und dem Glammsee.

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Warin am Großen Wariner See. Es wird begrenzt im Norden durch das Wariner Wasserwerk, im Westen durch den Weg entlang Sees bzw. durch den Uferbereich des Großen Wariner Sees, im Süden durch die Straße „Am Strand“ und die angrenzende Wohnbebauung und im Osten durch die Straße „Am Strand“ entlang der ehemaligen Bahntrasse. Der festgelegte Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Warin, Flur 4, die Flurstücke 74/3, 81/17, 88/5, 89/3, 90/3, 90/5, 90/6, 92/1, 92/2, 93/6, 93/7, 94/11, 94/18 und Teilflächen aus den Flurstücken 74/2, 91/6, 91/9, 93/2, 93/3, 93/4, 94/4, 94/17. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von etwa 4,7 ha.



Quelle: GAIA M-V

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Höhenrücken und Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Sternberger Seengebiet (403)

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Untersuchungsgebietes mit seinen bodensauren, mittleren bis ärmeren Standorten würde aus *Subatlantischen Stieleichen-Buchenwäldern* gebildet werden, deren Baumschicht hauptsächlich aus Stieleichen und Rotbuchen bestünde. Als Nebenholzarten treten die Vogelkirsche, die Hainbuche und die Winterlinde auf.

Anspruchsvolle Arten, wie das Perlgras (*Melicia uniflora*), der Hohe Schwingel (*Festuca altissima*), der Waldmeister (*Galium odoratum*) oder das Wald-Bingelkraut (*Mercurialis perennis*) würden die Bodenvegetation bestimmen.

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines Wohn- sowie eines Ferienhausgebietes in der attraktiven Lage am Großen Wariner See. Im südlichen Bereich des Plangebietes soll das Wohngebiet entstehen. Getrennt durch eine großzügig anzulegende Grünfläche ist das Ferienhausgebiet auf den nördlichen Flächen vorgesehen. Wege für Fußgänger und Radfahrer sollen die Grünfläche mit den Wohn- bzw. Ferienhausgebieten sowie mit dem Wanderweg in der Lindenallee am Großen Wariner See verbinden. Zur Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke mit Wohnbebauung bzw. mit dem Pumpenhaus dient der vorhandene Weg im Norden des Plangebietes. Über diesen Weg ist außerdem ein Grundstück nördlich des Plangebietes fußläufig zu erreichen.

Die verkehrliche Erschließung von Wohn- und Ferienhausgebiet erfolgt separat, um so eventuelle gegenseitige Beeinträchtigungen, z.B. durch An- und Abreiseverkehr, zu vermeiden.

Die Flächen innerhalb des im Bebauungsplanes Nr. 19 werden entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen im südlichen Teil sowie im Nordwesten des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO und im nördlichen Teil als Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO-FH-Gebiete) gemäß § 10 BauNVO.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes für das WA-Gebiet – WA 4 ist die planungsrechtliche Regelung der baulichen Nutzung. Die Baugrenzen für das Hauptgebäude und die Flächen für Nebenanlagen werden gemäß Bestand gebäudebezogen festgesetzt. Ein im Schilf vorhandene bauliche Anlage (Schuppen) soll abgerissen und nunmehr innerhalb des Flurstückes/ Grundstückes errichtet werden. Somit werden auch naturschutzfachliche Belange berücksichtigt.

Innerhalb der WA-Gebiete sollen großzügige Grundstücke für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit Mindestgrößen von 650 m² für Einzelhäuser und Mindestgrößen von 450 m² für eine Doppelhaushälfte auch zur Betonung der attraktiven Lage entstehen. Unterstützt wird die lockere Bebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie durch die Festsetzung, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude (maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus oder maximal eine Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) zulässig sind. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Das Ferienhausgebiet ist mit Grundstücken in einer Mindestgröße von 350 m² für Einzelhäuser und in einer Mindestgröße von 250 m² für Doppelhäuser vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt. In den Einzelhäusern ist ebenso wie in einer Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Durch die Einhaltung eines Abstandes der Baugrenzen von 5,00 m bzw. 3,00 m zu den Erschließungsstraßen, werden Vorgartenbereiche geschaffen. Die Vorgartenbereiche wirken positiv auf den Straßenraum und lockern das Straßenbild auf.

2.2 Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 zählen im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Sondergebiete Ferienhausgebiet (SO-FH),
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ von 0,25 als Höchstgrenze,
- Anpflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen aus heimischen Arten,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit extensiver Pflege,
- Erhalt eines Großteiles des vorhandenen Großgrünes (inkl. Allee),
- baugestalterischen Festsetzungen.

2.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

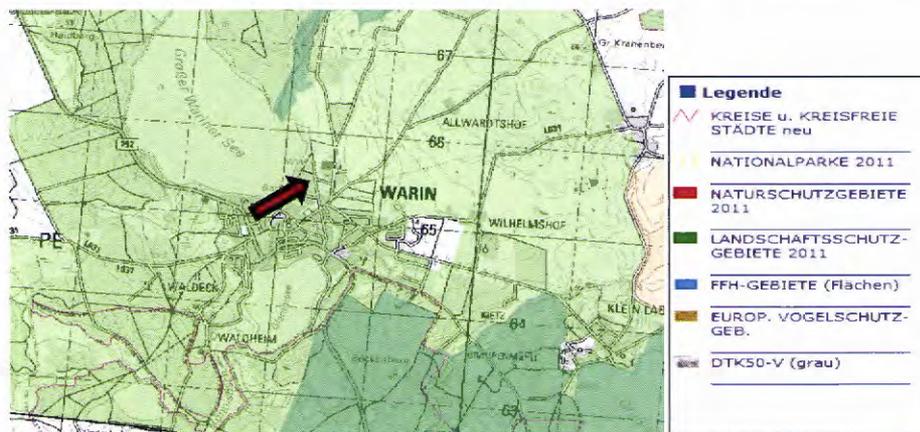
Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Westmecklenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 in der näheren Umgebung eines mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt zugewiesenen Gebietes.

Schutzgebiete

Die Stadt Warin und die angrenzende Umgebung, somit auch die Flächen des Plangebietes, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin – Neukloster“ sowie innerhalb des Naturparkes „Stemberger Seenland“ (MV NP 7). Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Herauslösung von Teilen des Plangebietes aus dem LSG erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Antrag auf Herauslösung von Flächen aus dem LSG gestellt. Der Bereich der Lindenallee und die Flächen westlich davon zum See sind naturschutzfachlich wertvoll und zu erhalten. Das Landschaftsbild von der Lindenallee aus Richtung See ist für die Naherholung und die touristische Nutzung bedeutsam. Aufgrund der baulichen Nutzung werden die Flächen westlich der Allee (Pumpenhaus, Allee, WA 4) ebenfalls aus dem LSG herausgelöst.

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ (DE 2136-302) liegt nördlich in einer Entfernung von etwa 550 m zum nördlichen Rand des Plangebietes. Auf Grund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzziele bzw. der schutzwürdigen Bestandteile des FFH-Gebietes eintreten werden.

Quelle:



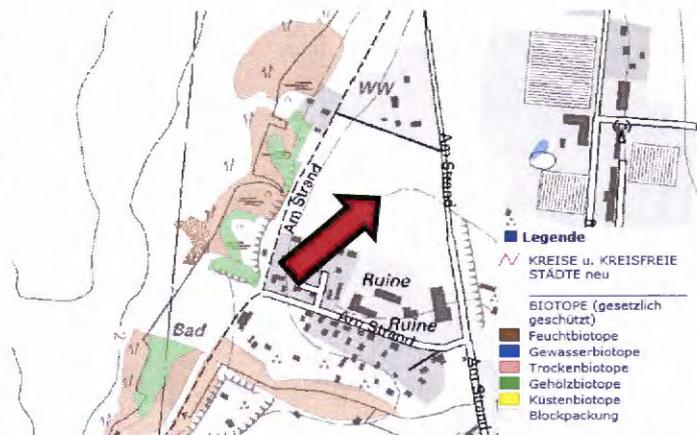
www.umweltkarten.mv-regierung.de

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Warin.

Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Nur ein kleiner westlicher Teil des WA-Gebietes WA 4, in dem Nebenanlagen vorhanden sind, befindet sich innerhalb dieses Schutzstreifens. Die Ausnahmegenehmigung vom Verbot zur Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens wurde durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Geschützte Biotope

In unmittelbarer Nähe des Plangelungsbereiches befinden sich am Ufer des Großen Wariner Sees ausgedehnte, schilf- und gehölzbestandene Verlandungsbereiche, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) besonders geschützt sind. Von der Festsetzung der Baugebiete, in denen Ferien- und Wohnhäuser errichtet werden sollen, gehen baubedingte Auswirkungen aus, die die gesetzlich geschützten Biotope jedoch nicht erheblich beeinträchtigen. Die Biotope werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und bleiben in ihrer Ausprägung und Ausdehnung erhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) besonders geschützten Biotope vorhanden.



Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Zustand der Umwelt und dessen Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung schutzgutbezogen abgeleitet.

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), - 22. BISchV, DIN 18005 (Schallschutz)
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), - Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), - Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), - Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)

Landschaft	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), - 22.BISchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Umgang, mit den daraus resultierenden Zielen und im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt und anhand der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich dabei ausschließlich um Anliegerverkehr. Die Verkehrsbelastung im Plangebiet und der Umgebung insgesamt ist als gering einzustufen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Orientierungswerte vor, so dass in diesem Bereich in Ortsrandlage keine besonderen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrslärmes erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Südlich des WA-Gebietes – WA 4 ist innerhalb eines Gebäudes eine Pumpe vorhanden. Zur Versorgung des Gartenbaubetriebes wird das Brauchwasser aus dem Großen Wariner See gepumpt. In der Sommerzeit während Trockenperioden läuft die Pumpe je nach Bedarf zeitweise im Tag- und Nachtbetrieb. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Wariner Wasserwerk.

Im Auftrag der Stadt Warin wurde durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Rostock wurde eine Schalltechnische Begutachtung (Stand: 20.12.2012) hinsichtlich der Geräuschemissionen und -immissionen des Pumpenhauses sowie des Wasserwerkes Warin erarbeitet.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Für das Pumpenhaus sind bauliche Maßnahmen oder technische Änderungen hinsichtlich der Pumpen zu realisieren. Für einen Bereich innerhalb des SO-FH-Gebietes in unmittelbarer Nähe zum Wasserwerk Warin dürfen die zum Schlafen dienenden Räume nur auf der Südseite des Gebäudes errichtet werden.

Bewertung

Es sind durch die Umsetzung der Planvorhaben keine wahrnehmbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird ein städtebaulicher Missstand behoben, welcher sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut „Mensch“ auswirken wird.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Unter Hinzunahme der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie speziell des Heftes 1 der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“, wurden innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches die Biotop- und Nutzungstypen flächendeckend kartiert. Die Bestandserfassung erfolgte auf der Grundlage der Vermessungsunterlagen.



Karte 1:
Biotop- und
Nutzungstypen

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der Tabelle 2 zusammengefasst.

Nr. Biotoptyp	Abk.	Biotoptyp	Status
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	
2.1.4	BLR	Ruderalgebüsch	
2.1.5	BLY	Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern	
2.5.2	BAA	Allee	§ 19
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum (BHD < 50 cm)	
6.2.1	VRP	Schilfröhricht	
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
10.1.5	RHP	Ruderales Pionierflur	
12.1.1	ACS	Sandacker	
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
14.7.5	OVL	Straße	
14.11.3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes werden nachfolgend kurz dargestellt und bewertet.

1.11.3 Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten (WYS)

Innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes sind Laubholzbestände aus Eschenahorn zu finden. Auf dem Areal des ehemaligen Matrazenwerkes werden diese aus jüngeren Exemplaren mit geringen Stammumfängen gebildet. In Richtung Norden werden die einzelnen Bestände geringer, so dass hier keine Deckung von 30 % erreicht wird und ausschließlich einzelne Exemplare nachzuweisen sind. Auf dem von Gebäuden bestandenen Areal der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau finden sich ältere Exemplare des ursprünglich aus Nordamerika stammenden Eschenahornes. Hier stehen Exemplare mit einem Stammumfang von ca. 30 – 40 cm, welche teilweise bereits Windbruchschäden aufzeigen. Eine Ausbreitung des Eschenahornbestandes in Richtung Norden erfolgt von diesen älteren Bäumen über das gesamte Plangebiet.



Bewertung

Durch die vorliegenden Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 19 entfällt der Biotoptyp „*Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten*“ vollständig. Bei einer Nichtrealisierung wäre das gesamte Areal des Untersuchungsgebietes

innerhalb weniger Jahre von Eschenahorn bestanden. Da es sich beim Eschenahorn um einen Neophyten handelt, ist der ökologische Nutzen für die heimische Flora als gering einzuschätzen. Auch würde durch die uneingeschränkte Verbreitung des Eschenahorns Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere entfallen.

2.1.4 Ruderalgebüsch (BLR)

Entlang der Erschließungswege sowie zwischen den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden haben sich vereinzelt ruderale Gebüsch gebildet.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung gehen diese verloren.



2.1.5 Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind sehr häufig Gebüsche aus mehrstämmigen, strauchartig ausgeprägten Eschenahorn zu finden. Sowohl am Standort des geräumten ehemaligen Matratzenwerkes als auch zwischen den noch vorhandenen Gebäuden der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau hat sich dieser Biotoptyp etablieren können.



Bewertung

Bei Ausführung der vorliegenden Planungen geht der inselartige Eschenahornbestand verloren. Bei einer eventuellen Nichtausführung käme es zur Ausdehnung der Bestandsinsel bis zu deren Zusammenschließen, so dass sämtliche anderen Biotoptypen verdrängt würden und sich die Flächen als monotoner Eschenahornbestand darstellen würden.

2.5.2 Allee (BAA)



Entlang des Wanderweges im Westen des Plangebietes befindet sich eine Lindenallee aus Altbäumen. Jede Allee ist gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie § 29 Absatz 3 BNatSchG geschützt.

Bewertung

Durch die Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 werden keine Eingriffe in das beschriebene Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten. Die Allee wird zum Erhalt festgesetzt und ist vor Beschädigungen, vor und während der Bautätigkeiten gemäß den rechtlichen Vorgaben, zu schützen.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 stehen vereinzelt jüngere Einzelbäume. Der Großteil der jüngeren Einzelbäume besteht aus Eschenahorn (*Acer negundo*). Auf den Flächen auf denen es die Art noch nicht zu Beständen mit mehr als 30 % Deckung geschafft hat, wird der Biotoptyp mit dem obengenannten Biotoptypen beschrieben.

Gelegentlich sind auch junge Birken (*Betula pendula*) und Kiefern (*Pinus sylvestris*) vorhanden.

Bewertung

Durch die Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 ist es nicht sinnvoll jüngere Einzelbäume zu erhalten.



6.2.1 Schilfröhricht (VRP)

Im Nordwesten des Geltungsbereiches grenzt das Plangebiet an den Großen Wariner See. Ein bestehendes Wohnhaus ist mit dem Flurstück 94/18 Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 19. Die Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Schilfgürtel des Sees grenzt unmittelbar an das Grundstück.

Bewertung

Ein im Schilfbereich vorhandener Schuppen wird im Zuge der Realisierung der Planung zurückgebaut und in Wohnhausnähe errichtet. Somit werden die bereits vorhandenen Störungen an dieser Stelle auf ein Minimum reduziert. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe auf den beschriebenen Biotoptypen vorbereitet.



10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

An vielen Stellen im Untersuchungsgebiet ist der Biotoptyp `Ruderale Staudenflur` vertreten. So konnte er sich entlang der vorhandenen Erschließungsstraße aber auch an den Randflächen des Geltungsbereiches entwickeln.

Bewertung

Durch die vorliegenden Vorhaben werden keine Eingriffe in das beschriebene Biotop geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.



12.1.1 Sandacker (ACS)

Im Nordosten werden die Flächen des Geltungsbereiches von einer intensiv genutzten Sandackerfläche begrenzt. Da sich die Flächen außerhalb des Untersuchungsraumes befinden sind diese auch nicht von den Zielen des Bebauungsplanes betroffen.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimische Gehölzen (PHZ)

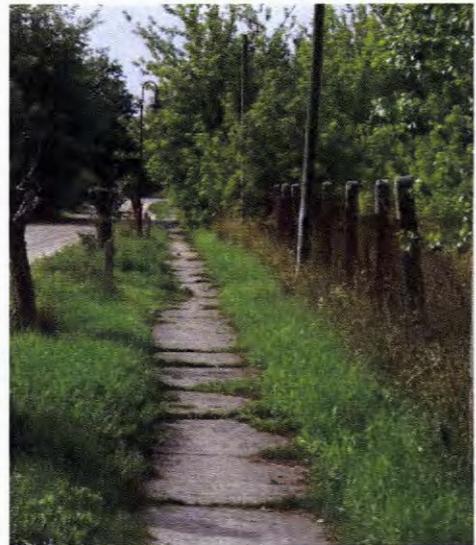
Die Grundstücke der bereits vorhandenen Wohnbauflächen sind zum Großteil eingefriedet und zusätzlich mit Gehölzhecken aus heimischen Arten versehen. Da sich diese außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befinden, bleiben sie erhalten und somit von den Planungen unberührt.

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Entlang der östlichen Erschließungsstraße befindet sich ein Rad- bzw. Fußweg aus Betonfertigelementen. Dieser ist zum Teil eingewachsen, wird bei Planausführung entfernt und durch den Straßenausbau ersetzt.

Bewertung

Durch die vorliegenden Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 19 wird der vorhandene Rad- und Fußweg durch den HAUPTerschließungsstraßenausbau ersetzt. Die Vollversiegelung wird innerhalb der Ausgleichsberechnung bilanziert.



14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wird im Osten durch einen unbefestigten Weg begrenzt. Die HAUPTerschließungsstraße des Plangebietes verläuft ab der ehemaligen Zufahrt des Matratzenwerkes in nördliche Richtung unversiegelt weiter.

Bewertung

Durch die vorliegenden Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die HAUPTerschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ausgebaut und vollversiegelt. Die Vollversiegelung wird innerhalb der Ausgleichsberechnung bilanziert.



14.7.5 Straße (OVL)

Mit dem Biotop- bzw. Nutzungstypen „Straße“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erschlossen. Es handelt sich um eine Straße aus Betonfertigteilen und somit um vollversiegelte Flächen.

Bewertung

Durch die vorliegenden Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die Betonstraße durch eine weiter ausgebauten Asphaltstraße ersetzt. Die Erweiterung der Flächenversiegelung ist Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.



Die Bewertung der aufgenommenen Biotop- und Nutzungstypen erfolgte, um nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen für die Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung zu erhalten. Als Grundlage hierfür diente das Heft 3 der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie - „Hinweise zur Eingriffsregelung“, M-V 1999. Hierin werden die Regenerationsfähigkeit der vorkommenden Biotoptypen und deren regionale Einstufung in den „Roten Listen der gefährdeten

Biotoptypen BRD“ als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Die Wertstufen werden von 0 bis 4 vergeben und konkrete Bewertungen einzelner Biotoptypen der lokalen Lebensraumausprägung angepasst. Konnte weder eine Regenerationsfähigkeit festgestellt und/oder keine Zuordnung der „Roten Liste Biotoptypen BRD“ erfolgen, wurden Kompensationswertzahlen (0-0,9) vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten somit keine Wertigkeit.

Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden. Der kartierte Baumbestand wurde im Bestandsplan dargestellt.

Alle vorhandenen Bäume wurden kartiert und im Bestandsplan grafisch dargestellt. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich eine über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus, das Landschaftsbild bedeutend prägende Lindenallee. Diese ist durch den § 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützt. Die Allee ist zu erhalten und muss vor Beschädigungen vor, während und nach der Bauphase geschützt sein. Die Schaffung einer Wurzelschutzzone ist für diese Schutzziele unerlässlich. Sie gewährleistet, dass bei derartig alten Linden auch über den nach Norm zu schützenden Wurzelbereich hinaus, eventuell auftretende Starkwurzeln vor Beschädigungen geschützt werden können. Der Arbeitsbereich liegt somit mindestens 4,5 m außerhalb des Kronentraufbereiches. Eine Bebauung sowie der Bodenaushub bzw. -auftrag ist innerhalb des Wurzelschutzbereiches unzulässig. Der Wurzelschutz der Alleebäume ist auch innerhalb der festgesetzten Grünfläche entlang der Allee bei allen Arbeiten zu beachten.



Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und des somit erfassten Biotoptyps sowie dessen Ausstattung und Artenzusammensetzung, kann das Vorkommen von Lebens- oder Überwinterungsräumen sowie der Fortpflanzung dienender Habitate und einzelner Individuen, der gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Arten, ausgeschlossen werden.

Bewertung

Im Untersuchungsgebiet konnten trotz mehrfachen Begehungen und der Biotoptypkartierarbeit keine Individuen geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind.

3.3 Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulässigkeit im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb einer Artenschutzrechtlichen Stellungnahme wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zutreffen.

Werden Verbotstatbestände erfüllt, muss überprüft werden, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch

Durch die vorliegenden Planungen wird beabsichtigt, den vorhandenen Gebäudebestand zu entfernen. Da verschiedenste Tierartengruppen Gebäude-ruinen als Sommer- bzw. Winterquartiere sowie als Reproduktionsstätten nutzen, sind Untersuchungen bezüglich artenschutzrechtlicher Belange notwendig. Die Untersuchungen müssen auf das Vorhandensein von Vogelnestern sowie auf Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen abzielen.

➤ Beseitigung von Bäumen

Innerhalb der Planungen zum Bebauungsplanes Nr. 19 ist keine Beseitigung von älteren Bäumen notwendig. Die vorhandenen Gehölzbestände werden zum Großteil zum Erhalt festgesetzt.

Somit ergeben sich für die vorliegenden Planungen keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen in Bezug auf die Fällung von Bäumen.

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Durch das alleinige Vorkommen von „nicht regelmäßig den Brutplatz oder das Revier nutzenden Vogelarten“ kann bereits angenommen werden, dass Artenschutzverbote gemäß § 44 Abs. 1 nicht eintreten, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgt.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen sind die Auswirkungen auf Tierarten ohne relevantes Fluchtverhalten (z.B. Zauneidechse) zu untersuchen. („Tötungsverbot“ § 44 BNatSchG)

➤ Lärm

Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Weitere mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen:

- Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen
- Beeinträchtigungen von Wanderwegen wandernder Tierarten z.B. durch Zäune um die Grundstücke

Diese wurden spezifisch für die betreffenden Artengruppen beachtet und notwendigen Maßnahmen zugeordnet.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind

Artenschutzrechtliche Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Artengruppen zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie (Stand 2009)

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Ergebnis d. RP
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nicht zu beachten
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	nicht zu beachten
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	nicht zu beachten
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	nicht zu beachten
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout	nicht zu beachten
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	nicht zu beachten
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	nicht zu beachten
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	nicht zu beachten
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	nicht zu beachten
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	nicht zu beachten
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	nicht zu beachten
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	nicht zu beachten
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	nicht zu beachten
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	nicht zu beachten
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	nicht zu beachten
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	nicht zu beachten
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	nicht zu beachten
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	nicht zu beachten
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	nicht zu beachten
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	nicht zu beachten
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	nicht zu beachten
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	nicht zu beachten
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	potentiell möglich
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	potentiell möglich
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	potentiell möglich
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	potentiell möglich
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	potentiell möglich
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	potentiell möglich
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	potentiell möglich
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	potentiell möglich
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	potentiell möglich
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	nicht zu beachten
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	nicht zu beachten
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	potentiell möglich
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	nicht zu beachten
Fledermäuse	<i>Barbastella barbast.</i>	Mopsfledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-fledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrel.</i>	Zwergfledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmae.</i>	Mückenfledermaus	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	potentiell möglich
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-fledermaus	potentiell möglich
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	nicht zu beachten
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	nicht zu beachten
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	nicht zu beachten
Landsäuger	<i>Muscard. avellanarius</i>	Haselmaus	nicht zu beachten

In einem ersten Schritt wurden durch Auswertung der streng geschützten Arten sowie der Vogelarten die Arten ausgeschieden, die in den vom Vorhaben berührten Topographischen Karten (LINFOS-Daten) nicht vorkommen. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt. Im Zuge der Planungsarbeiten wurde in den Monaten April bis Juni 2013 die Angaben durch eigene Erhebungen hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft und ergänzt.

In einem zweiten Schritt wurden dann die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden sind (z.B. Hochmoore, Ostsee). Im dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschieden werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Durch den Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) wurde bei der Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten berücksichtigt, das Augenmerk auf die Arten zu legen, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Diese Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden üblicherweise die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen anzuzeigen.

Im Rahmen der Relevanzprüfung zu den Auswirkungen der geplanten Eingriffe auf artenschutzrechtliche Belange konnte festgestellt werden, dass sich die Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung auf die im Plangebiet vorhandenen Uferbereiche, die vorhandenen Gebäude, die potentiell vorhandenen Amphibien-, Reptilien- und Brutvogelarten beschränken kann.

Im Zusammenhang mit den faunistischen Bestandsermittlungen und auf Grundlage der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen. Danach wurde festgelegt, dass das Hauptaugenmerk der Artenschutzrechtlichen Belange auf folgende Arten/Artengruppen gelegt werden muss:

- Amphibien,
- Reptilien,
- Brutvögel: alle Arten,
- Fledermäuse.

Von einem optimalen Entwicklungszustand der jeweiligen Populationen ausgehend und „worst case – Bedingungen“ annehmend, werden anschließend ins Einzelne gehende Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbestände für die jeweiligen Artengruppen dargestellt.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Brut- und Rastvögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Während des Untersuchungszeitraumes (02. April 2013 bis 15. Juni 2013) konnte festgestellt werden, dass Lebensräume wild lebender Vogelarten nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden jedoch nachfolgend aufgezählte Vogelarten nachgewiesen. Diese nutzten das Areal des Geltungsbereiches zum Überflug oder zwischenzeitigen Aufenthalt. Es ist zu vermuten, dass sie diese benachbarte Areale (Hecken, Ackerbrachen, Brachflächen etc.) als Lebensraum nutzen.

Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)
Feldlerche	(<i>Alauda arvensis</i>)	Mehlschwalbe	(<i>Delichon urbica</i>)
Elster	(<i>Pica pica</i>)	Rotmilan	(<i>Milvus milvus</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)	Bluthänfling	(<i>Carduelis cannabina</i>)
Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)		

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertart auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Brutplätze von Großvögeln (z.B. Weißstorch, Adlerhorst) sind auch in einem Radius von 2000 m zum Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Der überwiegende Teil der Arten brütet in den Gehölzstrukturen bzw. in den Vegetationsflächen außerhalb der geplanten Baugrenzen sowie in und an den zum Abriss bestimmten Gebäuden. Es konnten während der Begehungen Nester von Amseln, Sperlingen und Hausrotschwanz nachgewiesen werden. Brutstätten von Mehl- bzw. Rauchschnalben, Mauersegler waren an den sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gebäuden nicht vorhanden.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Die Beräumung des Baufeldes hat ebenfalls außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Bewertung

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Säugetiere / Fledermäuse

Aufgrund des geplanten Abrisses des vorhandenen Gebäudebestandes sind die Vorhaben der vorliegenden Planung geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Gebäude bewohnenden Fledermäuse auszuüben. Bei Begehungen der einzelnen Gebäudereste, konnten weder im August und September 2012 sowie

April bis Juni 2013 Wochenstuben noch im November 2012 und April 2013 Winterquartiere nachgewiesen werden. Bei den Begehungen wurden sämtliche vorhandene Gebäude inkl. Keller, Hohlräume etc. auf einzelne Individuen sowie auf eventuell vorhandene Kotspuren vergeblich untersucht. Somit können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorhanden Freiflächen, der Lindenallee sowie der Gewässernähe besitzt das Untersuchungsgebiet eine potentielle Bedeutung als Nahrungsrevier für verschiedene Fledermausarten. Bei Umsetzung der vorliegenden Planungen bleibt diese Funktion weiterhin erfüllt. Maßgebliche Jagd- und Nahrungshabitate liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Bei einer zu beantragenden Abrissgenehmigung des vorhandenen Gebäudebestandes sollten vor Abriss einzelne Gebäude jedoch nochmals auf vorhandene Quartiere von Fledermäusen untersucht werden. Somit lassen sich artenschutzrelevante Verbotstatbestände ausschließen.

Reptilien

Auf den Flächen des Geltungsbereiches konnten im Juni (3x) und Juli (2x) 2012 sowie im Mai (3x) und Juni (2x) 2013 keine Reptilien nachgewiesen werden. Auf sonnenexponierten Standorten wurden in diesem Zeitraum in den Morgenstunden vorhandene Bleche, Dachreste und befindlicher Bauschutt sowie sonnenexponierte Flächen mehrfach untersucht. Die Vorhaben der vorliegenden Planung müssen, aufgrund der Gewässernähe das potentielle Vorkommen der Artengruppe der Reptilien berücksichtigen. Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Zu beseitigende Schuttablagerungen welche durch Reptilien als Winterquartiere genutzt werden können, sind innerhalb der Sommermonate bzw. von April bis September zu entfernen.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung einzelner Gehölze und das Beräumen der Bauflächen außerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien erfolgt.

Amphibien

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Während einzelner Begehungen im Juni 2012 sowie in den Monaten April, Mai und Juni 2013 konnten keine Individuen der Artengruppe der Amphibien innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Durch die Nähe des Großen Wariner Sees erfolgten sogar drei Nachtbegehungen (gefordert 2) des Geltungsbereiches. Doch jeweils im April, im Mai sowie im Juni konnten keine Individuen der Artengruppe der Amphibien innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Rufe von Wasserfröschen (*Rana „esculenta“*) und Erdkröten (*Bufo bufo*) wurde ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches in nördlicher Richtung sowie im Bereich der Badestelle (südwestlich des Geltungsbereiches) vernommen. Die Vorhaben der vorliegenden Planung müssen, aufgrund der Gewässernähe das potentielle Vorkommen von Amphibienarten berücksichtigen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. die Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Auch hier ist zu beachten, dass nicht über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere aufgesucht

werden und in denen die Tiere während der Bauarbeiten vernichtet werden könnten. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen werden an der Allee gesichert bzw. erweitert. Neue Grünstrukturen werden angelegt und zum Erhalt festgesetzt. Durch die Anlage von Hausgärten werden die Habitatstrukturen in diesem Bereich verbessert und bleiben durch Pflege erhalten.

Bei Räumung der Baustelle und einem Beginn der Bauphase außerhalb des Aktivitätszeitraumes bzw. außerhalb der Zeit der Amphibienwanderungen können verbleibende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Zu beseitigende Schuttablagerungen, welche Amphibien als Winterquartiere nutzen können, sind innerhalb der Sommermonate bzw. von April bis September zu entfernen.

Somit kann gewährleistet werden, dass bei parallel zu der Migationsbewegung der Amphibien stattfindender Bauphase keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Fische (nicht näher untersucht)

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge (nicht näher untersucht)

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

Käfer (nicht näher untersucht)

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Käfer eindeutig ausgeschlossen werden.

Libellen (nicht näher untersucht)

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere (nicht näher untersucht)

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen (nicht näher untersucht)

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

Bewertung - Artenschutz

Für Potentialabschätzungen zum Artenschutz konnten bei den regionalzuständigen Fachbehörden keine Grundlagen gewonnen werden, da für das Untersuchungsgebiet keine Daten vorlagen. Bei der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg sind keine Kartierungen zum vorliegenden Untersuchungsgebiet vorhanden. Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und den während mehrerer Begehungen erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es Hinweise auf ein potentielles Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von Amphibien, Reptilien und Vögeln. Da keine Individuen der potenziell betroffenen Tierartengruppen nachgewiesen werden konnten und durch die Festsetzungen der Erhalt von relevanten Grünstrukturen gesichert wird, kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind. Zusätzlich werden durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden.

Zur Förderung und Bestandssicherung wird im Plangebiet zusätzlich die Anlage mehrerer Lesesteinhaufen festgesetzt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Projektplanung gewährleistet, dass die auftretenden naturschutzfachlichen Konflikte durch geeignete Maßnahmen gelöst werden können.

Fazit

Aufgrund der Flächengröße, der Lage zwischen vorhandenen Siedlungsflächen und der damit einhergehenden, ständigen anthropogenen Beeinflussung sowie der Auswertung der Begehungsergebnisse kann ausgeschlossen werden, dass durch die vorliegenden Planungen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Planung der Bauflächen zur Minimierung des Eingriffs erfolgt nicht in bestehende Wertbiotope (z.B. Waldflächen, Kleingewässer).
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.
- Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Gehölz- und Gebäudebeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, durchzuführen.

- Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.
- Bei einer Bauausführung innerhalb der Amphibienmigrationszeiten ist die Herstellung von Amphibienleitsystemen zwischen dem Wariner See und den Landlebensräumen sicherzustellen und durch eine bauökologische Begleitung der Arbeiten zu kontrollieren.
- Östlich des Sees sind auf den Wurzelschutzflächen der Lindenallee mindestens 2 Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von 5 m x 3 m fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe, ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind als natürliche Standortverhältnisse wesentlich für die Ausprägung der Vegetation bestimmend.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Auch sind innerhalb des Untersuchungsgebietes Flächen bekannt, in denen Bau-schutt aufschüttungen vorhanden sind. Die sind in den letzten Jahrzehnten durch Pioniergehölze besiedelt worden. Im Zuge der Planausführungen werden sowohl die Gehölze als auch die Aufschüttungen entfernt werden.

Bewertung

Durch die Planungen soll eine ca. 17.321 m² große Fläche vollversiegelt werden. Zeitgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von ca. 1.900 m² durch den Abriss der vorhandenen Gebäude entsiegelt. Für das Schutzgut „Boden“ ist mit minimalen Auswirkungen zu rechnen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese über das Plangebiet hinauswirken und den aktuellen Zustand außerhalb des Geltungsbereiches dauerhaft negativ beeinflussen.

3.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Das Klima des Untersuchungsraumes ist überwiegend von ozeanischer Prägung beeinflusst. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 mm des Gebietes liegt weit unter der durchschnittlichen Menge anderer Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,9°C - 8,1°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

Bewertung

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserstand unter Flur muss im Zusammenhang mit der Leitbodenart gesehen werden. Sämtliche oberflächennahen Grundwasserleiter sind aufgrund intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung der Böden durch überhöhte Nährstoffeinträge belastet. In der Vergangenheit haben umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen zu teilweise starker Absenkung des obersten Grundwasserleiters geführt.

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit (TWSZ) zugeordnet.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch das Vorhaben der Planaufstellung nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Die Region des Plangebietes hat ein hohes Vorkommen an Kleingewässern, ehemals abflusslosen Niederungen, Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand und Entwässerungsgräben. Geprägt wird das Untersuchungsgebiet durch die unmittelbare Nachbarschaft des Großen Wariner Sees. Dieser besitzt regulierende Funktionen und liegt mit seinem Ufer weniger als 50 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes konnte kein Oberflächenwasser nachgewiesen werden.

Es liegen keine detaillierten Angaben über das Vorhandensein von Drainagen vor. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den sandigen Böden des Plangebietes versickern.

Bewertung

Das natürliche Oberflächenwasserregime des Plangebietes wird durch die vorgesehene Planung nicht verändert.

3.7 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Von den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 19 werden keine Sachgüter betroffen. Aus Bestandskarten sind Bereiche mit Verdacht auf Bodendenkmale als Kulturgüter bekannt.

Durch eine Auswertung von Luftbildern und Begehungen vor Ort wurden keine weiteren Hinweise auf zusätzliche Bodendenkmale entdeckt.

3.8 Schutzgut „Landschaft“

Durch die Planvorhaben werden keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild erwartet. Der Geltungsbereich kann aktuell bereits als stark gestört und kleinflächig beschrieben werden. Zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft“ werden den aktuellen Zustand des Landschaftsbildes nicht dauerhaft negativ beeinflussen.

Bewertung

Durch die Regelungen, dass innerhalb des WA-Gebietes WA 4 und innerhalb der Grundstücksflächen des Pumpenhauses (festgesetzte Flächen für Versorgungsanlagen) die Verwendung von Nadelgehölzen (mit Ausnahme von Eiben) zur Herstellung

einer Hecke ebenso wie einzelne Nadelgehölze mit einer Höhe von über 8 m unzulässig sind, werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit Wirkung auf das Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen, den planerischen Gestaltungen und der Anlage von Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 19 wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt. Durch die Überplanung der beschriebenen Brachflächen wird ein städtebaulicher Missstand in der Stadt Warin behoben.

3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung und Versiegelung)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung von Gewässern und Grundwasser durch Nutzung und Stoffeinträge
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation und Nutzung - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Tabelle 3: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung deren Wirkungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung eines Wohn- sowie Ferienhausgebietes zu ermöglichen. Dazu soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, die in den zurückliegenden Jahrzehnten gewerblich genutzt wurde.

Bewertung

Mit Auswirkungen der Planaufstellung auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

Der Boden ist im gesamten Geltungsbereich bereits stark anthropogen überformt. Sich eventuell einstellende Umweltauswirkungen würden jedoch nicht über den Geltungsbereich des betroffenen Plangebietes hinausreichen.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Durch die Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsgebiet bzw. im Geltungsbereich nicht negativ beeinflusst.

Wie aufgeführt, bleiben die einzelnen Schutzgüter größtenteils unberührt, so dass der Umweltzustand, wie in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten, trotz anthropogener Überformung oder Nutzung, seinen aktuellen Zustand behält.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung ist vermutlich davon auszugehen, dass der derzeitige Gehölzbestand zunimmt. Die einzelnen Gehölzinseln würden sich im Laufe der Jahre zu einer einzigen Gehölzfläche ausbilden. Dominierende Art wäre weiterhin der nicht heimische Eschenahorn (*Acer negundo*).

Die Standsicherheit des derzeitigen Gebäudebestandes würde abnehmen und zur zusätzlichen Gefahr werden.

Derzeitig vorhandene Altlasten bzw. Gefahrenstoffe (Asbestdächer etc.) würden weiterhin nicht fachgerecht entsorgt werden und auf dem Areal verbleiben.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- entfällt -

5. Eingriffsregelung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Warin werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zu Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

Es ist zu erwarten, dass es vor allem durch die Inanspruchnahme der Bodenflächen sowie die Eingriffe in die unterschiedlichen Biotop- und Nutzungstypen zu einem Funktionsverlust für den Naturhaushalt kommt.

Berechnung der Neuversiegelung durch die Anlage von Verkehrsflächen

Straße	Planstraße B, C	„Am Strand“	„Am Strand“- Planstraße A
Bestand	/	1.021 m ²	904 m ²
B-Plan Nr. 19	+ 1.206 m ² + 2.402 m ²	1.021 m ²	2.988 m ²
Differenz	+ 3.608 m ²	0 m ²	+ 2.084 m ²
Gesamt:			<u>5.692 m²</u>

Durch die Neuanlage und Erweiterungen von Verkehrsflächen im Plangebiet werden zusätzlich 5.757 m² vollversiegelt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 47.110 m². Das Wohngebiet WA 4 ist 1.466 m² groß, die Versorgungseinrichtungen für Wasser (Pumpenhaus) und für Elektrizität (Trafogebäude) haben Flächengrößen von 417 m² bzw. 36 m².

Diese Flächen werden in ihrem Bestand erhalten, so dass sich für die Eingriffsfläche eine Größe von 45.191 m² ergibt.

Eingriff	Größe in m ²		Eingriffsfläche	Wertigkeit
Gesamt	45.191			
Straßenverkehrsflächen (Eingriff)	Σ 5.692	Vollversiegelung, Asphalt	Brachfläche	1
Fußweg	300	Teilversiegelung, wassergeb. Decke	Brachfläche	1
Wohnbebauung (WA1-3)	Σ 23.619		Brachfläche	1
Vollversiegelung (GRZ 0,25)	5.905			
Teilversiegelung (50%)	2.952			
Gärten	14.762			
Ferienhausgebiet (SO1-2)	Σ 8.383		Brachfläche	1
Vollversiegelung (GRZ 0,25)	2.096			
Teilversiegelung (50%)	1.048			
Gärten	5.239			
Entsiegelung durch Gebäudeabriss	Σ 1.900		Gebäude	/
Grünflächen	Σ = 3.066			
Parkerweiterung	(1.746)	(kein neuer Eingriff)	Staudenflur, Allee	1-2
Parkanlage	2.586		Brachfläche	1
Wegebegleitgrün	480		Brachfläche	1

Tabelle 4: Flächenzusammenstellung der Eingriffsareale

Verbleibende Flächen müssen den bereits vorhandenen und somit versiegelten Straßenflächen („Am Strand“) zu geordnet werden.

Durch die Inanspruchnahme von Brachflächen, Gehölzen, Gebüsch und Staudenfluren entsteht ein Funktionsverlust. Hierzu werden die Zuschläge für Flächenversiegelung mit dem Faktor 0,5 für vollflächige Versiegelung und dem Faktor 0,2 für Teilversiegelung hinzugerechnet. Die Anlage von Gärten auf privaten Grundstücken in Hausnähe und die Anlage von Grünflächen auf öffentlichen Grundstücken wirkt sich hierbei eingriffsmindernd aus.

Eingriff durch Biotop- und Funktionsverlust							
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe nach Anlage 9 (Eingriffsregelung)	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
	Gesamt	45.191					
Verlust	Brachfläche	22.100	1	1	x	0,75	16.575
Verlust	Staudenflur (RHU)	2.800	1	1,5	x	0,75	3.150
Verlust	Gehölzfläche (WYS)	17.250	1	1,5	x	0,75	19.406
	(Rest vorhandene Verkehrsflächen)						
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“						gesamt	<u>39.131</u>

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Die Gehölzflächen bestehen ausschließlich aus standortfremden Gehölzen, meist aus mehrstämmigen Eschenahorn (*Acer negundo*). Aus diesem Grunde wurde das Kompensationserfordernis mit 1,5 angegeben. Da sämtliche Staudenflure sehr stark anthropogen beeinflusst und damit bereits vielfach vorgeschädigt sind, wurde auch hier ein Kompensationserfordernis von 1,5 angenommen.

Die zu entsiegelnden Flächen des Gebäuderückbaus (1.900 m²) werden bei der Ermittlung der Neuversiegelung in nachfolgender Tabelle abgerechnet.

<u>Eingriff durch Flächenversiegelung</u>							
Maßnahme		Flächenverbrauch in m²		Zuschlag Versiege- lung		Korrekturfaktor Flächen- beeinträchti- gungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Zuschlag Vollversiegelung WA Neubebauung GRZ 0,25		5.905 - 1.900 (Entsiegelung) = 4.005	x	0,5	x	0,75	1.502
Zuschlag Vollversiegelung SO Neubebauung GRZ 0,25		1.216	x	0,5	x	0,75	456
Versiegelungszuschlag für Straßen u. verkehrs- beruhigte Bereiche		5.692	x	0,5	x	0,75	2.135
Zuschlag Teilversiegelung und wassergebundene Gehwege		3.855	x	0,2	x	0,75	578
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Flächenversiegelung“						gesamt	<u>4.671</u>

Tabelle 6: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Wie in **Tabelle 7** ersichtlich, wird vorgeschlagen, als Minderungsmaßnahmen für den Eingriff Flächen der neu anzulegenden Gärten der Wohngrundstücke mit einzuberechnen.

<u>Minderungsmaßnahmen</u>							
Minderungsmaßnahme	Nutzungs- typ	Flächengröße	Wertstufe nach Anlage 9	Kompensations- wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächen- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation Ausgleich (m ²)
Hausgärten WA		19.959 m ²		0,5	x	0,75	7.485
Anlage von Straßenbegleitgrün		482		1	x	0,75	362
Anlage Grünfläche „Parkanlage“		2.586		1,5	x	0,75	2.909
Anlage Grünfläche „Parkerweiterung“		1.746		1,5	x	0,75	1.964
Summe Flächenäquivalent „Minderungsmaßnahmen“						gesamt	<u>12.720 m²</u>

Tabelle 7: Maßnahmenminderungsberechnungen

Als Grüngürtel wird zwischen Wohn- und Ferienhausgebiet eine Grünfläche als „Parkanlage“ hergestellt. Diese soll „parkartig“ gestaltet werden. „Parkartig“ wird eine der natürlichen Landschaft ähnliche Anlage (Grünfläche) mit Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen und Wegen oder auch Blumenrabatten bezeichnet.

Die Grünfläche „Parkerweiterung“ bezieht sich auf die Flächen im Bereich der Allee parallel zum Großen Wariner See.

Auf Basis des Ausgangszustandes sowie der vorgesehenen Maßnahmen wird die Ermittlung des Flächenäquivalentes für die Minderungsmaßnahmen tabellarisch dargestellt. Bei einer Gegenüberstellung der Summen des Eingriffes und der Minderungen ergibt sich somit ein Kompensationserfordernis von insgesamt **31.100 m² Flächenäquivalent** für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“	39.131
Summe Eingriff „Flächenversiegelung“	4.671
Summe „Minderungsmaßnahmen“	-12.720
Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)	<u>31.082</u>

Durch die Festsetzung aller Kompensationsflächen in der Nähe zu vorhandenen Bebauungen wird ein Korrekturfaktor „0,75“ verwendet.

Kompensationsmaßnahme	Größe in m ²	ökologischer Wert	Ausgangsfläche	Wertigkeit der Maßnahme
Anpflanzung von Hochstämmen (52 Stück)	1.300	Pflanzung heimischer Arten	Brachfläche	2

Tabelle 8: Flächenzusammenstellung zur Ermittlung der Ausgleichsflächen

Kompensationsmaßnahmen							
Kompensationsmaßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe	Wertstufe derzeit	Wertstufe der Ausgleichsmaßnahme	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich
Anpflanzen von Hochstämmen (Straßenbäume)		52 Stk. x 25 m ² = 1.300,00 m ²	1	2	x	0,75	1.950,00 m ²

Tabelle 9: Berechnung des Kompensationserfordernisses

Innerhalb der Parkanlage sind 04 Stück Hochstämmen der Art Baum-Hasel (*Corylus colurna*), 3xv, StU 16-18 cm und je 07 Stück der Arten Sand-Birke (*Betula pendula*), 3xv, StU 16-18 und Lärche (*Larix decidua*), 3xv, Höhe: 350-400 cm sowie 05 Stück Hochstämmen der Art Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) in Gruppen- und Einzelstand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Planstraße B sind 11 Einzelbäume der Art Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen. Innerhalb der Planstraße C sind 06 Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen.

In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Wegebegleitgrün“ sind an den Fuß- und Radwegen 12 Stück kleinkronige Laubgehölze der Art Rotdorn (*Crataegus laevigata*), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen. Alle Baumscheiben im Plangebiet sind vor Befahren zu schützen.

Summe Flächenäquivalent „Kompensationsmaßnahmen“	1.950,00 m ²
Summe Flächenäquivalent „Ausgleich“ im Plangebiet	0,00 m ²
Summe Flächenäquivalente „Ausgleich“ + „Kompensationsmaßnahmen“	<u>1.950,00 m²</u>

Tabelle 10: Summe Ausgleich und Kompensation

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation							
Summe Eingriff im Plangebiet							<u>31.082,00</u>
Summe Ausgleich und Kompensation im Plangebiet							<u>1.950,00</u>
Summe Fehlmenge							<u>29.132,00</u>
Externer Ausgleich							
Kompensationsmaßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe der Ausgleichs-maßnahme	x	Korrekturfaktor Flächen-beinträchti-gungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich
Wehrumbau (inkl. Herstellung einer Fischtreppe)							29.132
Summe „Überschuss“							<u>0</u>

Tabelle 11: Gegenüberstellung „Eingriff“ & „Kompensation“

Durch die Ermittlung der Werte in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung konnte festgestellt werden, dass bei einer Planungsdurchführung einem Eingriff mit 31.082 Wertpunkten Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen mit 1.950 Punkten gegenüberstehen.

Somit werden bei der Ausführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen die mit der Bodeninanspruchnahme verbundenen Eingriffe um 29.132 Punkte Flächenäquivalent unterschritten. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ werden mit der vorliegenden Planung im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen, so dass der verbleibende Ausgleich an einem externen Standort umgesetzt werden muss.

Die Stadt Warin beabsichtigt gemeinsam mit dem StALU den Umbau des örtlichen Wehres, inklusive der Herstellung einer Fischaufstiegshilfe (Fischtreppe) am Mühlengraben, der Verbindung zwischen dem Großen Wariner See und dem Glammsee. Das alte Wehr ist in seiner Standfestigkeit gefährdet und stellt zudem eine ökologische Barriere dar. Die Fischaufstiegshilfe soll unterhalb der Straßenbrücke, parallel zur neuen Wehranlage angeordnet werden und dann anschließend wieder in das Gewässerbett des Mühlengrabens einschwenken. Somit kann eine ungehinderte Passierbarkeit für Fische gewährleistet und zeitgleich der Wasserstand im Großen Wariner See geregelt werden. Der Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über die Anrechnung an den städtischen Eigenanteil zum Umbau des Wehres in Höhe des notwendigen Flächenäquivalents von 29.132 Punkten. Durch die Anrechnung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

6. Textliche Festsetzungen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ist parkartig mit heimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen sowie die Errichtung von Spielflächen zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Flächen ohne Bepflanzungen oder ohne Befestigungen sind als extensive Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In der Parkanlage sind 4 Stück Hochstämme der Art Baum-Hasel (*Corylus colurna*) 3xv, StU 16-18 cm und jeweils 7 Stück der Arten Sand-Birke (*Betula pendula*), 3xv, StU 16-18 und Lärche (*Larix decidua*), 3xv, Höhe: 350-400 cm sowie 5 Stück Hochstämme der Art Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) in Gruppen- und Einzelstand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Hochstammpflanzungen ist, dem Wegeverlauf folgend, eine 2-reihige Strauchpflanzung der Art Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*) der Qualität Höhe: 60-100 cm, 3xv. anzulegen. Die Sträucher sind im Versatz zu pflanzen. Der Pflanz- sowie der Reihenabstand sind mit 1,0 m festgesetzt.

Der innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Parkerweiterung“ vorhandene Wanderweg ist zu erhalten. Die wegebegleitenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Grünfläche sind mindestens zwei Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von 5 m x 3 m fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Planstraße B sind 11 Einzelbäume der Art Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen. Innerhalb der Planstraße C sind 6 Einzelbäume der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen.

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Wegebegleitgrün“ sind an den Fuß- und Radwegen insgesamt 12 Stück kleinkronige Laubgehölze der Art Rotdorn (*Crataegus laevigata*), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen. Zwischen den Baumstandorten sowie östlich der Fuß- und Radwege ist, dem Wegeverlauf folgend, eine 2-reihige Strauchpflanzung der Art Essig-Rose (*Rosa gallica*) der Qualität Höhe: 60-100 cm, 3xv. anzulegen. Die Sträucher sind im Versatz zu pflanzen. Der Pflanz- sowie der Reihenabstand ist mit 1,0 m festgesetzt.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Alle Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Die Herstellung der festgesetzten Fuß- und Radwege innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) vorzusehen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während den Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Gehölz- und Gebäudebeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, durchzuführen.

Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig. Bei einer Bauausführung innerhalb der Amphibienmigrationszeiten ist die Herstellung von Amphibienleitsystemen zwischen dem Großen Wariner See und den Landlebensräumen sicherzustellen und durch eine bauökologische Begleitung der Arbeiten zu kontrollieren.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der externe Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über die Anrechnung an den städtischen Eigenanteil zum Umbau des Wehres Warin in Höhe des notwendigen Flächenäquivalents von 29.132 Punkten.

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 „Wohnen am Großen Wariner See“ der Stadt Warin wurde für eine Fläche Baurecht für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Sondergebietes (SO) „Ferienhäuser“ geschaffen.

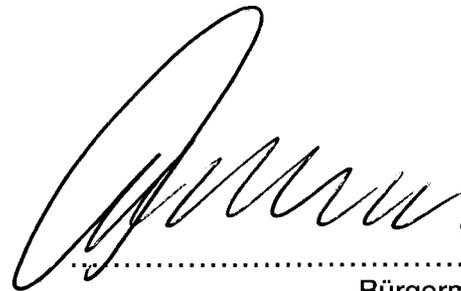
Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Vorzufindende und beschriebene Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den kleinräumigen Verlust von Boden und den Totalverlust von standortfremden Gehölzbiotopen. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die dem Ersatz und der Kompensation des zu erwartenden Eingriffs dienenden Flächen in das Endergebnis miteinbezogen.

Die Stadt Warin beabsichtigt gemeinsam mit dem StALU den Umbau des örtlichen Wehres, inklusive der Herstellung einer Fischtreppe. Der Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über die Anrechnung an den städtischen Eigenanteil zum Umbau des Wehres in Höhe des notwendigen Flächenäquivalents von 29.132 Punkten. Durch die Anrechnung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima /Luft“ und „Landschaft“ sowie „Sach- und Kulturgüter, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Warin verbunden sind, wird somit durch die Anrechnung des städtischen Eigenanteils am Wehrrumbau ausgeglichen.

Warin, den 03.04.2014


.....
Bürgermeister 