

# B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen  
zur Satzung der



## STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

### **Bebauungsplan Nr. 83 \*Bleicherstieg\***

Westlich der Papenbergstraße, in Höhe der Einmündung zur Rosa-Luxemburg-Straße

Bearbeitet:

ign waren GbR  
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)  
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), den 10.11.2020

#### **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

nach § 3 Abs. 1 BauGB

hat vom 23. November 2020  
bis zum 07. Dezember 2020

im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung,  
Zimmer 2.03 öffentlich ausgelegen.

Datum .....

Unterschrift .....

Möller  
Bürgermeister

Siegel

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes .....	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes .....	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	4
4.1	Ziele der Raumordnung .....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Landschaftsplan .....	5
4.4	Verfahrensprüfung .....	7
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	8
6.	Beschreibung des Vorhabens .....	9
7.	Inhalt der Satzung.....	10
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	16
8.1	Erschließung.....	16
8.1.1	Äußere und innere Erschließung .....	16
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	16
8.2	Ver- und Entsorgung.....	16
8.2.1	Trinkwasser .....	16
8.2.3	Regenwasser.....	16
8.2.4	Elektrische Energie.....	17
8.2.5	Gas.....	17
8.2.6	Telekommunikation.....	17
8.2.7	Abfallbeseitigung .....	17
8.3	Brandschutz.....	17
8.4	Denkmalschutz .....	18
8.5	Altlasten/Kampfmittel .....	18
8.6	Immissionen .....	18
8.7	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	19
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	19
9.	Durchführung der Maßnahme .....	22

## Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag

## 1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 06.09.2020) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet liegt im Westen der Papenbergstraße und östlich der Straße am Seeufer. Im Norden liegt ein kleiner Garagenkomplex. Das Plangebiet umfasst teilweise die Flurstücke 101 und 99, Flur 41 Gemarkung Waren. Die Grenze des Bebauungsplans führt im Nordwesten parallel zu den Garagen in einem Abstand von 3m entlang. Im Südwesten befindet sich die Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 6,25 m zu den Flurstücken 67/1 und 69/6.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 83 ermöglicht die Nachverdichtung des genannten Areals. Der Gebäudebestand stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Insbesondere mit dem angrenzenden Garagenkomplex ergeben sich sehr gute Entwicklungspotentiale für weiteren, stark nachgefragten Wohnraum, in sehr guter Innenstadtlage. Das Planvorhaben soll sich, bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die bebaute Umgebung einfügen.

### **3. Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

### **4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 02.09.2020 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist gegeben (siehe 4.4 Verfahrensprüfung).

#### **4.1 Ziele der Raumordnung**

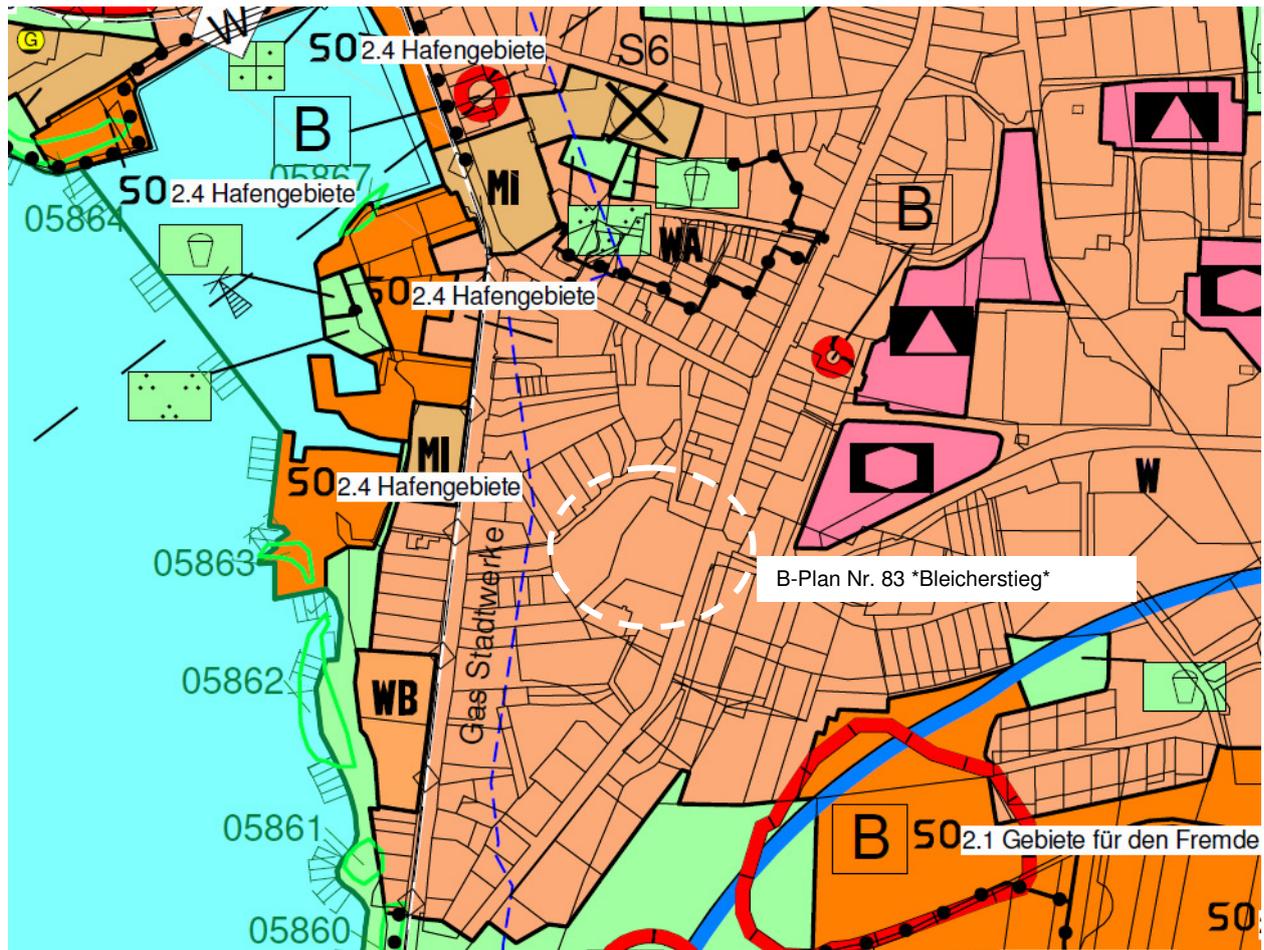
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Die Stadt Waren (Müritz) übernimmt als Mittelzentrum gemäß Programmsatz 3.2.2(1) RREP MS Vorsorgefunktionen. Als Mittelzentrum soll die Stadt Waren (Müritz) u.a. in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden (Programmsatz 3.2(1) RREP MS). Der Bebauungsplan stärkt die Funktion eines Mittelzentrums bezüglich der Wohnraumversorgung. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung aus Programmsatz 4.1(5) RREP MS als auch dem Ziel aus Programmsatz 4.1(3) RREP MS der Ausweisung neuer Wohnbauflächen innerhalb von Freiflächen im Siedlungsbestand als Maßnahme der Nachverdichtung.

Der Bebauungsplan Nr. 83 zielt darauf ab, das Potential dieser zum Teil bebauten und brachliegenden Fläche auszuschöpfen, ein Wohnraumangebot im Bereich des Mehrfamilienwohnungsbaus zu schaffen und leistet damit einen Beitrag zur Erfüllung der raumordnerischen Entwicklungsziele.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) bearbeitet ign GbR

### 4.3 Landschaftsplan

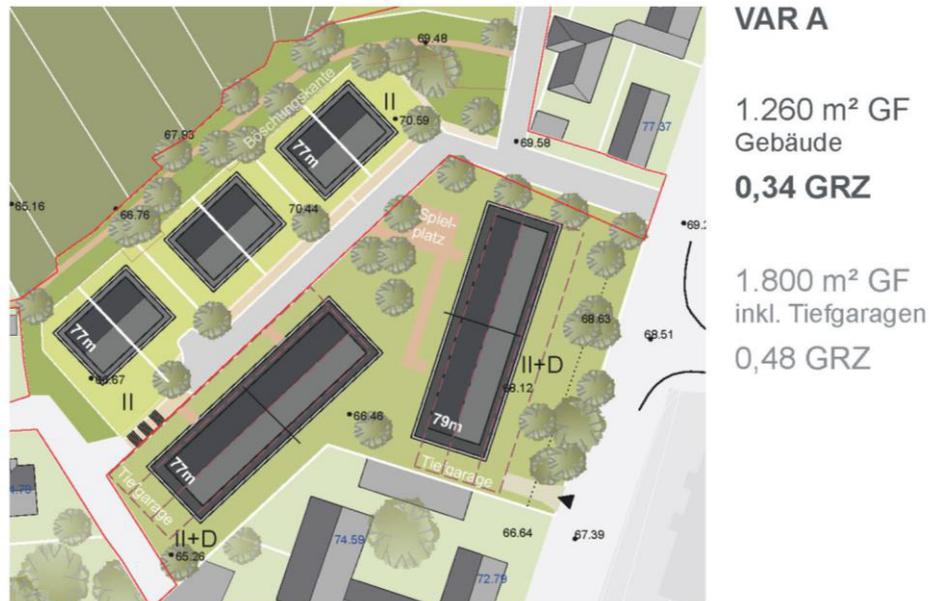
Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) ordnet das Gebiet dem Biotopkomplex der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen zu. Die Bebauung der städtischen Fläche entspricht den Darstellungen im Landschaftsplan.

### 4.4 Rahmenplan

Für das Plangebiet sowie für den nordwestlich angrenzenden Garagenkomplex wurde ein Rahmenplan aufgestellt, der die zukünftige Entwicklung des Gebietes aufzeigt. Es wurden 3 Varianten untersucht, die städtebaulich unterschiedliche Ansätze für eine potenzielle Bebauung aufzeigen, die sich unterschiedlich in das Gebiet einfügen.

Die Variante A nimmt die Blockrandbebauung an der Papenbergstraße auf und setzt die traufständige Bebauung fort. Mit drei Geschossen wird die Firsthöhe der südlichen Geschosswohnungsbauten noch nicht erreicht. Der Maßstabsprung zu der eingeschossigen Bebauung in der Papenbergstraße wird durch eine deutliche Rücknahme von der historischen Bauflucht vermittelt, so dass der Neubau im Straßenbild der Papenbergstraße für den von Norden Kommenden nicht direkt sichtbar wird. Der bisherige Garagenhof erfährt eine Bebauung mit Doppelhäusern; die sich nach Norden entlang des bestehenden Weges

als Einfamilienhausbebauung bis zur Großen Gasse fortsetzt. Vom neuen Hof, der eine fußläufige Verbindung zur Straße Am Seeufer erhält, kann auch der rückwärtige Bereich der Papenbergstraße erschlossen werden. Durch die versetzte Stellung entsteht eine vorteilhafte Ausrichtung der Gebäude. Der prägende Böschungsbereich sowie die nördlichen Gärten bleiben als grüne Lunge des Block erhalten.



Der Bebauungsplan knüpft an dieser Variante des Rahmenplanes an, wobei die Höhenangaben und Geschossigkeiten noch einer detaillierteren Prüfung unterzogen wurden. Die Varianten B und C des Rahmenplanes stellen für das Plangebiet eine sehr massive Bebauung dar. Sie überschreitet die zulässige GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Ohne die Errichtung von Tiefgaragen ist die Bebauung schwer umzusetzen.



Da der Bebauungsplan nur den Bereich an der Papenbergstraße, nicht aber den Garagenkomplex überplant, sind auch die vorgeschlagenen Erschließungssituationen im rückwärtigen Bereich aktuell nicht gegeben. Dennoch sollen Sie als zukünftige Entwicklung Berücksichtigung finden.

#### 4.5 Verfahrensprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

##### *Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung*

Das Gebiet des Geltungsbereiches liegt inmitten eines Wohngebiets. Die Fläche ist im nördlichen Bereich überwiegend bebaut. Am Hauptgebäude liegen zahlreiche Nebengebäude und Stellplatzflächen. Der südliche Grundstücksbereich zeugt von einer ehemals gärtnerischen Nutzung. Aufgrund der fehlenden Nutzung und mangelhaften Pflege ist das Grundstück verwildert und stellt einen optischen Missstand dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht nur eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht werden, sondern insbesondere das Einfügen in den topografischen und baulichen Kontext sichergestellt werden. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist das Ziel des Bebauungsplans explizit die Nachverdichtung dieses Wohnareals und entspricht damit den Zielen des § 13a BauGB. Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung* und *Nachverdichtung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geltungsbereich ist 3.630m<sup>2</sup> groß, sodass die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> weit unterschritten wird. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB sind erfüllt sind.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht

zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP-pflichtig.

Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen südlich des Plangebietes ca. 600m entfernt an der Feißneck. Durch die innerstädtische Lage und die Entfernung ist weder das FFH Gebiet Seen, Moore und Wälder des Müritz- Gebietes noch das Vogelschutzgebiet Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte betroffen.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden wegen der großen Entfernungen zu den Gebieten nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

## 5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 06.02.2020) bearbeitet ign waren GbR

Insbesondere der nördliche Bereich des Plangebietes ist stark verdichtet durch Gebäude, zahlreicher Nebenanlagen und Stellflächen.

Im südlichen Bereich des Grundstücks befinden sich eine Vielzahl von Bäumen, unter anderem Linden, Ahornbäume, Obstbäume, viele Nadelgehölze, eine Eiche und ein Walnussbaum. Zusammen mit dem Strauchwerk weist das Gelände einen deutlichen Pfliegerückstand auf. Von dem südlich gelegenen Mietwohnungsbau führt eine fußläufige Verbindung zu dem Garagenkomplex und zur Strandstraße, am westlichen Rand des Plangebietes entlang.

## **6. Beschreibung des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 3.630 m<sup>2</sup> groß und beinhaltet teilweise die Flurstücke 101 und 99, Flur 41 Gemarkung Waren. Die Grundstückseigentümer und die Stadt Waren (Müritz) vollziehen einen Flächentausch, um die Nutzung des Areals zu optimieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans führt entlang der neuen Grundstücksgrenze, in einem 3 m Abstand zu den Garagen. Ziel ist es Geschosswohnungsbauten im Plangebiet zu errichten. Die Planvariante A des Rahmenplans wird dabei favorisiert. Die Bebauungsdichte und Baukörper fügen sich in die Umgebung ein. Das Gebäude an der Papenbergstraße kann an der Bauflucht errichtet werden oder durch einen deutlichen Rücksprung von der Bauflucht zurücktreten. Durch Ausschluss von Nebenanlagen in einem 4 m Abstand zur Papenbergstraße wird der Erhalt der historischen Bauflucht gewährleistet und das Straßenbild nicht beeinträchtigt. Die Bauflucht soll durch eine Baumreihe begrünt werden. Aufgrund der nördlichen Erschließungsstraße ist der nördliche Bereich des Plangebietes für eine Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen (Müllplatz) prädestiniert, denkbar ist jedoch auch eine Anordnung an der Papenbergstraße, sofern das Gebäude deutlich zurückspringt von der Papenbergstraße und der Bauflucht. Die Baugrenze des Bebauungsplanes ist so gesetzt, dass mehrere Planvarianten für die Stellung der Gebäude realisiert werden können.

Da die Überplanung des Garagenkomplexes nicht zeitgleich erfolgen kann, ist für das rückwärtige Gebäude (Haus B) eine andere Erschließung zu finden, als der Rahmenplan es vorgibt. Haus B kann mit einer Tiefgarage ausgestattet werden. Die Zufahrt zum Gebäude soll an der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen und in die Tiefgarage oder einer Stellplatzanlage führen. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze parallel zu den Garagen wird ein Fußweg angelegt. Die Hauszugänge, sind zu den Garagen ausgerichtet. Im Rahmenplan erfolgt die Anbindung der Hauszugänge an die öffentliche Erschließung der künftigen Einfamilien-/ Doppelhäuser im Bereich der bestehenden Garagen. Diese Anbindung kann jedoch aufgrund des Geländesprungs nicht realisiert werden. Eine fußläufige Verbindung zur Strandstraße ist jedoch gewährleistet. Gemäß Rahmenplan

Variante A ermöglicht der Bebauungsplan die Bebauung des Grundstücks mit Mehrfamilienhäusern in 3 geschossiger Bauweise. Durch die Höhenfestsetzung ist eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss möglich.



Vorzugsvariante - Planvariante A Rahmenplan 2020

## 7. Inhalt der Satzung

### *Art der baulichen Nutzung*

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Waren (Müritz), gerecht zu werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung rückwärtiger Flächen, die sich zur Bebauung anbieten. Der Gebietscharakter zwischen der Papenbergstraße und der Strandstraße entspricht einem Allgemeinem Wohngebiet. Die Wohnnutzung ist prägend, während es auch einzelne kleine untergeordnete gewerbliche Nutzungen gibt. Das Plangebiet fügt sich in diesem Kontext ein. Der Rahmenplan gibt auch für den nordwestlich angrenzenden Garagenkomplex eine zukünftige Wohnentwicklung vor.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da entsprechende Anlagen sich nicht in die umgebene Wohnnutzung einfügen würden:

Anlagen für die Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sich wegen ihres größeren Flächenbedarfs und der nutzungsbezogenen Bauwerke nicht in das angestrebte Erscheinungsbild des Gebietes einfügen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Dazu kommt, dass die Erschließungsanlagen nicht auf das Verkehrsaufkommen solcher Betriebe ausgelegt sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen würden dem Ziel entgegenstehen dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Waren zur Verfügung zu stellen.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung wie folgt festgesetzt:

**Nutzung des allgemeinen Wohngbietes**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**i.V.m. § 4 BauNVO**

*Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes	§ 4 Abs. 3 Nr. 1	BauNVO
- Gartenbaubetriebe	§ 4 Abs. 3 Nr. 4	BauNVO
- Tankstellen	§ 4 Abs. 3 Nr. 5	BauNVO
- Ferienwohnungen	§ 13a	BauNVO

*Maß der baulichen Nutzung*

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht der überbauten Grundfläche der Papenbergstraße. Das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von 3.630m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige überbaubare Fläche beträgt somit 1.452m<sup>2</sup>. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % (726 m<sup>2</sup>) erhöht werden. Damit beträgt die maximal zulässige Versiegelung insgesamt 2.178 m<sup>2</sup>.

Der Rahmenplan empfiehlt für das Plangebiet in Variante A II Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Bebauungsplan sind maximal III Vollgeschosse festgesetzt. Wobei zusätzlich eine Örtliche Bauvorschrift festgesetzt wird, die die Ausführung des dritten Geschosses im Sinne eines Staffelgeschosses regelt.

Die Geschossigkeit entspricht damit dem bestehenden Geschosswohnungsbauten an der Papenbergstraße mit 3 bis 4 Vollgeschossen. Der Maßstabssprung zu der ein- bis zweigeschossigen Bebauung in der Papenbergstraße kann durch eine deutliche Rücknahme von der historischen Bauflucht vermittelt werden, so dass der Neubau im Straßenbild der Papenbergstraße für den von Norden Kommenden nicht direkt sichtbar wird. Durch die

festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

#### *Bauweise*

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind. Dieses entspricht dem Siedlungscharakter sowie der umgebenen Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die einen 3 m breiten Abstand zu den Plangebietsgrenzen aufweisen. Zur Papenbergstraße ist die Baugrenze in einem Abstand von 4 m festgesetzt, um die historische Bauflucht von einer Bebauung freizuhalten.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in der 4 m breiten Abstandfläche zur Papenbergstraße unzulässig sind.

*Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind in der 4 m Abstandfläche zwischen Baugrenze und Papenbergstraße unzulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, Zufahrten ausgenommen.*

#### *Höhenlage und Begrenzung der Gebäudehöhen*

Die Bebauung im Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche unterteilen. Der erste Bereich ist der Papenbergstraße zugeordnet und beinhaltet WA 1 und WA 2, der zweite Bereich umfasst WA 3 und liegt im rückwertigen Grundstücksbereich. Für die Gebiete wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die im Kontext mit der umgebenen Bebauung, der Topografie sowie der geplanten Erschließung als auch der zukünftigen Erschließung des Garagenkomplexes betrachtet werden muss. Die Bezugshöhen sind in der Vermessungsgrundlage enthalten und richten sich nach dem deutschen Haupthöhennetz 1992.

#### **WA 1 und WA 2**

Die Geländehöhen liegen im Nordosten an der Papenbergstraße bei 69,22 m über NHN und im Südosten bei 67,35 m über NHN. Der Höhenunterschied der Papenbergstraße im Bereich des Plangebiets liegt somit bei 1,87 m.

Angelehnt an die Empfehlung des Rahmenplans werden Höhen von maximal 79 m über NHN (im WA 2/ im südlichen tiefergelegenen Bereich) und 79,5 m über NHN (im WA1/ nördlichen höhergelegenen Bereich) festgesetzt. Damit ist eine Bebauung mit 3

Vollgeschossen und flach geneigtem Dach möglich. Für eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Dachneigung 45°), gemäß Empfehlung Rahmenplan wäre eine Firsthöhe von 81° - 81, 70° über NHN erforderlich. Um dennoch eine Unterordnung des dritten Geschosses zu gewährleisten wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, die die Ausführung des dritten Geschosses festlegt, indem die Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss, im Sinne eines Staffelgeschosses, nach Innen einzurücken sind.

Damit stellt das neue Gebäude den Abschluss der Rosa- Luxemburg- Straße dar, deren Gebäudehöhen im Bereich von 79 m und 84,5 m liegen.



Ausschnitt aus dem Rahmenplan, 2020

In der Papenbergstraße setzen die Geschosswohnungsbauten südlich des Plangebietes die Höhenentwicklung mit einer Firsthöhe von 79 - 81 m über NHN fort.

### WA 3

Die Geländehöhen im Bereich WA 3 liegen im nordwestlichen Bereich bei 70,8 m über NHN und im Süden bei 65,26. Der Geländeunterschied von 5,54 m bietet sich an, um eine Bebauung mit einer Tiefgarage zu realisieren. Das Baufeld weist jedoch auch in West-Ost-Ausrichtung ein Höhenunterschied von über 4m auf, sodass das Erdgeschoss deutlich unter dem westlich angrenzenden Geländeniveau liegen würde. Verstärkt wird die Kellersituation durch den Garagenriegel. Eine Zugänglichkeit von Westen ist nur bedingt möglich. Auch die Gebäudehöhen des Rahmenplans bei einer dreigeschossigen Bauweise sind im Bestandsgelände nur als Flachdach umzusetzen, auch hier würde eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss die Firsthöhen des Rahmenplanes übersteigen. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Höhen im WA 1 bis 3 soll eine Höhenabstufung erfolgen, die dem Bestandsgelände angepasst ist.

### *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Um eine der Nutzung entsprechende Begrünung des Gebietes zu ermöglichen, wird ein Anpflanzgebot festgesetzt. Im Geltungsbereich sind mindestens 7 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten, davon sind mindestens 5 Bäume in Reihe an der Papenbergstraße zu pflanzen. Die Nadelgehölze an der Papenbergstraße stellen aktuell eine Zäsur im Straßenzug dar. Der Verlust der prägenden Baumgruppe wird durch Neuanpflanzung ausgeglichen. Grünstrukturen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und auf die an Siedlungsbereiche angepasste Fauna.

### *Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen*

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind in der 4 m Abstandsfläche zwischen Baugrenze und Papenbergstraße unzulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, Zufahrten ausgenommen.

Mit dieser Festsetzung soll die Freihaltung der historischen Bauflucht der Papenbergstraße gewährleistet werden.

### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Es sind 4 Fledermauskästen entsprechend den Angaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Plangebiet zu errichten. Weiterhin werden externe Maßnahmen für den Artenschutz als Hinweise aufgenommen. Diese sind im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.

### *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Mit der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll gewährleistet werden, dass die Geländemodulationen keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke haben.

*Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände. Bei Auffüllungen sind diese weich an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in der*

*Bauanzeige im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.*

#### *Örtliche Bauvorschriften*

Die Stadt Waren (Müritz) setzt örtliche Bauvorschriften nach grundsätzlichen Gestaltungsvorstellungen für das Stadtgebiet fest. Sie werden je nach Lage des Gebietes im Stadtbild und nach den Auswirkungen des Gebietes auf das Landschaftsbild variiert. Dabei richtet sich die Zulässigkeit der Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

#### *Dächer*

*Die Hauptdächer sind als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 3° zulässig.*

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Dächer der wesentlichen Baukörper eine wahrnehmbare Dachneigung haben und sich damit in die allgemeine Dachlandschaft einfügen.

#### *Geschosse*

*Das dritte Geschoss ist als Staffelgeschoss auszuführen.*

Um die Höhenwirkung bei Gebäuden bei einer dreigeschossigen Bauweise zu minimieren, soll das dritte Geschoss nicht bündig mit der darunter liegenden Fassade abschließen. Entsprechend ist die Festsetzung so gefasst worden, dass ein Rücksprung gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zwingend erforderlich ist. Es wird davon ausgegangen, dass durch ein einrückendes drittes Geschoss ein Gebäude mit der maximal zulässigen Höhe, in seiner Wirkung zurücktritt und eine optische Aufweitung des Straßenraumes erreicht und sich damit in das vorhandene Bauumfeld einfügt.

#### *Fassaden*

*Im WA 1 und WA 2 müssen die straßenseitigen Außenwandflächen von mehr als 30 m langen Gebäuden eine optische Gliederung der Fassade aufweisen.*

Die Festsetzung dient ebenfalls der Minderung der Außenwirkung eines größeren Baukörpers. Unter der „optischen Gliederung“ sind sämtliche Maßnahmen zu verstehen, die eine strukturierte Fassade erzeugen und dabei den Eindruck entstehen lassen, dass es sich um mehrere Gebäudeteile handelt. Dabei ist ein baulicher Versatz möglich (Fassadenrücksprung, Höhensprung o.ä.), wie auch eine farbliche Fassadengestaltung.

#### *Einfriedungen*

*Einfriedungen an der Papenbergstraße sind nur mit Mauern, standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.*

Durch die Beschränkung der Einfriedung, soll sichergestellt werden, dass keine Abschirmwirkung durch mögliche Einfriedungen entsteht, sowie die Sichtbarkeit für ein- und ausfahrenden Verkehr auf das Grundstück weiterhin gewährleistet bleibt.

## **8. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Erschließung**

#### **8.1.1 Äußere und innere Erschließung**

Das Grundstück wird über die Papenbergstraße erschlossen. Auch die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt über die Papenbergstraße.

#### **8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Papenbergstraße an den Stadtbusverkehrs angebunden.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

#### **8.2.1 Trinkwasser**

Die Stadt Waren (Müritz) wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Stadt Waren (Müritz) sichergestellt.

#### **8.2.2 Abwasser**

Der Müritz Wasser-/ Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

#### **8.2.3 Regenwasser**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Im Landschaftsplan der Stadt Waren Müritz ist der Vorhabenstandort geprägt von Sickerwasserbestimmten Sanden (Sand-Rosterde). Von einer Versickerungsfähigkeit ist zum aktuellen Planungsstand auszugehen.

Die neue Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen

WF I (Warenschhof) und WF II (Feisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung – WSGVO Waren (Müritz)) ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht in Kraft getreten. Laut dieser Verordnung befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B.

Durch diese Verordnung ergehen durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, die nach Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind. Der Hinweis wird in die Plansatzung aufgenommen.

#### **8.2.4 Elektrische Energie**

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Wohngebiet mit elektrischer Energie. Das Grundstück wird an das vorhandene Netz angeschlossen.

#### **8.2.5 Gas**

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Stadtwerke Waren (Müritz). Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

#### **8.2.6 Telekommunikation**

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

#### **8.2.7 Abfallbeseitigung**

Der Siedlungsabfall der Stadt Waren (Müritz) wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die Abfuhr erfolgt an der Papenbergstraße.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

### **8.3 Brandschutz**

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann über Hydranten in der Papenbergstraße erfolgen. Die Papenbergstraße bietet anforderungsgerechte Aufstellflächen für die Feuerwehr, mittels Schlauchsystem kann der Brandschutz im Plangebiet gewährleistet werden.

#### **8.4 Denkmalschutz**

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

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

#### **8.5 Altlasten/Kampfmittel**

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

#### **8.6 Immissionen**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt, dies entspricht auch dem umgebenen Nutzungscharakter. Im Norden liegt ein kleiner Garagenkomplex, die Gebäude stehen in einem Abstand von 6 m zum geplanten Baufeld. Es bestehen für das Planvorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken, weder im

Wirkbereich auf das Plangebiet sowie vom Plangebiet ausgehend auf die angrenzende Wohnbebauung.

### **8.7 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt direkt in der Stadt Waren (Müritz) und ist von Bebauung umgeben, das Plangebiet selbst ist bereits bebaut und zum Teil versiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes und die innerstädtische Lage ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch den Verlust der mit Bäumen bestandenen Grünfläche und Errichtung von Baukörper wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Müritz wirkt klimaregulierend. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

### **8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

- **Naturschutzgebiete**

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

- **Nationalparke**

Der Müritz-Nationalpark liegt rd. 600m südlich des Plangebietes. Durch die Entfernung und innerstädtische Lage ist der Nationalpark nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das LSG 041a „Mecklenburger Großseenland“ beginnt ca. 160m vom Plangebiet entfernt am Ufer der Binnenmüritz. Durch die Entfernung und innerstädtische Lage des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Plangebiet oder im näheren Umfeld.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

*Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt aktuell noch außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Folgender Hinweis wurde in die Plansatzung aufgenommen:

*Durch die in Aufstellung befindliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen WF I (Warenhof) und WF II (Feisneck) (Wasserschutzgebietsverordnung - WSGVO Waren (Müritz) ergehen durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz Anordnungen zur Abwasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, die nach Inkrafttreten der Verordnung zu berücksichtigen sind.*

Somit haben die Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Baumaßnahme die jeweils geltenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen.

- **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Abwasser wird dem Netz des Müritz-, Wasser-/Abwasserzweckverbandes zugeführt.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegen südlich des Plangebietes ca. 600m entfernt an der Feißneck. Durch die innerstädtische Lage und die Entfernung ist weder das FFH Gebiet Seen, Moore und Wälder des Müritzgebietes noch das Vogelschutzgebiet Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Planungsraum befinden sich 34 gesetzlich geschützte Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) geschützt sind. Davon stehen 18 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches und 16 Bäume angrenzend im Süden und Westen des Plangebietes. Der Großteil der Bäume besteht aus Nadelgehölzen, wie Kiefern und Lebensbäume. Im Plangebiet befinden sich viele Laubbäume, darunter Linden, Robinien, Birke, Eiche, Walnuss, Ahorn und Obstbäume. Die Bäume weisen einen Rückstand in der Pflege auf, weiterhin schränken sie die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks erheblich ein, sodass diese Bäume gefällt werden sollen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Die Fällanträge werden separat gestellt, und die Ersatzpflanzungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Waren (Müritz) abgestimmt. Die Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen. Im Bebauungsplan sind die geplanten zu fällenden Bäume innerhalb des Geltungsbereiches bereits als Darstellung ohne Normcharakter kenntlich gemacht. Auch die Linden außerhalb der Baugrenzen sollen gefällt werden, da diese aufgrund mangelnder Pflege (Kopfbäume unterschiedlicher Höhe, teilweise mit sehr niedrigen Kronenansatz) durch eine Baumreihe aus Hochstämmen ersetzt werden soll.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf Grundlage publizierter Daten, insbesondere aktueller Verbreitungskarten und der Abschätzung potenziell vorkommender Arten durchgeführt. Ergänzend dazu erfolgte eine Begehung der Fläche. Zusätzlich wurde ein Fledermausgutachten angefertigt, dessen Auswertung im Artenschutzfachbeitrag erfolgt.

Das Grundstück liegt aktuell brach, zahlreiche Bäume und Gebüsche sowie die leerstehenden Gebäude, einschließlich Nebenanlagen stellen potenzielle Habitate für Fledermäuse und Brutvögel dar (Hecken- und Gebüschbrüter, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Baumbrüter und Gebäude- und Nischenbrüter). Im Plangebiet wurden die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus nachgewiesen.

Um ein eventuelles Eintreten der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen in die Plansatzung aufgenommen:

- Baufeldberäumung vom 31. Oktober bis 28. Februar zum Schutz der Offenlandarten
- Gebäudeabriss vom 30. November bis 28. Februar
- Keine Bautätigkeiten 1h vor Sonnenuntergang bis 1h vor Sonnenaufgang
- Kontrolle der CEF-Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung

Als CEF-Maßnahme werden 4 Fledermauskästen im Plangebiet festgesetzt. Da diese ihre Wirkung erst mit der Baufertigstellung erzielen sind weitere 2 Nistkästen für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang anzubringen, die zum Zeitpunkt des Gebäudeabrisses ein Ersatzhabitat darstellen.

Nicht alle Artenschutzmaßnahmen können im Plangebiet realisiert werden, da im Plangebiet keine Altbäume zum Anbringen der Nistkästen vorhanden sind. Im räumlichen Zusammenhang sind 13 Nistkästen für Brutvögel vorzusehen.

Die Ausführung der Nistkästen ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Der Standort für die externen Artenschutzmaßnahmen wird im weiteren Planverfahren festgelegt und in Übereinstimmung mit dem Maßnahmen des Landschaftsplanes der Stadt Waren (Müritz) gebracht.

## **9. Durchführung der Maßnahme**

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer ist das Bauunternehmen Schlingmann GmbH. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Grundstück mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die Stadt Waren (Müritz) schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag, um die Ausführung des Bauvorhabens und Erschließung des Gebietes sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen zu regeln.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Waren (Müritz),

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# Artenschutzfachbeitrag (AFB)

Potenzialanalyse



Zum Bebauungsplan Nr. 83

\*Bleicherstieg\*



**Stadt Waren (Müritz)**

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Bearbeitet:

**ign waren GbR**  
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)  
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), 22.10.2020



## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	3
1.2 Rechtliche Grundlagen .....	3
1.3. Datengrundlage und Methodisches Vorgehen .....	4
<b>1.4 Datengrundlage</b> .....	5
2. Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren .....	6
2.1 Beschreibung des Vorhabens- und Untersuchungsgebietes .....	6
2.2 Relevante Projektwirkungen .....	6
3. Bestandsdarstellung .....	8
3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	8
3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL .....	8
<b>3.2 Europäische Vogelarten nach Art.1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie</b> .....	11
4. Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse .....	13
5. Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	15
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung .....	15
5.2. CEF-Maßnahmen .....	15
6. Zusammenfassung und Fazit .....	18

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich. Quelle: Geoportal-MV .....	6
--	---

Anlage 1 – Formblätter der FFH-Arten und europäischen Vogelarten

Anlage 2 – Fledermauskartierung (Breuer)

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Waren plant den Bebauungsplan Nr. 83 \*Bleicherstieg\* aufzustellen und damit eine innerörtliche Nachverdichtung zu realisieren. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Papenbergstraße und östlich der Straße am Seeufer. Insgesamt umfasst das Gebiet das Flurstück 71 und teilweise die Flurstücke 101 und 99 der Flur 41 in der Gemarkung Waren. Aktuell stehen die meisten Gebäude auf der Fläche leer und stellen somit einen städtebaulichen Missstand dar. Insgesamt sollen 3 Gebäudekomplexe zur Wohnnutzung entstehen. Bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, fügt sich das Planvorhaben in die bebaute Umgebung ein.

Im Vorfeld kann nicht ausgeschlossen werden, dass Lebensraumpotenziale für FFH-Arten im Planungsgebiet gegeben sind und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Daher wird für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ein Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Potentialanalyse aufgestellt.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fort-pflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können neben herkömmlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen überwunden werden, wenn durch sogenannte "vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen" (CEF-Maßnahmen) die Sicherstellung der ökologischen Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte von Pflanzen (§ 44 Abs. 5 Satz 2, Satz 4 BNatSchG) gewährleistet werden kann.

Können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF) nicht überwunden werden, ist das Vorhaben unzulässig. Es sind jedoch Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich, welche mit den §§ 45 und 67 BNatSchG geregelt werden. Ausnahmeregelungen sind aber nur möglich, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Bei einer Zulassung eines Vorhabens unter dieser Voraussetzung können, soweit erforderlich, kompensatorische Maßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Population erforderlich sein (FCS-Maßnahmen).

### 1.3. Datengrundlage und Methodisches Vorgehen

Die Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt unter Verwendung der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44, Absatz 1 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung“ (aktuell geltende Fassung) des LUNG M-V. Außerdem wird hinsichtlich der Methodik auf den Leitfaden „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“, BÜRO FROELICH & SPORBECK und LUNG M-V (2010) zurückgegriffen. Auf folgende Arten wird bei dem AFB eingegangen:

1. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“),
2. Europäische Vogelarten entsprechend Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (teilweise zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“)

Prüfrelevant sind somit alle europarechtlich geschützten Arten, bei denen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG von Auswirkungen des Vorhabens

ausgelöst werden können. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind Art für Art zu betrachten. Bei den Europäischen Vogelarten gilt dies ebenfalls für wertgebende, besonders geschützte oder gefährdete Arten. Viele ungefährdete Vogelarten werden hingegen in Gruppen (Gilden), die in ähnlicher Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen sein können, im Zusammenhang abgeprüft (Gruppenprüfung). In der Tabelle 1 sind die Vorgaben zur Bearbeitungstiefe dargestellt.

Tabelle 1: Kriterien zur Bearbeitungstiefe der prüfrelevanten Arten (Quelle: Leitfaden Artenschutz M-V)

<b>Bearbeitungstiefe Arten/Artengruppen</b>	
<b>Einzelprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten des Anhang IV der FFH-RL</li> <li>• Arten des Anhang I der VS-RL</li> <li>• Arten des Artikels 4, Abs. 2 der VS-RL</li> <li>• Gefährdete Vogelarten nach der Roten Liste MV und BRD</li> <li>• Vogelarten mit besonderen Habitatansprüche</li> <li>• Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der BArtSchV</li> <li>• In Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/gelistete Vogelarten</li> <li>• Vogelarten für die das Bundesland M-V eine besondere Verantwortung trägt</li> </ul>
<b>Gruppenprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle anderen Vogelarten, ungefährdete Brutvogelarten ("Allerweltsarten")</li> </ul>

Der artenschutzrechtlichen Prüfung dienen nachfolgende Arbeitsschritte:

1. Ermittlung der Vogelarten und Anhang-IV-Arten, die im Wirkungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können (Relevanzprüfung) auf Grundlage einer Kartierung
2. Prüfung des voraussichtlichen Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände Art für Art bzw. bezogen auf ökologische Gilden bei häufigen, nicht gefährdeten Vogelarten,
3. Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote und von Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion.
4. Abschließende Beurteilung bezüglich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote.

#### 1.4 Datengrundlage

Grundlage für den Artenschutzfachbeitrag ist eine faunistische Potenzialanalyse für den Untersuchungsraum. Diese basiert auf aktuellen Luftbildern und topografischen Karten. Außerdem wurden die Daten aus dem Kartenportal MV, wie z.B. LINFOS einbezogen. Mitte Mai 2020 erfolgte eine Begehung des Vorhabengebietes, um potenzielle Habitate und Strukturen zu erfassen. Des Weiteren erfolgte eine Fledermauskartierung am 15. Und 16. Oktober von A. Breuer.

## 2. Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren

### 2.1 Beschreibung des Vorhabens- und Untersuchungsgebietes



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich. Quelle: Geoportal-MV

Das Vorhabensgebiet liegt im Landkreis Mecklenburgischen Seenplatte in der Stadt Waren (Müritz) an der Papenbergstraße. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Waren in der Flur 41 die Flurstücke 71, 101 und teilweise 99. Auf Letzterem befinden sich einige Gehölze, wie Robinien, Birken, Obstgehölze als auch Kiefern. Da das umzäunte Gebiet nicht genutzt wird, ist eine zunehmende Verbuschung durch Brombeerbüsche erkennbar. Auf dem Flurstück 101 stehen mehrere alte, massive Gebäudekomplexe und ein Einfamilienhaus mit angrenzendem Garten nach Süden. Innerhalb dessen befinden sich Ahornbäume, ein Walnussbaum, eine Eibe als auch mehrere alte Lebensbäume. Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Neubau von Wohngebäuden zu ermöglichen. Aufgrund des geringen gesamten Platzangebotes und der Anforderung einer möglichst hohen Nachverdichtung müssen alle vorhandenen Strukturen beseitigt werden. Dies betrifft sowohl die Bäume als auch die Gebüschstrukturen innerhalb des Plangebietes.

### 2.2 Relevante Projektwirkungen

Mit dem Bebauungsplan kann es zu unterschiedlichen Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume und Arten kommen. Im Folgenden werden die artenschutzrechtlich relevanten

Beeinträchtigungen aufgezeigt, die die jeweiligen Artengruppen betreffen können. Dabei wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden. Die anlagenbedingten Wirkungen bleiben weitgehend auf die eigentliche Bauzone beschränkt. Dagegen wirken sich die bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen räumlich weiter aus. Die Angaben zu den potenziellen Wirkungen in den Untersuchungsgebieten folgen ADAM et al (1986), ELLENBERG et al. (1981), KOCH (1989), MÜLLER & BERTHOUD (1995) sowie SGW (1995).

#### 1. Baubedingte Beeinträchtigungen

- Verlust von Fortpflanzung- und Ruhestätten besonders geschützter Arten durch die Beräumung der Bauflächen
- Verlust von Individuen der europäischen Vogelarten während der Bauarbeiten
- Beeinträchtigungen durch visuelle Effekte, Schallemissionen und Erschütterungen durch die Baustellentechnik und Personen
- Schadstoffemissionen durch den Baustellenbetrieb

#### 2. Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Dauerhafter Verlust von Lebensräumen durch Beräumung, Umnutzung und Versiegelung der Flächen (Flächenumwandlung)
- Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche (u.a. Entfernung Vegetation, Bodenverdichtung)

#### 3. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Scheuchwirkungen und Vergrämung durch die Flächennutzung
- Lärm, Erschütterungen
- Emissionen
- Akustische und visuelle Störungen durch Nutzung und Beleuchtung der Gebäude

### **3. Bestandsdarstellung**

#### 3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

##### 3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV-FFH-RL geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden, da die meisten vorherrschenden Vegetationsstrukturen keine Ausgangsbedingungen für jene bieten. Des Weiteren haben die relevanten Arten ihre Verbreitungsgebiete nicht innerhalb des Vorhabensgebietes.

##### 3.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Aufgrund der Ausstattung des Vorhabengebietes werden Tiere der Gruppe Amphibien, Reptilien, Rundmäuler, Fische, Insekten und Mollusken der FFH-RL ausgeschlossen. Aus der Gruppe der Säugetiere sind Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten. Für letztere Arten wurde eine Kartierung (Breuer, 2020) durchgeführt und anschließend ausgewertet, sodass genaue Aussagen zur Betroffenheit gemacht werden können. Nachfolgend werden zunächst die kartierten Fledermausarten darstellt:

**Tab. 2: Relevante FFH-Arten**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV Anl.1, Sp.3	RL-MV	Potenzielles Vorkommen Im UG [po] o. Vorkommen [ja]	Empfindlichkeit gegenüber Vorhaben	Prüfung Verbots-tatbestand
<b>Säugetiere</b>						
<b>1. Fledermäuse</b>						
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	X	1			
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	X	3			
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	X	2			
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	X	1			
<i>Myotis daubentoni</i>	Wasserfledermaus	X	4			
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	X	2			
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	X	1			
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	X	3			
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	X	1			
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	X	3			
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	X	4			
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	X	4	ja	X	X
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	X	k.A.	ja	X	X
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	X	4			
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	X	k.A.			
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus	X	1			

Erläuterungen: EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV An. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

RL M-V: Abkürzungen der RL:

- 0 ausgestorben oder verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- 4 potenziell bedroht

- in der jeweiligen RL nicht gelistet
- R extrem selten

po: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

---

## **Fledermäuse**

Während der Kartierungen am 15. Und 16.10 konnten insgesamt zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. Dabei war die Zwergfledermaus am stärksten vertreten. Sommerquartiere lassen sich insbesondere im Bereich des alten Schuppens am Einfamilienhaus verzeichnen. In und an den anderen Gebäuden ist von einzelnen Zwischenquartieren auszugehen. Winterquartiere konnten nicht festgestellt werden. Im Bereich der Gehölze konnten ebenfalls keine geeigneten Höhlen ausgemacht werden, die als Fortpflanzungs - oder Ruhestätte dienen könnten. Nachweise über Ruffrequenzen wurden in diesem Bereich ebenfalls nicht nachgewiesen. Mit geeigneten Vermeidungs- als auch CEF-Maßnahmen wird ein Eintreten der Verbotstatbestände verhindert.

### 3.2 Europäische Vogelarten nach Art.1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungs- bzw. Wirkungsbereich können insgesamt 30 europäische Vogelarten vorkommen. Davon konnten während der Vorortbegehung fünf Arten bestätigt werden (Amsel, Kohlmeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Schleiereule). Jene besitzen mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Habitat (Nahrungs- oder Fortpflanzungshabitat) im Geltungsbereich. Die Schleiereule könnte eine pot. Ruhestätte innerhalb der Gebäude, als auch Jagdhabitate besitzen. Fortpflanzungsstätten werden ausgeschlossen. Die meisten potenziell vorkommenden Arten lassen sich den störungstoleranten "Allerweltsarten" zuordnen. Nachfolgend werden die mit der Relevanzprüfung herausgearbeiteten, potenziellen Arten aufgezeigt:

Tabelle 3: europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS-RL Anh. I	BArtSchV, Anl. 1, Sp. 3[streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen/ Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabensgebiet [po]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig  [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit]
Accipiter nisus	Sperber	X				X	po	X
Carduelis cannabina	Bluthänfling					X	po	X
Carduelis carduelis	Stieglitz					X	po	X
Carduelis chloris	Grünfink					X	po	X
Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer					X	po	X
Columba livia f. domestica	Haustaube					X	po	X
Columba palumbus	Ringeltaube					X	po	X
Corvus corone	Aaskrähe/ Nebelkrähe					X	po	X
Erithacus rubecula	Rotkelchen					X	po	X
Fringilla coelebs	Buchfink					X	po	X
Muscicapa striata	Grauschnäpper					X	po	X
Parus caeruleus	Blaumeise					X	po	X
Parus major	Kohlmeise					X	ja	X

Passer domesticus	Hausperling				V	X	ja	X
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz					X	ja	X
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz					X	po	X
Pica pica	Elster					X	po	X
Picoides major	Buntspecht					X	po	X
Prunella modularis	Heckenbraunelle					X	po	X
Serinus serinus	Girlitz					X	po	X
Sitta europaea	Kleiber					X	po	X
Streptopelia decaocto	Türkentaube					X	po	X
Strix aluco	Waldkauz	X				X	po	X
Sturnus vulgaris	Star					X	po	X
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke					X	po	X
Sylvia borin	Gartengrasmücke					X	po	X
Sylvia communis	Dorngrasmücke					X	po	X
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig					X	po	X
Turdus merula	Amsel					X	ja	X
Tyto alba	Schleiereule	X				X	Po Ruhestätte/ Nahrungshabitat	X

Erläuterungen:

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV An. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung RL M-V: Abkürzungen der RL:

- 0 ausgestorben oder verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- V Vorwarnliste

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

#### 4. Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse

Entsprechend der Darstellung des vorangegangenen Kapitels können Beeinträchtigungen im Zuge des Bebauungsplans, die zu einer Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die in Tabelle 2 und 3 herausgearbeitet Anhang IV-Arten, Vogelarten und Vogelgilden nicht ausgeschlossen werden. Dies resultiert daraus, dass keine vorhandenen Strukturen erhalten werden können. Dies betrifft sowohl die zahlreichen Bäume als auch Hecken- bzw. Gebüschstrukturen. Des Weiteren werden alle vorhandenen Gebäude abgerissen. Die genannten Arten sind daher im Rahmen der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Konfliktanalysen einer genaueren Prüfung ihrer Betroffenheit durch die Auswirkungen des Vorhabens anhand der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu unterziehen.

Die detaillierte Prüfung möglicher Verbote des § 44 (1) BNatSchG erfolgt mit Hilfe eines Formblattes gemäß des Leitfadens Artenschutz in M-V (2010) von Froehlich und Sporbeck. Die entsprechenden Formblätter sind in der Anlage 1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags enthalten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie ergeben sich aus § 44 (1) Nrn. 1 bis 3, in Verbindung mit (5) BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote, die Gegenstand der Prüfung sind:

- Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Verbot des Fangens, Verletzens oder Tötens von Tieren sowie der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot liegt nach geltender Rechtsprechung dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- oder Verletzungsrisiko der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht oder die Beeinträchtigung unvermeidbar ist. Das Tötungsverbot gilt individuenbezogen, d.h. zu beurteilen ist die Signifikanz der vorhabenbedingten Erhöhung eines Tötungs- und Verletzungsrisikos von Individuen einer prüfrelevanten Art über deren allgemeines Lebensrisiko hinaus. Unter „allgemeinem Lebensrisiko“ wird die grundsätzlich immer gegebene Gefahr verstanden, dass Individuen von artenschutzrechtlich geschützten Arten unvorhersehbar getötet werden könnten. Dabei sind die Maßstäbe der betroffenen Kulturlandschaft mit ihren typischen Gefahrenquellen zugrunde zu legen. Kein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko liegt z.B. dann vor, wenn es sich um vereinzelte, zufällige, und insofern auch unvermeidbare Tötungen einzelner Individuen durch Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens in einem Umfang handelt, der auch ohne das Vorhaben in der betroffenen Landschaft durchschnittlich vorkommt. „Signifikant [deutlich] erhöht“ ist ein über diesem allgemeinen Lebensrisiko liegendes Tötungs- und Verletzungsrisiko. Vermeidungsmaßnahmen zur Abwendung von Tötungs- und Verletzungsgefahren sind in der

Prüfung zu berücksichtigen. Maßnahmen, durch die Tötungen von prüfrelevanten Arten vermieden oder auf das geringstmögliche Maß vermieden werden können, haben oberste Priorität. Hierzu gehören vor allem Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (LS 2008, 2011).

- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 in Verbindung mit (5) BNatSchG): Verbot des erheblichen Störens von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG : Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. - Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Nachfolgend erfolgt eine Konfliktanalyse nach Gilden, genauere Aussagen sind den Formblättern im Anhang zu entnehmen.

Tabelle 4: Verbotstatbestände nach Gilden

Gilde mit Arten	Verbotstatbestand	Maßnahmen
<b>1. Hecken- und Gebüschbrüter</b> (Amsel, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pot. Tötung bei Baufeldberäumung (Rodung der Hecken u. Gebüsch)</li> <li>• Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeitenregelung (Beräumung vom 31. Okt.- 28. Februar)</li> </ul>
<b>2. Höhlen- und Halbhöhlenbrüter</b> (Blaumeise, Buntspecht, Buchfink, Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Kleiber, Star, Waldkauz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pot. Tötung bei Baufeldberäumung (Fällung der Bäume, Abriss Gebäude)</li> <li>• Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeitenregelung (Beräumung vom 31. Okt.- 28. Februar)</li> <li>• Anbringung von Nistkästen im Geltungsbereich als auch im räumlichen Zusammenhang</li> </ul>
<b>3. Baumbrüter</b> (Buchfink, Elster, Girlitz, Haustaube, Nebelkrähe, Ringeltaube, Sperber)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pot. Tötung bei Baufeldberäumung (Fällung der Bäume)</li> <li>• pot. Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeitenregelung (Beräumung vom 31. Okt.- 28. Februar)</li> <li>• Pflanzung von neuen Bäumen (in Verbindung mit dem Ausgleich für die gesetzlich geschützten Bäume)</li> </ul>
<b>4. Gebäude- und Nischenbrüter</b> (Haussperling, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Schleiereule)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pot. Tötung bei Baufeldberäumung (Abriss der Gebäude)</li> <li>• Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeitenregelung (Abriss der Gebäude von November bis 28. Februar)</li> <li>• Anbringung von Nistkästen an die neu geplanten Gebäude oder in der Nähe des Geltungsbereiches</li> </ul>

## 5. Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

In die Beurteilung, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, werden Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen einbezogen. Um ein eventuelles Eintreten der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, werden nachfolgend die nötigen Maßnahmen erläutert.

#### Vermeidungsmaßnahmen:

- Baufeldberäumung vom 1. Oktober bis 28. Februar (Schutz der Brutvögel)
- Abriss der Gebäude ab November bis 28. Februar (Schutz Sommerquartiere Fledermäuse)
- Keine Bautätigkeiten ab 1 h vor Sonnenuntergang bis 1 h vor Sonnenaufgang
- **Ökologische Baubegleitung** (Kontrolle der Maßnahmen)

### 5.2. CEF-Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, die als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) die kontinuierliche ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungs -oder Ruhestätten gewährleisten, setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an.

Nachfolgende Maßnahmen dienen den potenziellen Brutvögeln und nachgewiesenen Fledermäusen:

#### Maßnahme 1 (Höhlenbrüter): Anbringung von 7 Nistkästen

Voraussetzungen: Anbringung im oder in der Nähe des Geltungsbereiches, dauerhafter Erhalt der Bäume, Abnahme der Maßnahme Frühjahr 2021 durch ÖBB oder UNB

Beschreibung: 2x Nisthöhle 2 GR (Dreiloch) von z.B. Schwegler, Lochweite: Ø 27 mm

2x Nisthöhle 1 B von z.B. Schwegler, Lochweite: Ø 32 mm

1x Halbhöhle 2H z.B. Schwegler o. Nistkasten Barcelona WoodStone (Vivara)

1x Starenhöhle 3S z.B. Schwegler

1x Baumläuferhöhle 2BN (z.B. Schwegler)

- Mögliche Anbringung im Kurpark oder Park Nesselberg bis März 2021

- die Halbhöhlenkästen sind mit einem Marderschutz, um den Baum zu schützen

### **Maßnahme 2 (Waldkauz): Anbringung von einer Nisthilfe**

Beschreibung:

- Anbringung von einer Waldkauzröhre 1 WK o. Waldkauznisthöhle Nr. 30 (Schwegler) o. 1x UK BO 01 Nistkasten Waldkauz (Vivara) in mind. 4m Höhe aufhängen nahe dem Geltungsbereich (störungsfrei)
- Mögliche Aufhängung an geeigneten Bäumen im Kurpark bzw. Park Nesselberg (genaue Abstimmung welcher Baum), Entfernung: ca. 150m zum Geltungsbereich
- Gewährleistung freie An- und Abflugmöglichkeiten
- Anbringung ab Herbst 2020, Kontrolle 2021 – Abnahme der Maßnahme

### **Maßnahme 3 (Gebäudebrüter): Anbringung von Nistkästen Haussperling, Hausrotschwanz, Grauschnäpper**

- Anbringung im räumlichen Zusammenhang, z.B. Kurpark
- 2x Nistkasten mit ovalem Flugloch (U\_OVAL z.B. Hasselfeldt) im Kurpark / Park Nesselberg oder
- Anbringung Nistkasten für Sperlinge (Art.Nr. SPMQ) von Hasselfeldt o. Sperlings-Loft „Almeria“ von Vivara, falls geeignete Gebäude vorhanden sind
- 2x Halbhöhle 2H z.B. Schwegler o. Nistkasten Barcelona WoodStone (Vivara)

### **Maßnahme 4 (Fledermäuse): Anbringung von Fledermauskästen**

Voraussetzungen:

- Anbringung an die neu gebauten Gebäude
- in mind. 3 m Höhe nach Südost bis Nordwest
- freie Ein- und Ausflugmöglichkeit muss gewährleistet sein
- Abnahme der Maßnahme Frühjahr 2021 und nach Fertigstellung der Gebäude

Beschreibung:

- Anbringung von 1 x Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse FSK\_TB-KF (z.B. Hasselfeldt) und 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF (z.B. Schwegler)

im Geltungsbereich für **Zwergfledermaus** und jeweils 1 Nistkasten im Kurpark/Nesselberg bis Frühjahr 2021

- 1 x Fledermausflachkasten 1FF (z.B. Schwegler) und 1 x Fledermaus - Spaltenkasten für Kleinfledermäuse FSK-TB-KF (z.B. Hasselfeldt) an die neuen Gebäude für **Mückenfledermaus** und jeweils 1 Nistkasten im Kurpark/Nesselberg bis Frühjahr 2021

## **6. Zusammenfassung und Fazit**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 83 \*Bleicherstieg\* sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um bauliche Entwicklungen für Wohngebäude zu schaffen. Da mit der Umnutzung der Fläche die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können, wurde auf Grundlage einer Potenzialanalyse ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Für die Artengruppe Fledermäuse wurde eine Kartierung vorgenommen. Dabei konnten zwei hauptsächlich gebäudebewohnende Arten bestätigt werden. Des Weiteren wird insgesamt potenziell von 30 europäischen Vogelarten im Geltungsbereich ausgegangen. Fünf davon konnten während Vorortbegehungen bestätigt werden. Einzeln und vertieft wurden Haussperling, Waldkauz, Schleiereule, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus geprüft.

Die restlichen europäischen Vogelarten lassen sich den häufig vorkommenden Allerweltsarten zuordnen und wurden deshalb mit einer Gruppenprüfung auf Verbotstatbestände untersucht. Für alle Tierarten, die von einem Verbotstatbestand betroffen sein könnten, werden umfassende Vermeidungs- als auch Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, als auch die Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen für Brutvögel und Fledermausarten. Die Überwachung der Maßnahmen mit Hilfe der ökologischen Baubegleitung ist unabdingbar. Mit den umfangreichen Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst, sodass keine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

### **Quellenverzeichnis**

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009): Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70(1)  
– Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1: Wirbeltiere; BfN  
Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag, Bonn/ Bad Godesberg

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2005): Naturschutz und biologische Vielfalt 20-  
Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie;  
BfN-Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag, Bonn/ Bad Godesberg

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV) (2005) – Verordnung zum Schutz  
wildlebender Tier- und Pflanzenarten

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden – Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern,  
Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung. Potsdam. [https://www.lung.mv-  
regierung.de/dateien/artenschutz\\_leitfaden\\_planfeststellung\\_genehmigung.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_leitfaden_planfeststellung_genehmigung.pdf)

LUNG-MV (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz  
1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung. Güstrow.  
[https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_bauleitplanung.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf)

LUNG-MV (o.A.): Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie. URL:  
[https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as\\_ffh\\_arten.htm](https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm)  
[09.06.2020]

LUNG-MV (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Heft 3. Güstrow

NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ (2010) - Gesetz zur Ausführung des  
Bundesnaturschutzgesetzes – Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG)

J. TRAUTNER; K. KOECKELKE; H.LAMBRECHT; J.MAYER (2006): Geschützte Arten in  
Planungs- und Zulassungsverfahren, Norderstedt. 243 S.

F.VÖLKER (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. 461 S.,  
Matzlow-Grawitz

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): FLEDERMÄUSE (CHIROPTERA). IN: DOERPINGHAUS,  
A.; EICHEN, CH.; GUNNEMANN, H.; LEOPOLD, P.; NEUKIRCHEN, M.; PETERMANN, J. &

SCHRÖDER, E. (BEARB.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie. - Naturschutz und biologische Vielfalt 20: 318-372.

H. LIMPENS (1993): Fledermäuse in der Landschaft – Eine systematische Erfassungsmethode mit Hilfe von Fledermausdetektoren. Nyctalus (N.F.) 4, 561-575.

FÖA (o.J.): Fledermaus – Erfassungsmethoden: Tabellarische Methodenübersicht zur Erfassung der relevanten Lebensraumfunktionen (Quartiere, Jagdhabitats, Flugrouten) und Methodenbeschreibungen

## -Anlage 1-

### Fledermäuse

<b>Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)</b>	
Schutzstatus	
<input checked="" type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	Einstufung Erhaltungszustand kontinentale biogeographische Region <input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig – schlecht
Bestandsdarstellung	
<p><b>Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:</b> Die Art bewohnt überwiegend Siedlungsräume, wobei die Quartiere in Gebäuden liegen. Nur sehr selten werden Baumhöhlen durch die Art genutzt. Die Quartiere werden häufig (etwa alle 11-12 Tage) gewechselt. Als Jagdgebiete dienen Gehölzränder und andere, vergleichbare Grenzstrukturen, (Waldränder, Wege, Hecken). Die Zwergfledermaus jagt in wechselnden Höhen, teils flach über dem Boden, vielfach auch in wenigen Metern Höhe. Der Aktionsraum um das Quartier überschreitet selten mehr als 2000 m. Lineare Landschaftselemente stellen dabei wichtige Leitlinien für die Jagd und den Streckenflug dar. Als wichtige anthropogene Gefährdungsursachen wird der Quartierverlust v.a. infolge Gebäudesanierung genannt, ferner der Straßenverkehr, wobei letzteres der Häufigkeit/ Dominanz der Art entspricht und nicht auf eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Verkehrsverlusten deutet. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Art landesweit verbreitet und zahlreich (Petersen et al., 2004).</p>	
Vorkommen im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <span style="margin-left: 200px;"><input type="checkbox"/> potenziell vorkommend</span>	
Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
<p><b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abbruch der Gebäude von Ende Oktober bis 28. Februar</b></li> <li>• <b>Anbringung 1 x Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse FSK_TB-KF (z.B. Hasselfeldt) und 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF (z.B. Schwegler) im Geltungsbereich und jeweils 1 Nistkasten im Kurpark/ Park Nesselberg</b></li> </ul>	
<p><b>Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):</b></p> <p><b>Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen</b></p> <p><input type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen <u>nicht</u> signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt <u>nicht</u> signifikant an</p> <p><i>Aufgrund der Vermeidungsmaßnahme (Abbruch Gebäude Okt.- Feb.) wird es zu keiner Tötung oder Beschädigung von Individuen kommen.</i></p>	

<p><b>Prognose und Bewertung des Störungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG</b></p> <p><b>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</b></p> <p style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population  <input checked="" type="checkbox"/> Es kommt zu keiner Störung der Art während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten         </p> <p><i>Da die Gebäude erst in der Forstperiode abgebrochen werden, ist von keiner Störung auszugehen.</i></p>
<p><b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):</b></p> <p style="margin-left: 20px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten  <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen         </p> <p><b>Mit der Umnutzung der Fläche und damit Beseitigung der vorhandenen Gebäude kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden. Mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme wird der Verlust des Quartiers ausgeglichen.</b></p>
<p style="margin-left: 20px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden  <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt         </p> <p><b>Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahme im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten. Ein Verbotstatbestand tritt somit nicht ein.</b></p>
<p><b>Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b></p> <p>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p> <input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)  <input checked="" type="checkbox"/> <b>treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)</b> </p>

<b>Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)</b>	
<b>Schutzstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	Einstufung Erhaltungszustand kontinentale biogeographische Region <input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig – schlecht <input checked="" type="checkbox"/> Erhaltungszustand nicht bekannt
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<p><b>Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:</b> Die Art wurde bisher überwiegend in Gehölzbeständen in Wassernähe nachgewiesen, erscheint aber in Mecklenburg-Vorpommern durchaus auch andere Lebensräume mit Gehölzen zu besiedeln. Offenbar werden sowohl Baum- als auch Gebäudequartiere genutzt. Mobilität und Aktionsradien sind vermutlich vergleichbar der Zwergfledermaus. Möglicherweise führt die Mückenfledermaus jedoch saisonale Wanderungen in Teilen des Verbreitungsgebietes durch. Quartiere werden vergleichbar der Zwergfledermaus regelmäßig gewechselt. Als wesentliche anthropogene Gefährdungsursachen werden Quartierverluste durch Gebäudesanierung, Forstwirtschaft sowie Gewässerausbau genannt. In Mecklenburg-Vorpommern sind zahlreiche Vorkommen bekannt. Die tatsächliche Ausdehnung ist allerdings noch wenig bekannt.</p>	

Vorkommen im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <span style="margin-left: 200px;"><input type="checkbox"/> potenziell vorkommend</span>
<b>Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch der Gebäude von Ende Oktober bis 18. Februar</li> <li>• 1 x Fledermausflachkasten 1FF (z.B. Schwegler)</li> <li>• 1 x Fledermaus - Spaltenkasten für Kleinfledermäuse FSK-TB-KF (z.B. Hasselfeldt)</li> <li>• Jeweils 1 Nistkasten im Kurpark/ Park Nesselberg</li> </ul>
<b>Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):</b>  <b>Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen</b>  <input type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an  <input checked="" type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen <u>nicht</u> signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt <u>nicht</u> signifikant an  <i>Aufgrund der Vermeidungsmaßnahme (Abbruch Gebäude Okt.- Feb.) wird es zu keiner Tötung oder Beschädigung von Individuen kommen.</i>
<b>Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG</b>  <b>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</b>  <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population  <input checked="" type="checkbox"/> Es kommt zu keiner Störung der Art während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten  <i>Da die Gebäude erst in der Forstperiode abgebrochen werden, ist von keiner Störung auszugehen.</i>
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten  <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen  <b>Mit der Umnutzung der Fläche und damit Beseitigung der vorhandenen Gebäude kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden. Mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme wird der Verlust des Quartiers ausgeglichen.</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden  <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt  <b>Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahme im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten. Ein Verbotstatbestand tritt somit nicht ein.</b>
<b>Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b>
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG <input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) <input checked="" type="checkbox"/> <b>treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)</b>

**- Europäische Vogelarten -**

<b>Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)</b>	
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	RL M-V <b>V</b>
<b>2. Bestandssituation im Untersuchungsraum</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<input type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>3. Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG</b>	
<b>3.1 Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)</b>	
Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>	
Während der Baufeldberäumung ist von einem Ausweichen der Individuen auszugehen. Des Weiteren wird der Verbotstatbestand mit der Vermeidungsmaßnahme verhindert (Tötung Nestlinge).	
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span>	
Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar.</li> </ul>	
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>	
<b>3.2 Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG)</b>	
Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span>	
Während der Baufeldberäumung kann eine pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Haussperlings zerstört werden.	
Funktionalität wird gewahrt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>	
Vermeidungs-/CEF-Maßnahme erforderlich? <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span>	
Um die Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugleichen wird folgende Maßnahme festgesetzt:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>2 x Nistkasten mit ovalem Flugloch (U-OVAL, z.B. Hasselfeldt) im Kurpark in der Nähe von Gebäuden</b></li> <li>- <b>Optional: zusätzliche Anbringung von 1x Sperlingskoloniehaus 1 SP (Vivara) innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereiches bzw. an den neu gebauten Gebäuden</b></li> </ul>	
Der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung ... von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein. <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>	
<b>3.3 Störungstatbestände (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG)</b>	
Werden eventuell Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gestört? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>	
Aufgrund der Ausführung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar sind baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen.	
Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>	
Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>	
Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt ein. <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>	
<p><b>Zusammenfassung:</b> Der Haussperling wurde einzeln vertieft geprüft, da dieser auf der RL M-V auf der Vorwarnliste aufgeführt ist. Mit dem Vorhaben geht zwar ein potenzielles Fortpflanzungshabitat verloren, allerdings wird dieses durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Nistkasten) ausgeglichen, sodass die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Da der Haussperling äußerst störungstolerant ist,</p>	

ist zu erwarten, dass er sich in der Nähe ein neues Nest anlegen wird. Zusätzlich werden der Art im Kurpark neue Nistmöglichkeiten angeboten		
<b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

<b>Waldkauz (<i>Strix aluco</i>)</b>	
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	EG-VO 338/97 <input checked="" type="checkbox"/> Anh. A
<b>2. Bestandssituation im Untersuchungsraum</b>	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>3. Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG</b>	
<b>3.1 Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)</b>	
Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Während der Baufeldberäumung und Bauphase ist von einem Ausweichen der Individuen auszugehen. Nestlinge könnten allerdings betroffen sein.	
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Die Baufeldberäumung darf nur vom 31. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.	
<b>Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.2 Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG)</b>	
Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Während der Baufeldberäumung kann es zu einer Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte kommen.	
Funktionalität wird gewahrt?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Vermeidungs-/CEF-Maßnahme erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Um die Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugleichen wird folgende Maßnahme festgesetzt:	
- <b>Baufeldberäumung erst ab 31. Oktober bis 28. Februar</b>	
- <b>Anbringung einer Ersatznisthilfe (s. Maßnahmen oben) im Kurpark oder Park Nesselberg</b>	
<b>Der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung ... von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.3 Störungstatbestände (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG)</b>	
Werden eventuell Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gestört?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Aufgrund der Ausführung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar sind baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen. Da die neue künstliche Nisthilfe außerhalb der Bauflächen angebracht werden, ist von keinen Störungen auszugehen.	
Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein



Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt ein.</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Zusammenfassung:</b> Die Schleiereule wurde einzeln und vertieft geprüft, da diese Art im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistet ist. Mit dem Vorhaben kann es zu einer Schädigung einer pot. Ruhestätte kommen. Daher muss als Vermeidung die ÖBB vor Abriss der Gebäude eine Kontrolle durchführen und ggf. einen Ersatznistkasten anbringen, der als Ruhestätte genutzt werden könnte.		
<b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

<b>Höhlen-Halbhöhlenbrüter (Blaumeise, Buntspecht, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Star) bzw. ungefährdete Brutvogelarten von Gehölzen</b>	
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	europäische Vogelart
<b>2. Bestandssituation im Untersuchungsraum</b>	
<input type="checkbox"/>	nachgewiesen
<input checked="" type="checkbox"/>	potenziell möglich
<b>3. Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG</b>	
<b>3.1 Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)</b>	
Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bei der Baufeldberäumung könnten Individuen verletzt oder getötet werden. Bei den adulten Tieren ist von einem Ausweichen auszugehen. Nestlingen ist dies nicht möglich, daher müssen Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.	
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt:	
- Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar.	
<b>Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>3.2 Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG)</b>	
Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Während der Baufeldberäumung kommt es zu einer Zerstörung der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, da alle Strukturen und Bäume entfernt werden.	
Funktionalität wird gewahrt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Vermeidungs-/CEF-Maßnahme erforderlich? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Um die Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugleichen wird folgende Maßnahme festgesetzt:	
- <b>2x Nisthöhle 2 GR (Dreiloch) von z.B. Schwegler, Lochweite: Ø 27 mm</b>	
- <b>2x Nisthöhle 1 B von z.B. Schwegler, Lochweite: Ø 32 mm</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1x Baumläuferhöhle 2BN (Schwegler)</b></li> <li>- <b>1x Starenhöhle 3S z.B. Schwegler</b></li> <li>- <b>1x Halbhöhle 2H (Schwegler)</b></li> <li>- <b>Maßnahmen innerhalb des Kurparks oder Nesselberg</b></li> </ul>		
<b>Der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung ... von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
<b>3.3 Störungstatbestände (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG)</b>		
Werden eventuell Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gestört? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Aufgrund der Ausführung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar sind baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen.		
Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar</li> </ul>		
<b>Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt ein.</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
<b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?</b>		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

<b>Hecken- und Gebüschbrüter</b>	
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	
<b>2. Bestandssituation im Untersuchungsraum</b>	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich	
<b>3. Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG</b>	
<b>3.1 Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)</b>	
Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Bei der Baufeldberäumung, insbesondere bei der Gehölzrodung könnten Tiere verletzt oder getötet werden, wenn keine Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden.	
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar</li> </ul>	
<b>Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>3.2 Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG)</b>	
Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Durch die Baufeldberäumung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der Gebüsche verloren.	

Funktionalität wird gewahrt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Vermeidungs-/CEF-Maßnahme erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung ... von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>Bei den Arten handelt es sich um weit verbreitete, störungstolerante Brutvogelarten, die in der Region über stabile Populationen verfügen. Des Weiteren werden jedes Jahr neue Nester angelegt. Daher ist durch den Verlust von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes auszugehen. Die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang bleiben gewahrt.</p>		
<b>3.3 Störungstatbestände (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG)</b>		
Werden eventuell Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gestört?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>Aufgrund der Ausführung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar sind baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen.</p>		
Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<p>- Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar</p>		
<b>Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt ein.</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

<b>Gebäudebrüter- und Nischenbrüter</b>	
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	
<b>2. Bestandssituation im Untersuchungsraum</b>	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>3. Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG</b>	
<b>3.1 Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)</b>	
Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Bei der Baufeldberäumung (Abriss der Gebäude) kann es zu einer Tötung von Nestlingen kommen.	
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt:	
<p>- Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar</p>	
<b>Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein.</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.2 Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG)</b>	
Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Durch die Baufeldberäumung gehen pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren.

Funktionalität wird gewahrt?  ja  nein  
 Vermeidungs-/CEF-Maßnahme erforderlich?  ja  nein

Um die Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- **2x Nistkasten mit ovalem Flugloch (U\_OVAL z.B. Hasselfeldt) im Kurpark / Park Nesselberg oder**
- **Anbringung Nistkasten für Sperlinge (Art.Nr. SPMQ) von Hasselfeldt o. Sperlings-Loft „Almeria“ von Vivara, falls geeignete Gebäude vorhanden sind**
- **2x Halbhöhle 2H z.B. Schwegler o. Nistkasten Barcelona WoodStone (Vivara) im Kurpark/Park Nesselberg**

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung ... von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.  ja  nein

---

**3.3 Störungstatbestände (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG)**

Werden eventuell Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gestört?  ja  nein

Aufgrund der Ausführung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar sind baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen.

Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population?  ja  nein  
 Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich?  ja  nein

- Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar

Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt ein.  ja  nein

<b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
--	-----------------------------	--

<b>Baumbrüter</b>	
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	
<b>2. Bestandssituation im Untersuchungsraum</b>	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich
<b>3. Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG</b>	
<b>3.1 Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)</b>	
Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bei der Baufeldberäumung (Fällung der Bäume) kann es zu einer Tötung von Nestlingen kommen.	
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt:	
- Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar	
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>3.2 Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG)</b>	

<p>Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Durch die Baufeldberäumung gehen potenzielle Fortpflanzungs - und Ruhestätten verloren. Direkte Nester konnten während der Vorortbegehungen allerdings nicht festgestellt werden, daher ist eine Besiedlung unwahrscheinlich. Des Weiteren nutzen die Arten meistens jedes Jahr neue Nester. Da im räumlichen Zusammenhang genug Habitate, insbesondere im Kurpark oder Park Nesselberg vorhanden sind, wird die Funktionalität gewahrt.</p> <p>Funktionalität wird gewahrt? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Vermeidungs-/CEF-Maßnahme erforderlich? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p> <p>Es sind zwar keine CEF Maßnahmen erforderlich, dennoch können die Ersatzpflanzungen langfristig als potenzielle Habitate dienen.</p> <p><b>Der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung ... von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>		
<p><b>3.3 Störungstatbestände (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG)</b></p> <p>Werden eventuell Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gestört? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p> <p>Aufgrund der Ausführung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar sind baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen.</p> <p>Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p> <p>Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>- Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 31. Oktober bis zum 28. Februar</p> <p><b>Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt ein.</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>		
<p><b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?</b></p>		<p><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>

Andreas Breuer  
Ökologische Baustoffe und Naturschutz  
Dorfstraße 22  
19395 Ganzlin OT Wangelin

**Betr.: Auswertung der Batlogger-Datensätze und Objektbegehung in der Papenbergstrasse 44**

**Sehr geehrter Herr Winter, sehr geehrte Fa. Schlingmann**

ich habe den Batlogger-Datensatz von der Kartiernacht 15.-16.09.2020 mit nachfolgenden Programmen ausgewertet:

1. bcAdmin/batident der Firma ecoobs
2. Batexplorer der Firma elekon
3. Batscanner der Firma elekon

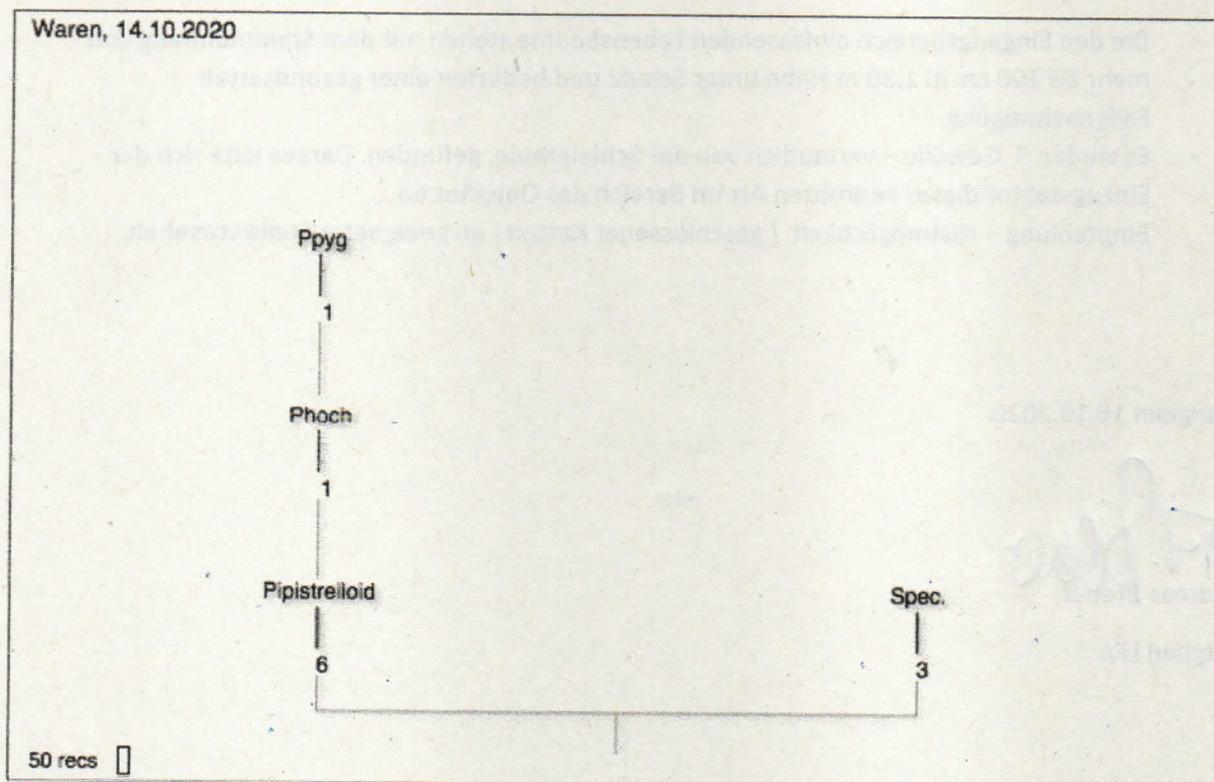
**Artenspektrum:**

In der Nacht wurden am Standort Waren-Müritz (zw. Grosse Gasse und Papenbergstrasse)

2 Fledermausarten nachgewiesen.

1. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) – mit Abstand die häufigste Art
2. Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Die geringe Häufigkeit der aufgenommenen Rufe lässt auf das fast durchgängige Regenwetter in der Erfassungsnacht rückschliessen. siehe Abbildung 1 (Batexplorer).



Am Vorabend 14.10. konnten mittels Bat-Scanner mehrere Rufe in verschiedenen Frequenzen festgestellt werden. Eine Besiedelung von Fledertieren konnte an Hand von Kotansammlungen in Schuppentrakt nachgewiesen werden. Jedoch keine massenhaften Ansammlungen, die auf genutzte Wochenstuben hinweisen. Auf Grund der geringen Nachweise lassen sich aktuelle Quartiere für die längerfristige Nutzung durch die Fledermäuse nicht ableiten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

#### **Empfehlungen Fledermausschutz:**

- Da sich ein Vorkommen von Fledermäusen im Bereich der rückzubauenden Gebäude anzunehmen ist, sollte der Abriss nicht vor November des Jahres beginnen und bis März 2021 abgeschlossen sein.
- Beim Neubau sollten an den jeweils südlicher Richtung gelegenen Gebäudeseiten Fledermaus –Flachkästen vorgesehen werden, die Anzahl sollte in Abstimmung mit Naturschutzbehörden erfolgen,

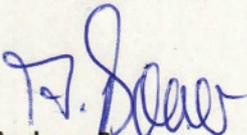
#### **Zum Baumbestand auf der o.g. Fläche:**

- Walnuss- Empfehlung fachgerechter Rückschnitt,
- Höhlenbäume wurden nicht festgestellt, eine Astausfaltung an einer Akazie ohne Bedeutung,
- Akazien, Birken , Fichten, Kiefern, Weißtanne ohne besondere ökologisch wertvolle Bedeutung, jedoch eine Ersatzpflanzung für jeden Laubbaum im Verhältnis 1:3, bei der Pflanzung sollten keine Nadelbäume verwendet werden, Art und Standort der Pflanzung in Abstimmung mit den örtlichen Behörden, dabei sollten Schulen und Kindergärten und öffentliche Plätze Vorrang haben,

#### **Weiteres:**

- Die den Eingangsbereich einfassenden Lebensbäume stehen mit dem Stammumfang von mehr als 100 cm in 1,30 m Höhe unter Schutz und bedürfen einer gesonderten Fällgenehmigung,
- Es wurden 3 Gewölle – vermutlich von der Schleiereule, gefunden. Daraus leitet sich der Einzugssektor dieser bedrohten Art im Bereich des Objektes ab.  
Empfehlung – Nistmöglichkeit ( geschlossener Kasten ) an geeigneter Stelle vorsehen,

Wangelin 16.10.2020



Andreas Breuer

Mitglied LFA