

GEMEINDE ZEMITZ

Landkreis Vorpommern- Greifswald

Bebauungsplan Nr. 2
„Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee“

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zur Satzung



© GeoBasis-DE/M_V 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Zemitz vertreten durch das
Amt "Am Peenestrom"
Burgstraße 6
17438 Wolgast



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
📠 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung
M.Sc. Felix Milbrandt
für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Neubrandenburg, Januar 2019

INHALT

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	2
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	4
1.4 Kartengrundlage.....	5
1.5 Ziele übergeordneter Planungen	5
1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen	6
2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
2.1 Art und Maß der Nutzung	9
2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Hauptgebäude	10
2.3 Mit Geh - und Leitungsrecht zu belastende Fläche.....	10
2.4 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung/ private Grünfläche	11
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 6 BauGB.....	11
2.6 Örtliche Bauvorschriften	11
3.0 IMMISSIONSSCHUTZ	11
4.0 FLÄCHENBILANZ	12
5.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG.....	12
6.0 PRÜFUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE	14
6.1 Rechtliche Grundlagen.....	14
6.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung.....	14
6.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten	16
6.4 Vorprüfung	17
6.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	22

1.0 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Auf Grund von Nachfragen für Wohnungsbaustandorte in der Gemeinde Zemitz im Ortsteil Hohensee beabsichtigt die Gemeinde Zemitz auf einer Außenbereichsfläche mit einer Größe von 3455 m², die direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort (Innenbereich) in der Parkstraße angrenzt, Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig soll mit Hilfe eines Bebauungsplanes, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich geordnet werden.

Aus diesem Grund beschloss die Gemeindevertretung am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee“.

Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal 2 Wohngebäuden im östlichen Bereich der Parkstraße in einem reinen Wohngebiet.

Durch die zukünftige Bebauung soll der Ort Hohensee funktionell und gestalterisch angepasst an die Ortsstruktur ergänzt werden.

Da die Grundfläche (bebaubare Fläche) des Bebauungsplanes weniger als 10.000 m² aufweist, hier eine reine Wohnnutzung geplant ist und sich die Fläche an den im Zusammenhang bebauten Ort anschließt, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend §13b BauGB in Verbindung mit §13 a beschleunigt ohne Umweltbericht durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee“ umfasst die Flurstücke 26/14 und 26/15 der Flur 2 sowie Teile des Flurstückes 10 der Flur 3 der Gemarkung Hohensee.

Es liegt zwischen der Parkstraße im Westen und dem Hohenseer See im Osten. Das Plangebiet hat eine Größe von 3455 m².

Südlich grenzt der Planbereich direkt an die vorhandene Wohnbebauung des Grundstücks Parkstraße 3 an. Im Norden bildet ein kleiner Abflussgraben eine natürliche Grenze. Die nördliche Wohnbebauung liegt ca. 40 m vom Plangebiet entfernt.

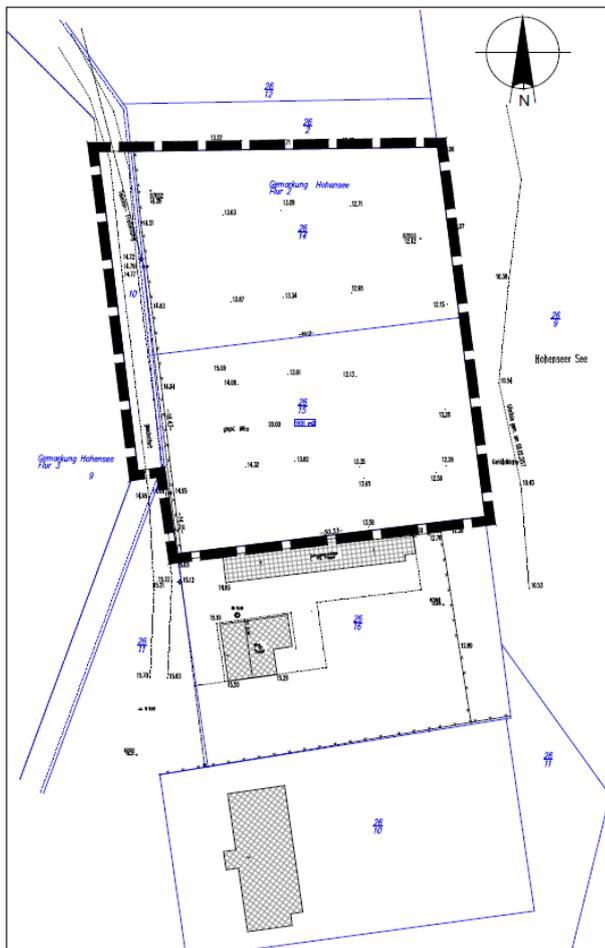
Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche an, die parkähnlich angelegt aber verwildert ist. Der Uferbereich des Hohenseer Sees, ein geschütztes Biotop, bildet die östliche Grenze.

Der Standort ist über die unbefestigte Parkstraße erschlossen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Norden: die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 26/2 der Flur 2 der Gemarkung Hohensee
- im Westen: die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 9 der Flur 3 der Gemarkung Hohensee
- im Osten: die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 26/9 der Flur 2 der Gemarkung Hohensee
- im Süden: die nördliche Grenze der Flurstücke 26/11 und 26/16 der Flur 2 der Gemarkung Hohensee

Geltungsbereich der Satzung



1.3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Verfahren

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee“ wird entsprechend §13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschleunigt durchgeführt. Mit dem § 13 b und dem §13 a BauGB ist den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurecht in bestehenden Siedlungsbereichen (§13a) und auf angrenzenden Flächen, für die eine Wohnnutzung geplant wird (§13b), an die Hand gegeben worden.

Bebauungspläne nach §13 a dienen der Innenentwicklung.

- 1) Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² und nach §13 b BauGB von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.
 - Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee“ soll durch Umnutzung einer Außenbereichsfläche in Wohnbauland der Innenbereich ergänzt werden.
 - Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3455 m². Damit wird die oben genannte zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten.
- 2) Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sogenannten Schutzgüter bestehen:
 - Durch den Bebauungsplan soll Planungsrecht ausschließlich für eine reine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht besteht bei diesem Vorhaben nicht.
 - In der weiteren Umgebung des Plangebietes liegen folgende internationale Naturschutzgebiete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)-Natura 2000-Gebiete:
 1. Das Flora- Fauna- Habitat-Gebiet (FHH-Gebiet) „Ostvorpommersche Waldlandschaft mit Bredowbach“ DE 2048-302 in einer Entfernung von 750 m zum Plangebiet.
 2. Das Flora- Fauna- Habitat-Gebiet (FHH-Gebiet) „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ ca. 3100 m entfernt,
 3. Das Vogelschutzgebiet SPA 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“ ebenfalls ca. 3100 m entfernt.

Der Abstand der Schutzgebiete zum Plangebiet liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass eine Satzung nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen.
- 3) Da das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegt und durch das geplante Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete und die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden und die Kriterien des §13 a BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 b i. V. m. §13 a BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten um-

weltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Punkt 5.0) werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Planes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Arne Biesterfeldt, Burgstraße 10a, 17438 Wolgast vom 23.01.2018 mit Ergänzungen vom 27.08.2018, Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 92 der Gemarkung Hohensee Flur 2.

1.5 Ziele übergeordneter Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern)

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Vorpommern“ (RREP Vorpommern) vom 20.09.2010 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

4.1 Siedlungsstruktur (1) *Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung –Festland Wolgast hat in seiner Stellungnahme vom 06.06.2018 dem Bauvorhaben zugestimmt.*

soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

(2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

(3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

(Z) (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

(Z) Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Durch die Planung wird eine Außenbereichsfläche, die sich als große Lücke zwischen der vorhandenen Wohnbebauung darstellt, geschlossen und die vorhandene Struktur des Ortes ergänzen. In Hohensee befinden sich keine weiteren Flächen zur Entwicklung der geplanten Wohnnutzung.

Die durch den Plan vorbereiteten maximal zwei Standorte für Wohnhäuser dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde.

Die Gemeinde besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der ersten Änderung, der das Plangebiet als Wohnbaufläche ausweist.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

1.6 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen

Hohensee liegt im Nordosten des Landkreises Vorpommern- Greifswald und ist über die Landesstraße 26 verkehrlich an das regionale Netz angebunden.

Der Ort liegt rund 7 km von Wolgast entfernt, wo auch ein Bahnanschluss besteht.

Die Gemeinde Zemitz und damit auch der Ortsteil Hohensee gehören zum Amt „Am Peenestrom“, das seinen Verwaltungssitz in der Stadt Wolgast hat.

Topografie und Baugrund

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand im Übergang zu dem Uferbereich des Hohenseer Sees. Es neigt sich leicht von Westen in Richtung Seeufer im Osten um ca. 2 m.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der Gebäude festgelegt werden muss.

Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet. Sie wird als Erschließungsstraße und als Wiese genutzt. Das Grünland ist artenarm und wird zweimal jährlich gemäht.

Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist die Fläche über die unbefestigte Parkstraße erschlossen.

Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung erfolgt über öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen, die sich in der Parkstraße befinden.

Im Bereich des Bebauungsplanes betreibt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast eine öffentliche Einrichtung zur Trinkwasserversorgung sowie eine zentrale Schmutzwasseranlage (Druckentwässerung). Beide Anlagen sind ausreichend dimensioniert und können für den Anschluss weiterer Wohnhäuser genutzt werden. Der Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen hat auf der Grundlage der Satzung des Zweckverbandes zu erfolgen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und teilweise am westlichen Rand des Baugebiets befindet sich eine Telekomfreileitung mit Bestand. Laut Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.06.2018 ist zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Werden neue Leitungen notwendig, sind diese im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird durch die Grundstückseigentümer ortsnah innerhalb des Gebietes mittels Teichanlagen/ Zisternen schadlos aufgefangen und verwertet bzw. zur Verdunstung gebracht.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde Zemitz sichert die Löschwasserversorgung für das Plangebiet über eine frostfreie Löschwasserentnahmestelle des Hohenseer Sees und gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit dieser Entnahmestelle.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Innerhalb der Planfläche liegt die archäologische Fundstätte Hohensee, Fundplatz 18. Durch das Vorhaben werden demnach Belange der Bodendenkmalpflege berührt. Das geschützte Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind ebenfalls nicht bekannt.

50 m Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des 50m- Gewässerschutzstreifens des Binnengewässers Hoher See. Die Fläche, die innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Laut § 29 Küsten- und Gewässerschutzstreifen des Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Es ist ein Abstand von 50 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Nach § 29 Abs.2 Satz 3 dieses Gesetzes können auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bauliche Anlagen zugelassen werden. Da für die Errichtung der geplanten reinen Wohnbebauung keine Flächen innerhalb der Ortslage zur Verfügung stehen, soll die Baulücke in der Nähe des Sees durch die Errichtung von maximal zwei

Wohnhäusern geschlossen werden. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot innerhalb des Gewässerschutzstreifens wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bei der zuständigen Behörde gestellt und für den Entwurf vom März 2018 erteilt. Da der Plan nach der Auslegung geändert wurde, wird ein erneuter Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach §29 Abs. 1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen des Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) bei der zuständigen Behörde beantragt.

Wald

Die westlich an den geplanten Geltungsbereich angrenzenden Gehölze stellen Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) dar. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V)).

Im vorliegenden Fall ergibt sich nach Vorabstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ein Ausnahmetatbestand gemäß § 3 Abs. 2 WAbstVO M-V. Die geplante Bebauung bzw. die geplante Baugrenze im Bebauungsplan darf den geprägten Waldabstand der südlich sowie nördlich angrenzenden bestehenden Wohngebäude nicht unterschreiten. Dieser ergibt sich aus dem geprägten Abstand der bereits bestehenden Wohngebäude. Er beläuft sich auf durchschnittlich auf 23 m. Die Fläche, die innerhalb dieses Schutzstreifens liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Bei der Festlegung des Baufeldes wird dieser Waldabstand berücksichtigt.

Auch für Nebenanlagen, die Gebäude sind und für die Errichtung von Garagen bedarf es einer Ausnahmegenehmigung der Forstbehörde.

Um die Errichtung dieser baulichen Anlagen abschließend durch das Planverfahren zu ermöglichen, werden die Standorte der Garagen und Carports, die innerhalb des Waldabstandes auf der nicht überbaubaren Fläche entstehen sollen im Plan festgesetzt. Nebengebäude können auf den überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Mit dem geplanten Bauvorhaben erhöhen sich die Gefährdung infolge umstürzender Bäume sowie gleichermaßen die Brandgefährdung für den Wald nicht erheblich. Es handelt sich um zusätzlich 2 Wohngebäude entlang der bereits geprägten Bebauung. Der Waldbesitzer trägt bereits für die restliche, bereits bestehende Bebauung, die Verkehrssicherungspflicht. Es ergibt sich aus der zusätzlichen Bebauung eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den Waldbesitzer des angrenzenden Waldes. Derzeit stockt direkt angrenzend an den geplanten Geltungsbereich nur eine hohe Esche. Der Rest der angrenzenden Bestockung setzt sich derzeit aus Sträuchern und noch niedriger Waldbaumsukzession zusammen. Die erhöhte Verkehrssicherung bezieht sich derzeit auf einen zusätzlichen Einzelbaum.

In der Stellungnahme der Forstbehörde vom 05.11.2018 stellt diese zu der vorliegenden Planung das Einvernehmen her. Ausnahmeanträge im Zuge von Bauvorhaben entsprechen den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit nicht zu stellen.

Trinkwasserschutzzone

Das Gebiet um Hohensee, einschließlich des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone II- engeres Schutzgebiet des Wasserwerkes Hohendorf (Kreistagsbeschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Die Fläche, die innerhalb dieser Schutzzone liegt, wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Trinkwasserschutzzonen für die Wasserfassung Hohendorf sind gemäß §136 Abs. 1 und 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG M-V) weiterhin gültig und haben weiter Bestandskraft.

Entsprechend § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg – Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Einrichten von Baustellen sowie das Errichten, Erweitern und der Betrieb von baulichen Anlagen in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf und sind in der Regel nicht genehmigungsfähig.

Für die geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß §136 Abs. 3 LWaG MV durch den Landkreis, Untere Wasserbehörde unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass der jeweilige Bauherr für jedes Bauvorhaben gesondert einen formlosen Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWAG MV bei der zuständigen Behörde einreicht.

In der Ausnahmegenehmigung wird auf Grund der Lage in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Hohendorf u.a. mit folgenden Auflagen zu rechnen sein:

- Eine Unterkellerung des Wohngebäudes wird untersagt.
- Die Installation eine Öltanks und die Errichtung einer Ölheizanlage werden untersagt.
- Das Niederbringen von Bohrungen (außer Sondierungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen) wird untersagt.
- Der Einsatz von Erdwärmesonden jeglicher Art wird untersagt.
- Die Errichtung und der Betrieb von Brunnen zur Eigenversorgung (z.B. Brauchwasser für Bewässerungszwecke) werden untersagt.

Diese Auflagen werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 6 BauGB zum Schutz des Wassers textlich festgesetzt.

Gewässer II.Ordnung

Nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft ein Graben, der im Laufe dieses Verfahrens vom Wasser- und Bodenverband Insel Usedom- Peenestrom (WBV) als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft wurde. Dieser Graben ist Vorflut für ein Oberflächeneinzugsgebiet zwischen Hauptstraße, Seestraße und Parkstraße. Hier münden im Bereich oberhalb der Parkstraße auch Ackerdrainagen. Nach einer Ortsbesichtigung durch den WBV konnte unterhalb der Parkstraße ein funktionstüchtiger Straßendurchlaß festgestellt werden. Dieser liegt außerhalb des Plangebietes. Der betreffende Graben kann mit überschaubarem Aufwand in den Anlagenbestand des WBV Insel Usedom-Peenestrom überführt werden (Beseitigung von Strauchwuchs und einem kleinen Baum, sowie Grundräumung zur Grabenprofilierung). Der WBV Insel Usedom-Peenestrom benötigt für die zukünftige Gewässerunterhaltung eine Unterhaltungsstrasse auf der südlichen Grabenseite von mindestens 5 m lichter Breite ab Böschungsoberkante. Diese wird bei der Planung berücksichtigt.

Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum nach §14 Abs. 1 ZollIVG i.V m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete –GrenzAV-).

Laut § 2 des Zollverwaltungsgesetzes dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren.

Das Betretungsrecht ist auch in den Bauphasen jederzeit zu gewährleisten.

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nutzungen und Baustrukturen, die sich in die Ortslage einfügen und diese ergänzen. Der Standort in der Parkstraße soll entsprechend §13 b BauGB für die weitere Entwicklung einer reinen Wohnnutzung vorbereitet werden. Neue Wohngebäude sollen die Ortslage Hohensee abrunden. Mit der Bauleitplanung wird entsprechend der bestehenden Struktur des Ortes unter Berücksichtigung des Waldabstandes und des Gewässerschutzstreifens die Errichtung von zwei eingeschossigen Wohnhäusern vorbereitet.

Die verkehrliche Anbindung und die stadttechnische Erschließung der Grundstücke des Plangebietes erfolgt über die Parkstraße, einer Gemeindestraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

2.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird für die Errichtung von Einfamilienhäusern als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind hier ausschließlich Wohngebäude.

Die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen sind nicht zulässig. Auch die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohngebäuden die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sie werden innerhalb dieses Plangebietes ausgeschlossen. Auch Ferienwohnungen sind in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke die Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Damit stimmt die Grundflächenzahl mit der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein Reines Wohngebiet von 0,4 überein.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Überschritten werden kann diese Obergrenze nach §19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie durch Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO bis zu 50%, das heißt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung zur Anpassung an die bestehende Bebauung im Ort über die Zahl der Vollgeschosse mit maximal eins festgesetzt.

2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Hauptgebäude

Um eine straßenbegleitende auch zurückgesetzte ortsübliche Bebauung zu erhalten, wird unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 23 m und des Abstandes zum Schutz des Gewässers von 30 m bis zum Ufer des Sees ein durch Baugrenzen bestimmtes Baufeld parallel zur Parkstraße festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude in Trauf- oder Giebelstellung zur Straße zu errichten. Die genauen Standorte der Gebäude können zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt werden.

Innerhalb der Waldabstandsfläche westlich des Baufeldes bis zur Straße hin werden die Flächen für Garagen und Carports für die dazugehörigen Hauptgebäude bereits im Plan bestimmt somit die Standorte eindeutig bestimmt. Außerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des §14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der östlichen Baugrenze und der Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, sind zum Schutz des Gewässers Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne zu §12 BauNVO nicht zulässig. Diese Fläche kann gärtnerisch genutzt werden.

Nebengebäude sind somit im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebengebäude, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO können uneingeschränkt auf der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Baufeldes errichtet werden.

Zur Sicherung des städtebaulichen Zieles zur Erhaltung der bestehenden Ortsstruktur wird eine offene Bauweise festgelegt. Die Gebäude müssen die laut Landesbauordnung M-V notwendigen Abstände zu den benachbarten Grundstücksflächen einhalten.

2.3 Mit Geh - und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Entlang des nördlich des Geltungsbereiches liegenden Gewässers II. Ordnung Nr. 72- 028 besteht eine Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom – Peenestrom. Die Breite eines parallel zum Graben verlaufenden Unterhaltungstreifens beträgt 5,00 m.

Dieser Unterhaltungstreifen liegt zum Teil innerhalb des Plangebietes. Zur Sicherung der Unterhaltung dieses Gewässers wird eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Zemitz und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes mit der Befugnis das nördlich liegende Gewässer II.Ordnung zu unterhalten festgesetzt.

Um die Befahrbarkeit dieser Fläche zu sichern, sind eine Überbauung, und eine Bepflanzung mit tiefgreifenden Wurzeln sowie Geländeaufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Einfriedungen jeglicher Art sind ebenfalls unzulässig.

2.4 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung/ private Grünfläche

Zum Schutz des Gewässers Hoher See wird entlang des Seeufers eine 20 m breite Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten. Damit wird ein Gewässerschutzstreifen von insgesamt ca. 30 m gesichert. Diese Breite entspricht den ortsüblichen Abstandstiefen von der Bebauung bis zum See, die bei 18 m und größer liegt. Innerhalb diese Fläche ist eine Versiegelung des Bodens und somit eine Bebauung jeglicher Art nicht erlaubt.

Die von jeglicher Bebauung frei zu haltenden Fläche ist privat als extensive Grünlandfläche-Wiese oder Weide zu nutzen. (Die extensive Grünlandwirtschaft ist eine Form der Grünlandwirtschaft (Weide- oder Mahdwirtschaft auf anthropogen geschaffenen Grasland) mit geringem Viehbesatz und ohne Düngung.)

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und § 6 BauGB

Zum Schutz des Wassers sind eine Unterkellerung der Gebäude, die Installation von Öltanks und die Errichtung von Ölheizanlagen, der Einsatz von Erdwärmesonden jeglicher Art, das Niederbringen von Bohrungen (außer Sondierungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen) und die Errichtung sowie der Betrieb von Brunnen zur Eigenversorgung (z.B. Brauchwasser für Bewässerungszwecke) nicht zulässig.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer städtebaulichen Gestaltqualität und zur harmonischen Abrundung des Ortsbildes werden einige wenige örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie betreffen die Gestaltung der Dächer und die der Einfriedungen.

Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand des vorhandenen Ortsbildes.

Wie ortsüblich sollen die Dächer der Gebäude als Sattel-, Krüppelwalm- oder als Walmdach in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit ausgebildet werden.

Zur Gewährleistung von Sichtbeziehungen und zur Fortsetzung der typischen Einfriedungen im Ort zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen Zäune nur in einer Höhe von maximal 1,50 m errichtet werden. Mauern sowie vollflächig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.

Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten.

Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden gleichen Nutzungen entstehen.

Störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen werden nicht erwartet.

Insgesamt ist festzustellen, dass das geplante reine Wohngebiet nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen erheblich beeinträchtigt wird.

Es wird eine hohe Wohnqualität besitzen.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee“ umfasst eine Fläche von 3455 m² (100%).

Gesamtes Plangebiet	3455 m ²	100 %
Reines Wohngebiet	2258 m ²	66%
Öffentliche Verkehrsfläche	271 m ²	8%
Von der Bebauung freizuhalten Fläche mit Nutzung Wiese als Weide oder Erholungsfläche	926 m ²	26%

5.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND DIE BAUDURCHFÜHRUNG

Abfall

Die Satzung des Landkreises Vorpommern- Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung- AwS) in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreiswirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212), in der zuletzt gültigen Fassung zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Bodenschutz

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes –Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.März 1998 (BGBl. I S.502) , in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04.Juli 2011 (GVOBl. M-V S.759), in der zuletzt gültigen Fassung sind bei den konkreten Planungen zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend §7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz – und Altlastverordnung (BBodSchV) vom Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III zu beachten.

Wasserrecht

Für die geplanten Bauvorhaben hat der jeweilige Bauherr für jedes Bauvorhaben gesondert einen formlosen Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWAG MV bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald, SG Verkehrsstelle

Im Zuge von weiteren Planungen:

- sind bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.
- ist bei der Ausfahrt vom B-Plan- Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht zu gewährleisten,
- ist zu sichern, dass es durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen zu keinen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer kommt.
- Vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer- die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gem. §45 StVO, Abs. 6) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperrten und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe- / bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

6.0 PRÜFUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE

6.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u. a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der **Europäischen Vogelarten** nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- **Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen
- und
- **Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL ist das **Schädigungsverbot** zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist die untere Naturschutzbehörde, d. h. der Landkreis.

6.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauleitplanerischen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt

3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, wird ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Sinne einer Potenzialanalyse erarbeitet. In diesem Fachbeitrag werden mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung).

Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG beim Landkreis Vorpommern - Greifswald zu stellen.

6.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

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

6.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Zemitz hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen des Plangebietes sowie den Auswirkungen der Planung gegenüber gestellt.

Gefäßpflanzen

Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen.

Der Sumpf-Engelwurz bevorzugt nährstoffreiche, besonnte bis schwach beschattete, nasse, auch quellige Wiesenbestände und Säume auf kalkreichem Untergrund, insbesondere Pfeifengraswiesen und deren Auflassungsstadien.

Der Kriechende Scheiberich ist an feuchten bis staunassen, mitunter salzbeeinflussten, zeitweise überschwemmten sandig-kiesigen bis lehmig-tonigen basischen Standorten im natürlichen Wasserwechselbereich stehender oder langsam fließender Gewässer sowie sekundär auch in der durch Tritt, Mahd oder Beweidung kurz gehaltenen und lückigen Ufervegetation zu finden.

Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet.

Die Sand-Silberscharte kommt auf nährstoffarmen, teilweise aber mineralreichen, offenen bis licht mit Gehölzen bewachsenen trockenen Sandstandorten auf Dünen, Moränenkuppen und Talsandterrassen vor.

Das Sumpf-Glanzkraut benötigt hydrologisch intakte nährstoffarme, kalkbeeinflusste Moore mit hohem Wasserstand (Schwingmoorregime) und niedrig wüchsiger Braunmoos-, Kleinseggen- und Binsenvegetation in naturbelassenem Zustand.

Das Schwimmende Froschkraut kommt in Moortümpeln, Moorweihern, in Gräben mit langsam fließendem bis stagnierendem Wasser und sandigem bis torfigem Grund sowie in frühen konkurrenzarmen Sukzessionsstadien der Gewässervegetation in Meliorationsgräben vor.

Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.

Weichtiere

Die Zierliche Tellerschnecke lebt in klaren, stehenden Gewässern auf Pflanzen, bevorzugt in kleinen Tümpeln, die mit Wasserlinsen bedeckt sind.

Die Gemeine Flussmuschel benötigt unverbaute und unbelastete saubere Bäche und Flüsse, auch Zu- und Abflüsse von Seen mit naturnahem Verlauf und hoher Wassergüte.

Gewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Libellen

Die Grüne Mosaikjungfer lebt an stehenden Gewässern. Dabei ist ihr Vorkommen von der Existenz der Krebschere abhängig, in welche die Weibchen beinahe ausschließlich ihre Eier einstecken. Krebschieren wachsen in Schwimmblattgesellschaften warmer, windgeschützter, schlammiger, meso- bis eutropher, nicht verschmutzter und meist stehender Gewässer der Talauen (Altwässer, Gräben, Tümpel, Kanäle). Die Pflanze ist empfindlich gegenüber starken Schwankungen des Wasserstandes und gegenüber Verunreinigungen.

Die Zierliche Moosjungfer findet man an flachen, windgeschützten, stehenden Gewässern mit hoher Wassertransparenz und dichter Submersvegetation.

Bevorzugte Entwicklungsgewässer der Großen Moosjungfer sind besonnte, fischfreie und mesotrophe Stillgewässer, insbesondere in Mooregebieten. Die Gewässer, zum Beispiel aufgelassene Torfstiche, benötigen einige offene Bereiche.

Die Asiatische Keiljungfer besiedelt die mittleren und unteren Läufe großer Flüsse, wo sehr feinkörnige Bodenbestandteile wie Sand, Lehm und Ton, manchmal auch Schlamm vorherrschen. Hier benötigen die Larven strömungsberuhigte, unbewachsene, sonnenexponierte Buchten oder Gleithangzonen.

Lebensräume der Östlichen Moosjungfer sind schilfbestandene Altarme von Flüssen oder anmoorig-torfige, dystrophe bis mesotrophe Waldgewässer. Die Habitate sind in der Regel nährstoffarm, sauer, strukturreich und ganz oder teilweise besonnt.

Die Sibirische Winterlibelle kommt in Mooren und in Verlandungszonen von Gewässern vor. Die im Juli bis September geschlüpften voll ausgereiften Libellen überwintern bis zum nächsten Frühjahr ohne Nahrung in Gewässernähe oder auch weit abseits von Gewässern, wo sich die Tiere in Schlupfwinkeln oder in der Vegetation verbergen. Gewässer und Moore werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Käfer

Der Eremit besiedelt alte, anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume, besonders Eichen, Linden und Rotbuchen, aber auch Ulmen, Weiden und Kastanien und benötigt ein kontinuierliches Angebot geeigneter Großbäume mit Großhöhlen. Die Larven der Eremiten ernähren sich von verpilztem oder faulem Holz und Mulm.

Auch der Heldbock ist ein thermophiler Altholzbewohner. Die Eier werden in Rindenspalten, in alten Larvengängen sowie an physiologisch geschwächten oder Schadstellen aufweisenden (Astabbruchstellen) lebenden, alten Stiel- und Traubeneichen abgelegt. Die Entwicklung der Larven erfolgt zuerst in der Rinde, später im Kambium und Splintholz und schließlich im Kernholz der Brutbäume.

Im Plangebiet stehen keine Bäume, so dass der Lebensraum der o.g. Käferarten nicht beeinträchtigt wird.

Der Breitrand benötigt größere nährstoffarme Stillgewässer mit mindestens 1 ha Wasserfläche, besonnten Uferabschnitten und großflächig über 1 m Wassertiefe (Seen, Altwässer, Moorgewässer, große Torfstiche, Kiesgruben, Tagebaurestseen, Fischteiche).

Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigt größere, nährstoffarme Stillgewässer mit ausgedehnten, besonnten Uferabschnitten und großflächig weniger als 1 m Wassertiefe und dichter, aus dem Wasser aufragender Vegetation (Seen, Torfstiche, Moorgewässer, Kiesgruben, Tagebaurestseen) oft in Wald- oder Mooregebieten.

Stillgewässer werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Falter

Der Große Feuerfalter lebt in Mooren und auf Feuchtwiesen, vor allem in Flusstälern großer Flüsse. Er bevorzugt zudem kleinere Schilfrohrbestände oder erhöhte Stängel, auf denen sich die Falter sonnen.

Der Blauschillernde Feuerfalter lebt auf Feuchtwiesen, meist nahe an Flüssen, Seen und Hochmooren, mit großen Beständen der Raupenfutterpflanzen (Schlangenknocherich).

Nachtkerzenschwärmer leben oligophag an verschiedenen Arten von Nachtkerzen und Weidenröschen. Häufig belegte Nahrungspflanzen sind das Zottige und das Kleinblütige Weidenröschen, welche an Feuchtstandorten wie Bachufern und Wiesengräben anzutreffen sind. Selten werden Raupen am Schmalblättrigen Weidenröschen, das auf Schlagfluren wächst, gefunden. Typische Fundstellen sind auch Sandgruben und Kiesabbaustellen mit Vorkommen von Nachtkerzenarten.

Die Lebensräume der geschützten Feuerfalter kommen im Plangebiet nicht vor.

Fische

Der Lebensraum des Europäischen Störs ist von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Lurche

Die Rotbauchunke bevorzugt sonnenexponierte größere Weiher und Sölle mit ausgedehnten krautigen Flachwasserzonen im Grünland. Auch Überschwemmungsgebiete werden gern besiedelt. Zu den Gefährdungsursachen zählen die Melioration grundwassernaher Grünlandstandorte und der Biozideinsatz in der Landwirtschaft.

Die Wechselkröte und die Kreuzkröte sind Pionierarten trockenwarmer Lebensräume in Gebieten mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein offener, vegetationsarmer bis -freier Flächen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie weitgehend vegetationsfreie Gewässer (Flach- bzw. Kleinstgewässer) als Laichplätze sind Voraussetzung für die Existenz der Kreuzkröte. Die Art bevorzugt Flachgewässer, die oft und häufig austrocknen und wechselt diese jährlich. Die Ansprüche der Wechselkröte sind ähnlich. Sie bevorzugen als Laichgewässer flache, vegetationsarme, temporäre Gewässer mit mineralischem Boden. Als Pionierbesiedler vegetationsarmer Trockenbiotope mit kleineren, oft sporadischen Wasseransammlungen leiden Kreuz- und Wechselkröten unter dem Fehlen oder zu

raschen Austrocknen geeigneter Laichgewässer sowie unter der Verbuschung und Beschattung ihrer Habitate.

Laubfrösche beanspruchen sehr unterschiedliche aquatische und terrestrische Teillebensräume.

Aquatische Teillebensräume – Reproduktionshabitate

- Fischfreie, besonnte Kleingewässer (Tümpel, Weiher, Druck-/Qualmwasserbereiche, Bracks, Flutmulden und Altwässer in Fluss- und Bachauen, zeitweilig überschwemmte Grünlandsenken, auch Gewässer in Abbaugruben)
- Vegetationsreiche, amphibische Flach- und Wechselwasserzonen (als Metamorphose- und Reifehabitat für juvenile Exemplare)
- Wasser- und Sumpfpflanzengesellschaften aus Laichkräutern, Flutrasen, Seggen, Binsen und Röhrichten

Terrestrische Teillebensräume – Tagesverstecke, Nahrungshabitate

- Extensiv bewirtschaftete Feucht- und Nasswiesen als Nahrungslebensraum für heranwachsende und erwachsene Exemplare
- Gehölzstreifen, Röhrichte und gewässerbegleitende Hochstaudenfluren als Sitz- und Rufwarten außerhalb der Paarungszeit sowie als Biotopverbundstrukturen
- Auwälder, Feldgehölze, durchsonnte, feuchte Niederwälder, Landschilfbestände auf grundwassernahen Standorten.

Knoblauchkröten bevorzugen als Laichbiotop kleinere bis mittelgroße, eutrophe Stillgewässer mit einer Mindesttiefe von ca. 30 cm und einer vegetationsreichen Uferzone (Schwadenröhricht, Rohrkolbenröhricht, Flutrasen).

Der Moorfrosch besiedelt bevorzugt Lebensräume mit hohem Grundwasserstand oder periodischer Überschwemmungsdynamik, vor allem Niedermoore, Bruchwälder, sumpfiges Extensivgrünland, Nasswiesen, Weichholzauen der größeren Flüsse sowie Hoch- und Zwischenmoore. Dort befinden sich auch seine Laichgewässer, die sich durch Sonnenexposition und teilweise Verkrautung mit Seggen-, Binsen- und Wollgrasrieden oder Flutrasen auszeichnen.

Der Springfrosch bevorzugt lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Das Offenland der Umgebung wird auch besiedelt, so lange dieses über Hecken mit dem Wald vernetzt ist. Als Laichgewässer dienen Waldtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben. Ideal sind fischfreie Gewässer mit besonnten Flachuferzonen.

Moorbiotope innerhalb von Waldflächen sind der typische Lebensraum des Kleinen Wasserfroschs. Als Laichgewässer werden kleinere, vegetationsreiche Weiher, Tümpel und Gräben sowie in deren Umfeld befindliche Sümpfe und Moore bevorzugt.

Der Kammolch lebt in größeren Teichen und Weihern (auch temporär) in völliger oder teilweise sonnenexponierter Lage mit mäßig bis gut entwickelter submerser Vegetation und einem reich strukturierten Gewässerboden ohne bzw. mit geringem Fischbesatz. Dazu kommen als Landlebensräume in der Nähe der Gewässer Laub- und Laubmischwälder, Sumpfwiesen, Flachmoore, Felder, Wiesen und Weiden.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt M-V kommt die Rotbauchunke und der Kammolch im Messtischblattquadranten 2048-1, in dem das Plangebiet liegt, nicht vor.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird eine Lücke innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung geschlossen. Eingriffe in Gewässer und Gehölze sind nicht geplant.

Der Lebensraum der geschützten Amphibienarten wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Kriechtiere

Die Schlingnatter ist eine trockenheits- und wärmeliebende Tierart. Ihr bevorzugter Lebensraum ist gekennzeichnet durch einen mosaikartigen, kleinräumigen Wechsel aus offenen, niedrigbewachsenen und teils gehölzdominierten Standorten und eine hohe Kleinstruktur- und Unterschlupfdichte.

Das Vorkommen der Schlingnatter ist im Siedlungsbereich der Gemeinde Altwarp nicht zu erwarten.

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus

offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen. Vegetationsfreie, offene Stellen sind für die Eiablage unerlässlich. Wichtig sind auch Kleinstrukturen wie Reisig- und Lesesteinhaufen.

Der geplante Standort umfasst eine Wiesenfläche mit einer geschlossenen Vegetationsdecke. Mit den vegetationsfreien offenen Stellen und Kleinstrukturen fehlen wesentliche Lebensraumelemente. In der gegenwärtigen Ausprägung ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht zu erwarten.

Die Europäische Sumpfschildkröte benötigt offene vegetationsreiche, meist eutrophe Stillgewässer mit Schlammablagerungen und reich strukturierten Verlandungsgesellschaften im Verbund mit gut durchsonnten, aber deckungsreichen Uferpartien (Seen, Altwässer in Flussauen, Kleingewässer wie Sölle, Teiche und Torfstiche). Weitere Lebensraumsprüche sind Deckung bietende Strukturen im Gewässer, zum Beispiel Wasserröhrichte und an Totholz reiche Bruchwaldgesellschaften, sowie sonnenexponierte Offenflächen im Umfeld der Gewässer als Eiablageplätze (Sandtrockenrasen, extensiv genutztes Grünland).

Der Lebensraum der Europäischen Sumpfschildkröte wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die Wiese zählt nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Die neu entstehenden Hausgärten können wie die verbleibende Wiese zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch die Umnutzung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Landsäuger

Der Biber besiedelt natürliche oder naturnahe Ufer von Gewässern mit dichter Vegetation und an Weichholzarten reichen Gehölzsäumen oder Auenwald, insbesondere störungsarme Abschnitte langsam strömender Fließgewässer, an Altwässern reiche Flussauen und Überflutungsräume, natürliche Seen, Verlandungsmoore oder allenfalls extensiv bewirtschaftete Niedermoorgebiete.

Die Darstellung der Revierkartierung des Bibers gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – im Kartenportal M-V beinhaltet keinen Revierbesatz.

Der Lebensraum des Bibers ist durch die Planung nicht betroffen.

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt M-V liegt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung innerhalb eines großräumigen Fischotterverbreitungsgebietes. Für den Messtischblattquadranten 2048-1, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt ein positiver Nachweis für den Fischotter vor.

Der Lebensraum des Fischotters kommt im Plangebiet jedoch nicht vor, da der Fischotter großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen, schadstoffarmen und unverbauten Gewässern benötigt. Er führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft

er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weit gehend zu vermeiden.

Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.

Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von Verkehrsstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und –netzen, illegale Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten.

Durch das geplante Vorhaben werden die Wanderbewegungen des Fischotters nicht eingeschränkt. Die lokale Population des Fischotters wird nicht gefährdet.

Der Wolf konnte bisher u. a. in der Ueckermünder Heide nachgewiesen werden. Die wesentlichen Kriterien der derzeitigen Wolfvorkommensgebiete sind hoher Waldanteil und relativ geringe menschliche Besiedlung bei hoher Schalenwildichte. Gemäß „Managementplan für den Wolf in MV“ vom Juli 2010 stellt das Land M-V mit Ausnahme der Siedlungsräume einen geeigneten Wolfslebensraum dar.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich der Gemeinde Zemitz für den Wolf nicht relevant.

Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher.

Diese kommen im Plangebiet nicht vor.

Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Standort befindet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort. Durch das geplante Vorhaben sollen die Ortslage ergänzt und die vorhandene Baulücke geschlossen werden.

Das Grünland stellt eine anthropogen vorbelastete Fläche am östlichen Rand von Hohensee dar und gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Angesichts der Nutzung des Plangebietes als Wiese, die zweimal im Jahr gemäht wird, ist das Vorkommen von Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden hier mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Wiesenfläche können einjährig genutzte Reproduktionsstätten nicht ausgeschlossen werden. Daher wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass zum Schutz der Vögel die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen ist. Damit wird vermieden, brütende Vögel zu töten.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt M-V kommen im Messtischblattquadranten 2048-1 in dem der Geltungsbereich des B-Planes liegt Kranich, Schreiadler, Wiesenweihe und Seeadler vor.

Auf Grund der Lage und Beschaffenheit des Plangebietes hat dieser Standort keine signifikante Bedeutung als Nist-, Nahrungs- und Ruhegebiet.

6.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass das Planvorhaben nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Zemitz geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die geplanten Bauflächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Fledermäuse, Landsäugetiere und störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Auf den Flächen, die als reines Wohngebiet festgesetzt werden, sind keine mehrjährig genutzten Reproduktionsstätten vorhanden. Diese Flächen sind nur für Brutvögel relevant, die ihr Nest in jedem Jahr erneuern. Unter der Voraussetzung, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum 1.10. bis 28.02. (Verweis § 39 Abs.5 BNatSchG) des Folgejahres erfolgt, sind die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, diesen Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Zemitz festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung östlich der Parkstraße im Ortsteil Hohensee“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Zemitz, den.....2019

Bürgermeisterin