

00SV/22/031

Beschlussvorlage Stadt Burg
Stargard
öffentlich



Bebauungsplan Nr. 24 "Alte Gärtnerei" - Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 20.04.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	05.05.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	17.05.2022	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	01.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 01.06.2022 der Stadtvertretung Burg Stargard und aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) - alle in der derzeit gültigen Fassung, beschließt die Stadtvertretung Burg Stargard den

Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“, der Stadt Burg Stargard,

bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Textteil B und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von dem Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Gleichzeitig wird der Bürgermeister beauftragt, den B-Plan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ mit der Begründung bekannt zu geben.

Die Bekanntmachung ist ortsüblich nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard bekannt zu machen; dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Sachverhalt

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant, sodass die zukünftige Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden soll.

Ziel des Bebauungsplanes und somit Ziel der Stadt ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung und Nutzung von eingeschossigen Wohngebäuden. Durch die Überplanung soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen durch Nachnutzung von Standortbrachen im Stadtgebiet entsprochen werden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Im Plangebiet soll eine Sport- und Spielfläche entstehen, die von den Bewohnern der Umgebung genutzt werden soll.

rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Kommunalverfassung M-V

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen für die Erarbeitung der Planung

01.51100.56250002

Anlage/n

1	2022-04-25 B-Plan Nr. 24 "Alte Gärtnerei" zweiter erneuter Entwurf (öffentlich)
2	2022-04-25 B-Plan Nr. 24 "Alte Gärtnerei" Satzung (öffentlich)
3	2020-01-21 B-Plan Nr. 24 "Alte Gärtnerei" Artenschutzbeitrag (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

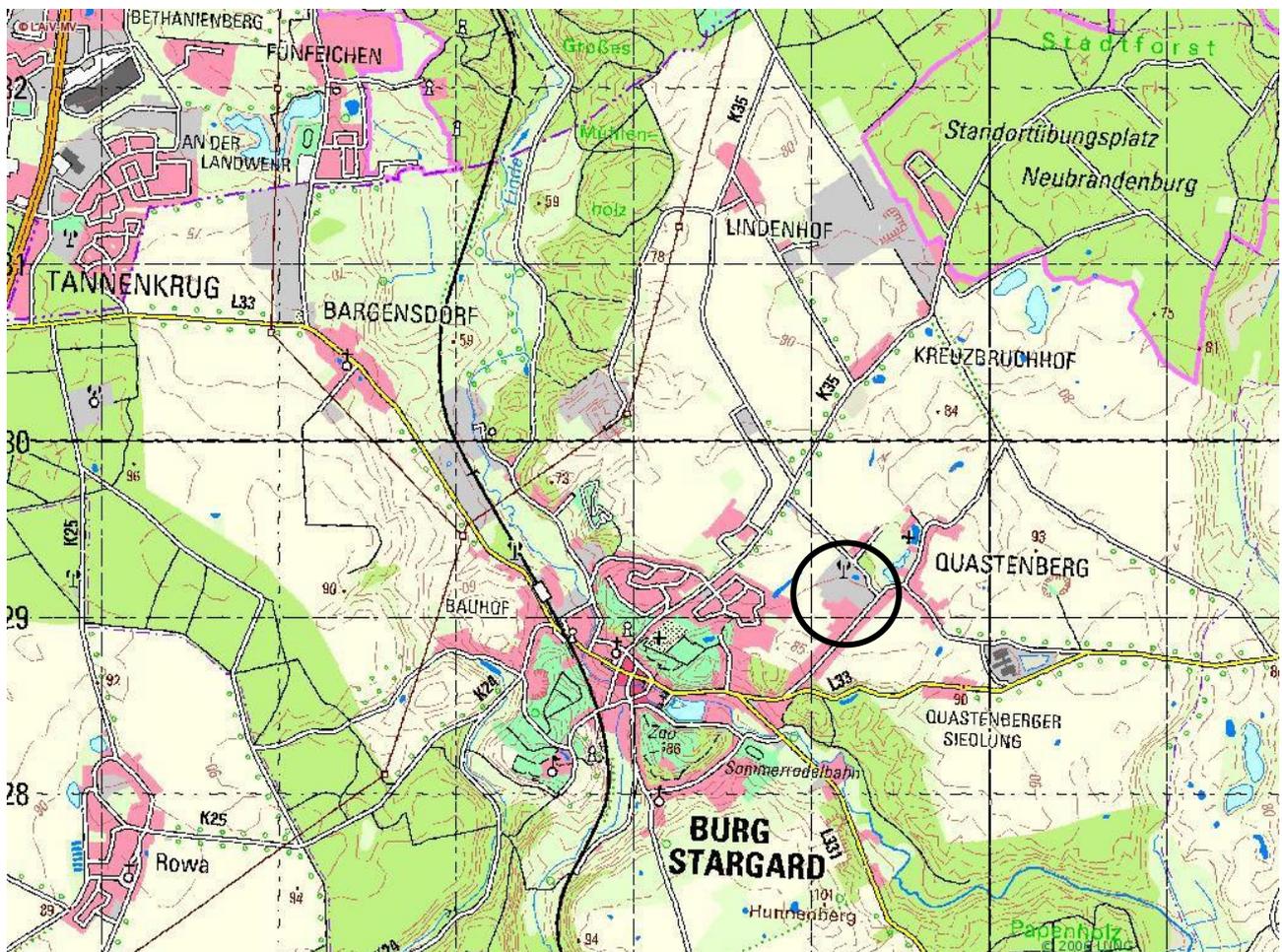
Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard

nach §13a BauGB



Kartenausschnitt Geoportal MV www.gaia-mv.de, Stand: 02.09.2016

Satzung

Stand: 19.04.2022

Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens: **Stadt Burg Stargard**
der Bürgermeister
über Sachgebiet Bau- und Ordnungsamt
Bau- und Ordnungsamtsleiter: Herr Granzow
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard
Tel.: 039603 25331
email: t.granzow@stargarder-land.de

Städtebauliche Planung: **stadtbau.architekten.nb, Lutz Braun**
freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 36 31 71 52
Fax: 0395 / 36 94 99 19
E-Mail: braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung: Herr Braun

Datum: 25.04.2022

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	5
1.2 Verfahren.....	5
1.3 Rechtsgrundlagen.....	5
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.5 Kartengrundlage.....	6
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	7
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Aufstellung/Einordnung in übergeordnete Planungen ...	7
2.1 Ziel und Zweck	7
2.2 Inhalt	8
2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen.....	8
2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ..	8
2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte	9
2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard.....	9
2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	9
3. Bestandsanalyse	10
3.1 Lage der Stadt im Raum	10
3.2 Lage des Plangebietes.....	10
3.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete.....	11
3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen	11
4. Erschließung und Medien	12
4.1 Verkehrliche Erschließung.....	12
4.2 Medien	12
4.3 Abfallentsorgung.....	13
5. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	14
6. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	15
6.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	15
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	15
6.1.2 Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	17

6.1.3	Flächen für Versorgungsanlagen [§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Abs. 6 BauGB]	17
6.1.4	Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser [§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB].....	17
6.1.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	18
6.1.6	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB	19
6.1.7	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB]	21
6.2	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	21
6.3	Nachrichtliche Übernahme	22
7.	Weitere Hinweise	23
7.1	Bodendenkmalpflege	23
7.2	Altlasten und Bodenschutz	24
7.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	25
7.4	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	26
7.5	Verkehr	26
7.6	Kampfmittel	27
7.7	Hinweise zur Erschließungsarbeiten	27
8.	Flächenbilanz	28

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung Burg Stargard hat in der Sitzung am 10.04.2019 auf Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard beschlossen.

Planziele des B-Planes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard sind

- die Schaffung baurechtlicher Grundlagen für den Wohnungsbau
- Anlage einer Spiel- und Sportfläche

1.2 Verfahren

Die Erstellung des B-Planes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Größe der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Planung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenbergr“. Dieser wird voraussichtlich eine Grundfläche von maximal 8.000 m² aufweisen. Somit bleibt die Summe der Grundflächen beider Planungen (ca. 3.500 m² und ca. 8.000 m²) unter 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen, da durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V BGBl. S.1033)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard** in ihrer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Stand

Liegenschaftskataster: 29.12.2018. Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN 76.

1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

im Norden: die südliche Grenze der Flurstücke 20/21 und 20/20, Flur 1, Gemarkung Quastenberg

im Süden: durch das Straßenflurstück 37, Flur 1, Gemarkung Quastenberg

im Osten: durch die Flurstücke 20/31; 20/34; 20/35; 20/36; 20/51, Flur 1, Gemarkung Quastenberg

im Westen: durch das Straßenflurstück 20/25, Flur 1, Gemarkung Quastenberg

Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Quastenberg die Flur 1, Flurstück: 19.

Er umfasst eine Fläche von rund 1,38 ha (13.797 m²).

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Burg Stargard.

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Aufstellung/Einordnung in übergeordnete Planungen

2.1 Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (Flächennutzungsplan) festzulegen einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant, sodass die zukünftige Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden soll.

Ziel des Bebauungsplanes und somit Ziel der Stadt ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung und Nutzung von eingeschossigen Wohngebäuden. Durch die Überplanung soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen durch Nachnutzung von Standortbrachen im Stadtgebiet entsprochen werden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Im Plangebiet soll eine Sport- und Spielfläche entstehen, die von den Bewohnern der Umgebung genutzt werden soll.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für das oben beschriebene Ziel.

2.2 Inhalt

Folgendes städtebauliches Konzept liegt dem Bebauungsplan zu Grunde:

Die innerstädtische Fläche der ehemaligen Gärtnerei soll entlang der begrenzenden vorhandenen Erschließungsstraßen mit Einfamilienhäusern bebaut werden können. Diese Teilflächen werden dazu parzelliert. Für die stadtgestalterische Ordnung werden Festsetzungen formuliert, um die Neubebauung in die Umgebung in Quastenberg harmonisch einzufügen.

Nördlich angrenzend wird der Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt, der ebenfalls Wohnbauflächen beinhaltet. Eine kleine Teilfläche des Plangebietes dieses Bebauungsplanes Nr. 24 im nordwestlichen Bereich soll der Grundstücksordnung dienen und dem angrenzenden Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 angegliedert werden. Von dort aus wird sie erschlossen werden. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 23 wird erst zeitlich versetzt aufgestellt. In seinem Geltungsbereich grenzt eine Wohnnutzung an.

Die Stadt Burg Stargard verfolgt für diesen Bereich im Ortsteil Quastenberg die Wohnflächenentwicklung zu forcieren. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt gegenwärtig nördlich eine gemischte Nutzung dar. Hier wird die Stadt ihr Entwicklungsziel präzisieren und den FNP anpassen. Grundlage sind Konzepte der Stadt zur Wohnbauentwicklung innerhalb der gesamten Stadt und die Nutzung von Potenzialflächen.

Dafür hat die Stadt ein Entwicklungskonzept diskutiert und als Richtschnur aufgestellt. Um das Wohnungsbaukonzept umzusetzen, werden entsprechende Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes getroffen.

Das Konzept für den Planbereich sieht einen Spiel- und Sportplatz vor. Dieser schafft einen räumlichen Abstand zu den benachbarten Nutzungen. Seine relativ geringe Fläche beschränkt die Nutzung auf die umliegenden Wohnbauflächen in diesem Bereich.

Die Bestandsnutzung im angrenzenden Gebiet Alter Gutshof wird sich ändern. Gewerbliche Nutzungen sollen möglichst in Gewerbegebieten angesiedelt werden. Insofern wird sich die Nachbarschaft dieses Plangebietes größtenteils ändern (Bebauungsplan Nr. 23 weist Wohnbauflächen aus).

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V weist den Bereich Burg Stargard als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft und den Tourismus aus.

Im LEP M-V heißt es im Punkt 4.5 Absatz 1: *„Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei tragen zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Sie sollen bei der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel, der Rohholzproduktion sowie der Landschaftspflege unterstützt werden.“*

Dies dient der Stabilisierung der ländlichen Räume. Zur Sicherung dieses Zieles ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in den Grundzentren notwendig.

Zu diesem Punkt wird weiterhin folgendes mitgeteilt. Die Fläche wird bereits seit vielen Jahren nicht mehr für die Gartenbaunutzung verwandt. Auf Grund der stetigen Entwicklung von integrierten Lagen im Stadtgebiet für die Wohnbaulandausweisung und insbesondere in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches soll nun auch diese Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Unter Punkt 4.6 Absatz 4 ist zu finden, dass *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (108) soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Die beabsichtigte Entwicklung wird der touristischen Entwicklung, die insgesamt für Burg Stargard von hoher Bedeutung ist, jedoch nicht entgegenstehen. Das kann aus der gesamtstädtischen Entwicklungsabsicht abgeleitet werden.

Die Stadt ist Teil des Stadt-Umland-Raums des Oberzentrums Neubrandenburg.

2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) weist die Stadt Burg Stargard als Grundzentrum aus.

Das Plangebiet ist wie der gesamte Bereich Burg Stargard als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ sowie als „Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum“ ausgewiesen.

Auch das RREP MSE weist die Stadt als Teil des Stadt-Umland-Raums des Oberzentrums Neubrandenburg aus.

Burg Stargard ist ein Grundzentrum (Teil des zentralörtlichen Systems). Damit ist eine Voraussetzung für die Ausweisung weiterer Flächen für die Wohnbaulandentwicklung gegeben. Die geplante Entwicklung wird das Grundzentrum stärken und zur Ansiedlung von Familien in der Kernstadt führen.

2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard

Die Fläche des betreffenden Gebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (zuletzt geänderte Fassung der 4. Änderung aus dem Jahr 2017) der Stadt Burg Stargard, als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Stadt Burg Stargard hat sich 2017/18 mit der weiteren Wohnbaulandentwicklung auf der Grundlage einer Potenzialuntersuchung beschäftigt. Darin wird auch die hier betroffene Fläche für eine solche Entwicklung herausgestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über dem Bebauungsplan Nr. 24 ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) zu entwickeln.

Es ist somit festzustellen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Burg Stargard aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot).

Mit der 4. Änderung des FNP Burg Stargard hat die Stadt bereits eine weitere Fläche für die Wohnbaulandentwicklung in der direkten Nachbarschaft dargestellt. Diese Fläche ist zwischenzeitlich bebaut worden. Weitere Flächen, die aktuell noch als gemischt genutzte Bauflächen dargestellt sind, werden für eine weitere Änderung des FNP vorbereitet. Somit wird dieser Bereich im Ortsteil Quastenberg im Sinne einer einheitlichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt.

2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte angezeigt (Planungsanzeige). Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt mit Datum vom 05.06.2019 vor.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage der Stadt im Raum

Die regionale Einordnung lässt sich wie folgt charakterisieren:

Die Stadt Burg Stargard ist etwa 10 km südlich vom Oberzentrum Neubrandenburg entfernt. Sie gehört zum mittelzentralen Einzugsbereich Neubrandenburgs. Burg Stargard ist ein Grundzentrum.

Die Stadt Burg Stargard befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist geschäftsführende Gemeinde des Amtes Stargarder Land.

Die Stadt Burg Stargard umfasst derzeit eine Fläche von ca. 76,55 km² (wikipedia.de). Zur Stadtgrenze gehören die Ortsteile Bargensdorf, Sabel, Quastenberg, Kreuzbruchhof, Lindenhof, Teschendorf, Gramelow, Loitz, Cammin, Godenswege und Riepke. Die derzeitige Einwohnerzahl von Burg Stargard beläuft sich auf 5.398, Stand 31.12.2017.

3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Straße Quastenberg, die den Stadtkern mit der Ortslage Quastenberg verbindet. Die Planfläche ist ca. 2 km nordöstlich vom Stadtzentrum Burg Stargard (s. Abbildung 1) entfernt.

Es wird ausgehend von der Straße Quastenberg erschlossen.



Abbildung 1: Lage des Vorhabengebiets im Stadtgebiet, Quelle: geoportal-mv.de

3.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete

Die umliegenden Flächen sind durch Wohnnutzung geprägt. Der Planungsraum liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 90 m ü HN 76. Sehr geringe Reliefunterschiede sind auf unterschiedliche anthropogene Überprägungen zurückzuführen. Das Gelände ist nahezu eben.

Der Bebauungsplan unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 14 (geschützte Teile von Natur und Landschaft) und 21 (Natura 2000) des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V). Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 26 (Landschaftsschutzgebiet) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Europäische Schutzgebiete sind durch das Vorhaben und dessen Auswirkungen nicht betroffen.

3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen

Im Plangebiet bestehen keine Gebäude, außer einer Trafostation und einem Stallgebäude (wird abgetragen).

Die Fläche ist teilweise durch eine wilde Strauchhecke umgeben. Die Umgebung ist weitestgehend durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt. Nordwestlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an. Dieses wird durch eine Vegetationsfläche von der geplanten Wohnnutzung räumlich getrennt.

Entlang der Straße Quastenberg befindet sich bereits eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung. Diese wird außerhalb des Plangebietes auf unbebauten Lücken ergänzt.

An der Verbindungsstraße Quastenberg zur Straße Am Brink befindet sich gegenüberliegend eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung und eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung.

Nördlich angrenzend wird eine aktuell noch gewerblich genutzte Fläche zum Wohngebiet entwickelt. Dafür wird der Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt.

4. Erschließung und Medien

4.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist an das Erschließungsnetz der Stadt Burg Stargard direkt angebunden.

Die Haupteerschließungsstraße Quastenberg wurde vor kurzem ausgebaut.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die neuen Wohnbaugrundstücke sind durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

Rückwärtig gelegene, erschlossene Grundstücke gibt es nicht.

Der nördlich im Plangebiet gelegene Wohnbaustreifen (Baufeld BF 3) kann mit den Wohnbauflächen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 23 verbunden werden, wird dann Bestandteil der dort erschlossenen Grundstücke. Dort sind Gartennutzungen für die vorhandenen Wohnhäuser vorgesehen.

4.2 Medien

Der Standort ist bereits erschlossen. Für eine Wohnbebauung werden Grundstücke vorgesehen, die bereits an Erschließungsstraßen liegen. Diese beinhalten alle notwendigen Medien. Beide Straßen sind bereits auf der jeweiligen gegenüberliegenden Seite bebaut.

Gegebenenfalls müssen an den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden.

Leitungen sind im öffentlichen Raum zu verlegen. Es sind mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Trinkwasserversorgung

Es sind **keine** Anlagen der neu.sw im Planbereich vorhanden. Im Nahbereich sind Versorgungsanlagen der neu.sw vorhanden. Zur Erschließung der Bebauungsflächen sind Netzerweiterungen erforderlich.

Bereitstellung von Löschwasser

In den angrenzenden Erschließungsstraßen befinden sich Hydranten.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, bautechnischer Brandschutz, teilt in seiner Stellungnahme vom 27.06.2019 mit:

„Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde und Voraussetzung zur Erfüllung des §14 LBauO M-V.“

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 29.05.2019 mit, dass die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem für die Liegenschaft „Alte Gärtnerei“ aus jetziger Sicht mit einer Menge von 48 m³ /h abgesichert werden. Dafür ist die Anordnung von zusätzlichen Hydranten im öffentlichen Raum erforderlich.

Niederschlagswasserableitung

Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen, vorzugsweise durch Versickerung oder Verdunstung. Darüber hinaus sollen technische Einrichtungen wie Versickerungsschächte, Rigolen, Zisternen und ähnliche Anlagen genutzt werden.

Im Baufeld 2 wird die Möglichkeit eines Überlaufs in die öffentliche Regenwasserkanalisation gegeben.

Schmutzwasserableitung

Zuständig ist die Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH. In den angrenzenden Erschließungsstraßen liegen Leitungen an.

Die Schmutzwasserableitung kann ermöglicht werden. Die Entsorgung in das zentrale Netz ist möglich und vorgesehen. Abstimmungen mit der neu.sw laufen.

Elektroversorgung

In den angrenzenden Erschließungsstraßen liegen Leitungen an. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das Netz der EON.edis AG.

Im Planbereich befindet sich ein Trafo. Dessen Lage wird entsprechend festgesetzt.

Für die Nutzung regenerativer Energien werden Festsetzungen getroffen für die Anbringung von PVA auf Dächern.

Telekommunikation

In den angrenzenden Erschließungsstraßen liegen Leitungen an als Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Leitungen des Internet-, Telefon- und Fernsehansbieters neu-medianet GmbH.

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.05.2019 heißt es:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“

Die weiteren Hinweise beziehen sich auf die medientechnische Erschließung, also auf die folgende Umsetzung des Bebauungsplanes.

Es ist die Leitungstrasse der neu-medianet für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Bestandsleitung zu sichern.

Gasversorgung

Im Planbereich befindet sich **kein** Leitungsbestand von neu.sw. Eine Erschließung dieses Gebietes mit Erdgas ist technisch möglich.

Wärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung ist für das Plangebiet nicht gegeben.

Für die Nutzung regenerativer Energien werden Festsetzungen getroffen für die Anbringung von PVA auf Dächern.

4.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

5. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Lärm

Partiell besteht eine Nachbarschaft an ein angrenzendes faktisches Mischgebiet. Daraus ergeben sich keine Probleme des Schallschutzes. Für diese Nutzungen wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Im rechtswirksamen FNP ist dort eine gemischte Baufläche dargestellt.

Diese wird im Zuge der anstehenden Änderung des FNP erheblich verkleinert, weil wesentliche Flächenanteile als Wohnbaufläche dargestellt werden sollen. Dieses Änderungsverfahren erfolgt zeitgleich mit dieser Planaufstellung.

Die geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen als zusätzlicher „Puffer“ zu den „verbleibenden gemischten Bauflächen“. Ebenso schafft der Spiel- und Sportplatz Abstand zwischen den Nutzungen.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 27. Juni 2019 aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit:

„Nordwestlich grenzt das Plangebiet an den Gewerbebetrieb „STEEN Glas- und Gebäudereinigung GmbH“, die u. a. auch Winterdienst durchführen an.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzung vorgesehenen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden.

Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, sollte in der Planung die Lärmimmissionssituation hinsichtlich der Nutzfahrzeugbewegungen auf dem o. g. Betriebsgelände (insbesondere beim Winterdienst in den Nachstunden) analysiert werden und gegebenenfalls durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.“

6. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß §4 Abs. 2 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss von Nutzungen erfolgt, um den geplanten Charakter für das „Wohnen auf dem Lande“ bzw. im dörflich geprägten Ortsteil Quastenberg gewährleisten. Gartenbaubetriebe und Tankstelle sollen in diesem Gebiet nicht entstehen. Andererseits soll die beabsichtigte Nutzungsmischung insbesondere mit Dienstleistungsangeboten bzw. nicht störenden Betrieben ermöglicht werden.

Die Stadt hat sich mit dem „Ferienwohnen“ auseinandergesetzt. Tourismus ist allgemein ein Entwicklungsziel der Stadt. Mit dem B-Plan werden nur wenige Wohnhäuser realisiert, die nachfragegerecht v.a. für Familien vorgesehen sind. Die ausnahmsweisen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spiel und Sport festgesetzt

Diese Fläche dient der unmittelbaren Umgebung und ergänzt die Aufenthaltsbereiche im Wohngebiet. Die Nutzung geht also über den Bedarf der innerhalb des B-Plans zu errichtenden Wohnhäuser hinaus, jedoch betrifft er nicht das gesamte Stadtgebiet, sondern angrenzende Wohnbauungen. Die Fläche wird Spielanlagen und kleine Sportflächen aufnehmen, sowie Aufenthaltsbereiche mit Baumbestand.

Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (NHN).

Die Straße wurde im Zuge des kürzlich erfolgten Umbaus der Haupteerschließungsstraße eingemessen. Die Höhenpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

In den Baufelder BF 1 und 2 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Es wird ein Vollgeschoss zwingend festgesetzt.

Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Straßenrandbegrenzung in den BF 1 und 2 , welche diese Stadtstraße prägt und im Charakter beibehalten werden soll. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe orientiert sich am Bestand.

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

6.1.2 Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der Typik des Ortsteiles. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

Es werden Einzelhäuser festgesetzt.

Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.

Baulinien/Baugrenzen

In den Baufeldern (BF) 1 und 2 werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der Baulinie soll die städtebaulich-gestalterische Ordnung gewährleisten. Es wird Bezug genommen auf die Bestandssituation in dem Straßenraum. Es soll das Ortsbild gesichert werden. Baulinie wird entlang der Verbindungsstraße zwischen Am Brink und Quastenberg festgesetzt.

Weiterhin soll damit die Lage der Wohnhäuser im Abstand zur Erschließungsstraße definiert werden.

Im BF 3 werden Baugrenzen festgesetzt.

Die bebaubare Fläche für Hauptgebäude wird begrenzt.

Baugrenzen und Baulinien bilden das jeweilige Baufenster.

Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der Baufelder zwischen den Baulinien bzw. Baugrenzen und der angrenzenden Verkehrsfläche keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

Im Baufeld 2 kann zusätzlich ein Überlauf in die Regenwasserkanalisation eingerichtet werden.

6.1.3 Flächen für Versorgungsanlagen [§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Abs. 6 BauGB]

Es wird eine Fläche festgesetzt für Anlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“

Damit wird dem bestehenden Transformator entsprochen.

6.1.4 Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser [§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen, vorzugsweise durch Versickerung oder Verdunstung. Darüber hinaus sollen technische Einrichtungen wie Versickerungsschächte, Rigolen, Zisternen und ähnliche Anlagen genutzt werden.

6.1.5 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Grünfläche"

Die öffentliche Grünfläche darf maximal 2-3-mal im Jahr gemäht werden.

6.1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Befestigung von Wegen und Zufahrten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dienen der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamsten Umgangs mit den Ressourcen der Natur und der Verminderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Mit der Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Flächenbefestigungen wie wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen und Betonpflasterstein-Systemen mit Kammer-/ Sickeröffnungen, wie z. B. Öko-Rechteck, Öko-Quadrat, Öko-Doppel-T, kann der Anteil des über eine zentrale Kanalisation aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagswasser verringert werden. Diese Flächenbefestigungen geben auch langfristig eine hohe Sicherheit zur Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen, vorausgesetzt Pflasterbettung, Unterbau und Fugenmaterial werden zweckentsprechend ausgewählt und eingebaut.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

1. Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen einzelner Individuen streng geschützter Arten (Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 39 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG, sind Gehölzrodungen und Baufelddräumung/Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der zu fällende Altbaumbestand sowie die abzubrechenden Gebäude sind direkt vor Fällung / Abbruch (1-3 Tage) durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von besetzten Niststätten zu untersuchen.
2. Der Vorhabenträger veranlasst die Schaffung geeigneter Ersatzhabitate durch Aufhängen von 2 Nistkästen für Fledermäuse und 3 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten im zu erhaltenden Baumbestand bzw. in der näheren Umgebung. Das Anbringen der Nistkästen erfolgt vorgezogen in Abstimmung mit dem Sachverständigen für die Niststätten-Kontrolle, d. h. vor dem geplanten Gebäudeabriss und vor den Fällungen.
3. Der Vorhabenträger veranlasst die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Obstgehölzen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m, diagonal versetzt, Breite der Hecke 5 Meter + beidseitiger Saum von je 1 Meter). Die Pflanzung erfolgt vor Errichtung der Wohngebäude (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Es ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
4. Im Bereich potenzieller Zauneidechsenhabitate (Gartenland und Wiesenflächen im Nordteil des Gebietes) sind durch einen Sachverständigen (Feldherpetologen) bei geeigneten Witterungsbedingungen im Juni bis September vor Baubeginn artspezifische Untersuchungen zum Nachweis einer eventuell vorhandenen Population (Größe, Zustand) durchzuführen. Falls erforderlich, sind entsprechende Maßnahmen zur Bergung bzw. Umsiedelung der Tiere einzuleiten. Ein Ersatzhabitat in Form eines Lesesteinhaufens von mind. 2-3 m³ (ca. 80 cm unterirdisch und 1 m oberirdisch) ist auf der Kompensationsfläche K 1 nahe der neu anzulegenden Hecke im Nordteil des Plangebietes zu errichten (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Die aufgeführten Artenschutzmaßnahmen dienen der Vermeidung bauzeitlicher und anlagebedingter Beeinträchtigungen potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Fledermaus- und Reptilienarten sowie von Lebensstätten europäischer Vogelarten im Sinne von § 44

BNatSchG. Durch diese Maßnahmen wird die dauerhafte Bestandsstützung dieser Populationen im Gebiet gewährleistet.

6.1.7 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Erhalt und Erweiterung bestehender Hecke

Die mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen“ definierte Hecke wird erhalten, und in Richtung Nordosten analog dem Bestand ergänzt, bzw. fortgeführt.

Einzelbäume auf der Grünfläche

Es sind auf der als öffentliche Grünfläche gewidmeten Fläche vier großkronige einheimische Laubbäume als Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste A zu verwenden.

Einzelbäume auf dem Wohnbaugrundstück

In den Baufeldern 1 und 2 sind Außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufelder des allgemeinen Wohngebietes sind auf der Hofseite je neu ausgebildetes Baugrundstück zwei hochstämmige Obstbäume, 2 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste B zu verwenden.

Heckenpflanzung

Die Fläche mit der Bezeichnung P 1 entlang der nordwestlichen Grenze des B-Plan-Gebietes ist mit einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste B, 2 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 12-14 cm sowie 35 Sträucher der Pflanzliste C mit einer Mindestgröße von 60-100 cm anzupflanzen (Pflanzverband 1,0 m x 1,50 m, diagonal versetzt).

Alle Pflanzungen sind fachgerecht nach einschlägigen DIN-Vorschriften zu pflanzen. Die Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Erhalt von Bestandsbäumen auf der Fläche für Gemeinbedarf

Die zu erhaltenden Obstbäume sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Natur- und Artenschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit den Festsetzungen wird ein Mindestanteil an Vegetation im Plangebiet gesichert, mit dem Ziel einen Ausgleich für den Verlust von Bäumen und Sträuchern zu schaffen.

Die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken bzw. in den Vorgartenbereichen dient der gestalterisch einheitlichen Bepflanzung von angrenzenden Straßenräumen, innerhalb derer aufgrund des großen Platzbedarfs der unterschiedlichen Leitungsträger kein Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Straßenbäumen zur Verfügung steht.

Für die Vorgartenbereiche wurden kleinkronige und tiefwurzelnde Baumarten mit geringem Raumbedarf und geringem Konfliktpotential hinsichtlich angrenzender unterirdischer Leitungen ausgewählt.

Mit der Heckenpflanzung entlang der nordwestlichen B-Plan-Grenze soll eine raumwirksame Grünzäsur zu den Nachbargrundstücken sowie ein Ausgleich für den Verlust von Heckenbeständen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste A: Bäume (großkronig)

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Pflanzliste B: Obstbäume (alte Sorten)

Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Geflammtter Kardinal
Pommerscher Krummstiel
Goldrenette von Blenheim
Roter Boskoop
Gravensteiner
Clapps Liebling
Roter Winterstettiner
Gellerts Butterbirne
Holsteiner Cox
Gute Graue

Pflanzliste C: Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Festsetzung einer Mindestgröße des Pflanzmaterials dient der kurzfristigen Sicherstellung der gestalterischen und gesamtökologischen Funktionen der Pflanzungen.

6.1.8 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Überdachungen von Gemeinschaftsstellplätzen entlang der Straße Quastenberg sind unzulässig.

Überdachungen bzw. Einhausungen von Stellplätzen im Straßenraum (zwischen Gebäude und Fahrbahn) stören das typische Straßenbild, in dem die Hauptgebäude die Bauflucht bestimmen. Deshalb sollen diese ausgeschlossen werden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassade

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Putzoberflächen
- Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun
- ein Holzanteil von maximal 25%

Mit der Vorgabe der Materialien soll an die benachbarte Bebauung angeknüpft werden und ein gestalterischer Zusammenhalt des neuen baulichen Ensembles gewährleistet werden. Es werden regional typische Materialien für die Fassadenoberfläche gewählt.

Dächer

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind zulässig, in den Baufeldern:

BF 1-3 Satteldächer

Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 30 – 50 ° festgesetzt.

Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.

Firstrichtung

Die Firstrichtung wird für die BF 1 und 2 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Firstrichtungen soll der gestaltbestimmende Entwurfsansatz gewährleistet sein.

Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.

Dachdeckung

Als Dacheindeckung für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Die Eindeckung soll eine nichtglänzende Oberfläche erhalten.

Das relativ kleine Baugebiet ist so geplant, dass ein Bezug zur Bestandsbebauung auf dem Standort entsteht.

PVA Photovoltaik - Anlagen auf Dächern

Es können Solaranlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anlage als zusammenhängende, klar rechteckig geometrische Fläche ausgebildet wird und die Dachfläche nicht überragt.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecken, Maschendrahtzäune mit Hecken, Stabgitterzäune in der Höhe von 1,20 m zu errichten.

6.3 Nachrichtliche Übernahme

Es ist ein Bodendenkmal bekannt, Nr. 51 der Liste des Landkreises, „Gutshof“.

Die Grenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen sind im Punkt 7.1 erläutert.

7. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

7.1 Bodendenkmalpflege

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Bodenschutzbehörde, teilt in seiner Stellungnahme vom 27. Juni 2019 mit:

*„Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o. g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine **Genehmigung** der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.*

Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Slawenzeit Siedlung“ der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Erläuterungen:

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

7.2 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Bodenschutzbehörde, teilt in seiner Stellungnahme vom 27.06.2019 mit:

„Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen ist. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.“

7.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wieder herzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

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

7.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Im Planbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes.

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es wurde der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde beteiligt, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

7.5 Verkehr

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, untere Straßenverkehrsbehörde, teilt in seiner Stellungnahme vom 27.06.2019 mit:

„Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.“

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.“

7.6 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

7.7 Hinweise zur Erschließungsarbeiten

Die Neubrandenburger Stadtwerke teilen in Ihrer Stellungnahme vom 29.05.2019 mit:

„Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Sehachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.“

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte dxf-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden pdf-Datei mit dem der dxf-Datei. Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.“

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
allgemeines Wohngebiet WA	8.708 m ²
Grünflächen	1.086 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	2.737 m ²
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft	1.191 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	75 m ²
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	13.797 m ²

Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard



Artenschutzbeitrag

Vorhabenträger:	Stadt Burg Stargard der Bürgermeister über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17049 Burg Stargard
Auftragnehmer:	SKH Ingenieurgesellschaft mbH Friedrich-Engels-Ring 43a 17033 Neubrandenburg
Geschäftsführer:	Dipl.-Ing. Jörg Hamann
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) Carolie Teutloff
Stand:	Neubrandenburg, 21. Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
1.1	Anlass und Lage des Projektes	3
1.2	Bestandserfassung	4
2	ARTENSCHUTZBETRACHTUNG	6
2.1	Einführung	6
2.2	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	8
3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN	14
4	ZUSAMMENFASSUNG	16
5	LITERATUR UND QUELLEN	17

Anlage 1: Tabelle Baumbestand/Baumverluste

1 Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Anlass und Lage des Projektes

Der Vorhabenträger plant im Südwesten des Ortsteils Quastenbergs der Stadt Burg Stargard, ca. 2 km nordöstlich des Stadtzentrums, die Flächen der ehemaligen Gärtnerei (ca. 1,38 ha) für die künftige Wohnnutzung zu entwickeln. Die Planung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“ (s. Abb. 1). Da die Größe der Grundflächen beider Planungen unter 2 ha liegt, erfolgt die Umsetzung jeweils über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

Die geplante Wohnbebauung ist im Bereich der als Pferdekoppel und Gartenland genutzten Wiesenflächen vorgesehen. Auf dem Gelände sollen ca. 12 Parzellen für Einfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung erfolgt über den Quastenberger Damm und die Wohnstraße „Quastenberg“. Das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll weitgehend vor Ort versickern.

Aufgrund der Projektierung des Wohnstandortes im städtebaulichen Innenbereich beschränkt sich die Eingriffsermittlung auf die Erfassung und Bewertung des zu beseitigenden nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestandes. Darüber hinaus werden anhand einer Potenzialabschätzung des Artenbestandes vor Ort artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG näher betrachtet und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert.



Abb. 1: Lage der Vorhabenstandorte B-Plan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ und nördlich angrenzend B-Plan Nr. 23 „Alter Gutshof Quastenberg“ im Naturraum (Luftbildübersicht: © Geobasis-DE / M-V 2019)

1.2 Bestandserfassung

Die aktuelle Nutzung des rund 1,4 h großen Plangebietes ist durch großflächige, mäßig intensiv genutzte Pferdekoppeln bestimmt (s. Abb. 2), welche durch schütterere Obstbaumreihen (Apfel, Pflaume, Mirabelle) gegliedert sind (s. Bild 1). Gebäudebestand ist kaum vorhanden. Im Ostteil befindet sich ein Unterstand (s. Bild 2), im Westteil ein ehemaliges Stallgebäude mit angrenzendem Gartenland und mehrere kleinen Holzschuppen (s. Bilder 5, 7 und 8). Die Freiflächen werden turnusmäßig beweidet und sind im als Reitplatz genutzten Ostteil nur spärlich bewachsen. Auf den Koppeln im Westteil ist eine typische Weidevegetation ausgeprägt. Das Gebiet wird entlang der Einzäunung an den Straßen im Südwesten und Südosten von überalterten Weißdorn- bzw. Linden-Hecken begrenzt, die seinerzeit einreihig gepflanzt wurden (s. Bilder 3 und 4). Die alte Trafostation wurde abgerissen und durch einen kleineren Neubau ersetzt.

Im Nordostteil wachsen drei Altbäume des ehemaligen Gutshofes (Eiche, Linde, Blutbuche), die aufgrund ihres mächtigen Stammumfanges unter den Schutz nach § 18 NatSchAG M-V fallen. Insbesondere die noch vitale und landschaftsbildprägende Stieleiche ist als erhaltenswerter Baum einzustufen (s. Bilder 12, 14 und 17). Auch auf dem Nachbargrundstück im Norden (außerhalb B-Plan-Gebiet) stehen zwei alte Eichen, die langfristig erhalten werden sollten. Die Linde und die Blutbuche sind stark geschädigt und müssen gefällt werden (s. Bild 12, links und Bilder 13, 15 und 16). Weitere teils zu fällende Bäume mittleren Alters mit Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V befinden sich an der Einmündung der Wohnstraße Quastenberg (s. Bild 11).

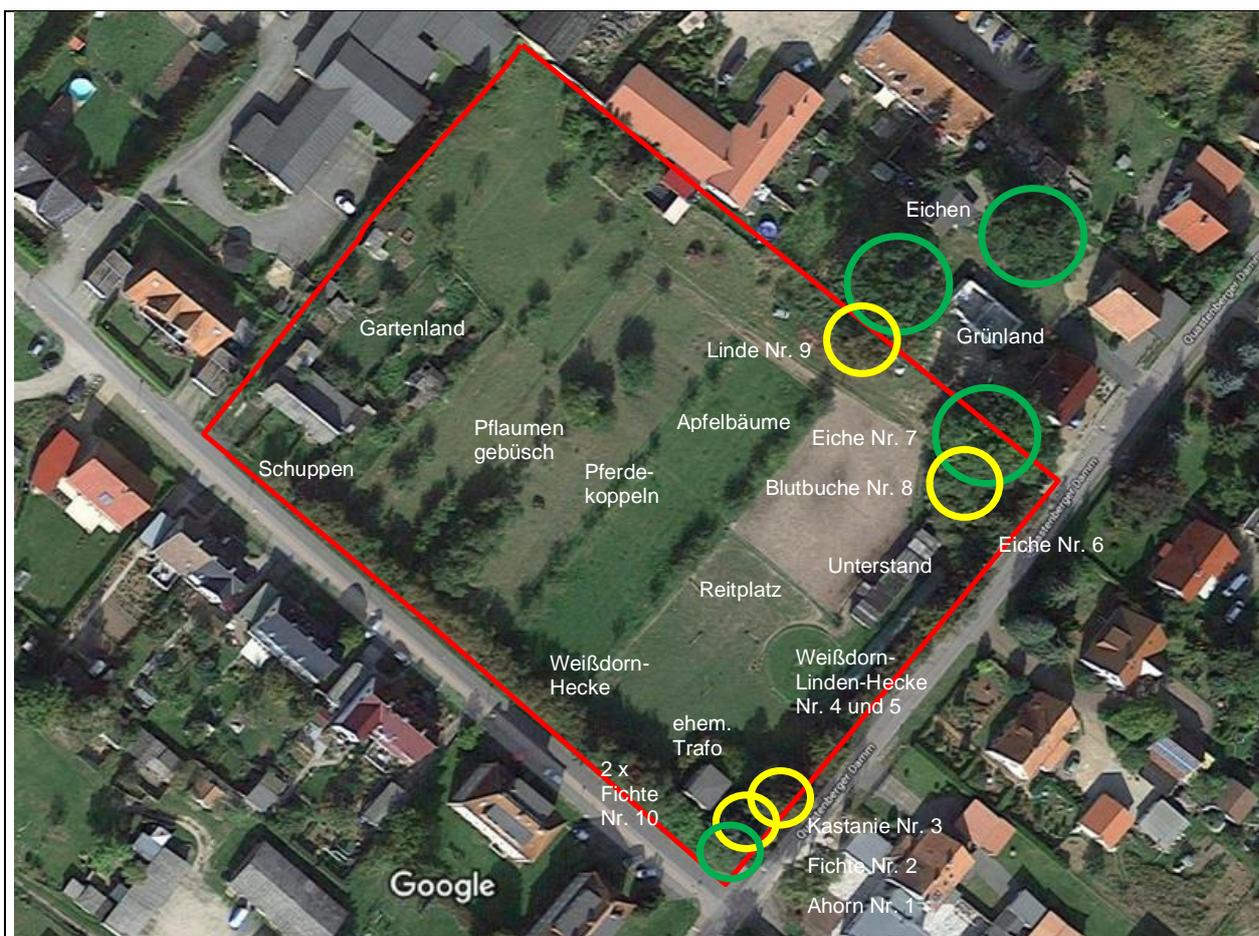


Abb. 2: B-Plan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ in Quastenberg (Luftbildübersicht: © Geobasis-DE / M-V 2019)
grün: zu erhaltender Baumbestand (§ 18 NatSchAG M-V); **gelb:** zu fällender Baumbestand (§ 18)



Bild 1: Blick nach Südosten über die Pferdekoppeln; mit schütterem Obstbaumbestand (© SKH)



Bild 2: Unterstand für Pferde (Holz, Mauerwerk) - sporadische Nutzung durch Schwalben (© SKH)



Bilder 3 und 4: lückige, überalterte Weißdorn-Hecken an der Wohnstraße und am Quastenberger Damm sowie mehrstämmiges Lindengebüsch (StD = 0,10/0,20 m); geringes Lebensraumpotenzial für Brutvögel



Bild 5: Gartenland mit Holzschuppen u. extensiver Hühnerhaltung im Westteil d. Plangebiets (© SKH)



Bild 6: alte Scheune des ehem. Gutshofes im Norden; potenz. Nistplatz (Schwalben, Fledermäuse)



Bilder 7 und 8: altes massives Stallgebäude im Westteil des Plangebietes – geringe Eignung als Nisthabitat für Gebäudebrüter und Fledermäuse; Nischen im Mauerwerk sind lokal vorhanden (© SKH)

2 Artenschutzbetrachtung

2.1 Einführung

Der Artenschutz besitzt im europäischen Recht seit der sogenannten kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 eine besondere Bedeutung. Als Konsequenz müssen seitdem die Aspekte des Artenschutzes bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Im Vordergrund der sogenannten Artenschutzrechtlichen Prüfung stehen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit den relevanten Zugriffs- und Störungsverboten sowie dem Schutz der Lebensstätte.

Eine besondere Bedeutung weisen in solchen Prüfverfahren die Artengruppen der Vögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse mit zahlreichen streng geschützten Arten auf. Die vorliegende Potenzialanalyse zum geplanten Vorhaben im Bereich des ehemaligen Gärtnereigeländes behandelt vorrangig die zu erwartenden Auswirkungen durch Fällung des Gehölzbestandes und den Gebäudeabriss. Eine Geländebegehung wurde am 9. August 2019 durchgeführt.

2.2 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten

Auf den Pferdekoppeln dominiert eine kurzrasige Weidevegetation und im Bereich des Reitplatzes verdichteter Offenboden mit geringem Humusanteil. Am nördlichen Grundstücksrand befinden sich Lagerflächen (Holz, Pferdedung), die mit Gräsern und stickstoffliebenden, mehrjährigen Ruderalarten bewachsen sind. Das Gartenland im Westteil wird bewirtschaftet (Gemüse, Blumen, Hühnerhaltung, Kern- und Beerenobst). Im Zuge der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen von in Anhang IV (b) der FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten oder weiterer streng geschützter Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG. Es ist keine Prüfung der Betroffenheit nach Art. 13 Abs. 1 der FFH-RL erforderlich.

Biber, Fischotter

Vorkommen der gemeinschaftsrechtlich streng geschützten semiaquatischen Säugetierarten Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*) können aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen im Gebiet ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Wochenstuben- oder Winterquartiere) gemeinschaftsrechtlich streng geschützter Fledermausarten sind in dem vom Abriss betroffenen Gebäudebestand nicht zu erwarten. Der Pferde-Unterstand und die Holzschuppen sind weder als Tagesversteck noch als Winterquartier geeignet (s. Bilder 2 und 5). Nur das massive Stallgebäude im Westteil verfügt bedingt über geeignete Versteckmöglichkeiten (s. Bilder 7 und 8). Vereinzelt Nischen und Spalten im Mauerwerk können im Sommerhalbjahr sporadisch als Tagesversteck für einzelne gebäudebewohnende Fledermaus-Individuen dienen (z. B. Zwergfledermaus - *Pipistrellus pipistrellus* oder Breitflügelfledermaus – *Eptesicus serotinus*). Die Fenster weisen keine Einflugöffnungen auf, der mit Wellasbest gedeckte Dachstuhl des Gebäudes ist verschlossen. Quartierpotenzial für Fledermäuse wurde vorrangig in der alten, in Klinkerbauweise errichteten Scheune auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück festgestellt, welches zum B-Plan-Gebiet Nr. 23 gehört (s. Bild 6).

Die ausgedehnten Wiesenflächen der Pferdekoppeln stellen ein potenziell geeignetes Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse des Siedlungsbereichs dar. Auch der Altbaumbestand im Nordostteil des Areals lässt mit zahlreichen Höhlungen auf geeignete Schlafplätze bzw. Nistmöglichkeiten für Fledermäuse im Sommerhalbjahr schließen (s. Bilder 11, 13, 14).

Baubedingt können beim Gebäudeabriss sowie bei der Beseitigung von Altbäumen möglicherweise potenzielle Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke von Fledermäusen verloren gehen. Zudem bewirkt die Neuanlage des Wohngebietes eine vollständige Veränderung der Habitatstrukturen im Gebiet. Um verbotstatbestandliche Beeinträchtigungen dieser Artengruppe unter dem Gesichtspunkt der „Tötung / erheblichen Störung von Individuen“ auszuschließen, dürfen die Abrissmaßnahmen und Fällarbeiten nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Zudem sind die Gebäude und Altbäume direkt vor dem Abriss / Fällung auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren, um ggf. geeignete Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen definieren zu können. Ersatzhabitate sind in Form von 2 Fledermaus-Nistkästen vorgesehen (s. Punkt 3, Maßnahmen V 1 und V 2).

Im Zuge der Errichtung der Wohngebäude, die maßgeblich tagsüber erfolgt, ergeben sich aufgrund der Dämmerungsaktivität dieser Artengruppe keine signifikanten Berührungspunkte. Die Habitatstrukturen im ländlichen Umfeld des Plangebietes stehen während der Bauzeit als Ausweichräume zur Verfügung und die visuellen und akustischen Wirkungen werden sich durch die künftige Wohnnutzung nicht signifikant verändern. Es ist nicht von einer „Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Fledermaus-Populationen“ auszugehen.

Amphibien

Das Plangebiet weist mit frischen bis trockenen Standortverhältnissen keine geeigneten Habitatflächen für Amphibien oder Räume für Wanderungen auf, so dass verbotstatbestandliche Beeinträchtigungen dieser Artengruppe ausgeschlossen werden können.

Reptilien

Bei der Geländebegehung im August 2019 konnten im Plangebiet keine Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Die ruderalisierten Freiflächen am nördlichen Grundstücksrand sind dicht mit hohen Gräsern und Neophyten bewachsen, die turnusmäßig beweideten und als Reitplatz genutzten Koppeln sind kurzrasig und verdichtet, so dass das Nahrungsangebot beschränkt ist. Da als hauptsächlicher limitierender Faktor für die Art die Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit für die Art grabfähigem Boden gilt, wird das Lebensraumpotenzial für Reptilien hinsichtlich des Standortes und Nahrungsangebotes eher suboptimal eingeschätzt. Vereinzelt Vorkommen von Individuen im kleinteilig strukturierten Gartenland, auf den blütenreicheren und geringer verdichteten Wiesenflächen im Nordwestteil oder im besonnten Saumbereich der Hecken können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestandliche Beeinträchtigungen einer eventuell vorhandenen Population können unter dem Gesichtspunkt der „Tötung / erheblichen Störung von Individuen“ bzw. der „Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen“ nicht ausgeschlossen werden, zumal mit Beräumung der Flächen eine vollständige und dauerhafte Beseitigung der potenziellen Habitatstrukturen erfolgen wird. Die Beurteilung der Betroffenheit bzw. die Notwendigkeit zur Umsiedelung einer eventuell vorhandenen Population kann nur auf Basis artspezifischer Erfassungen vor Baubeginn erfolgen (s. Punkt 3, Maßnahme V 4).

Wirbellose

Vorkommen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Artengruppe der Wirbellosen (Tagfalter, Libellen, Käfer, Arthropoden) können aufgrund der fehlenden Habitatvoraussetzungen ausgeschlossen werden. Die im Zuge der Ortsbegehung erfassten Biotopstrukturen bieten ausschließlich Lebensraum für ubiquitäre Arten (z. B. Tagpfauenauge, Zitronenfalter, Distelfalter, Kohlweißling, diverse Wespen- und Hummelarten). Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Großer Feuerfalter, Große Moosjungfer, Wasserkäferarten) sind ausschließlich an Feuchtgebietskomplexe (Moore, Sümpfe, feuchte Laub- und Auwälder), naturnahe Stillgewässer oder Fließgewässerstrukturen gebunden, die weder im Plangebiet noch dessen Umfeld vorhanden sind.

Für die übrigen, nicht geschützten Arten stellt die geplante Bebauung einen Verlust des Lebensraumes dar. In Anbetracht des gering spezifizierten Artenspektrums mit einer breiten Lebensraumamplitude wird dies nicht als populationsgefährdend eingestuft, da in der näheren Umgebung vergleichbare extensiv bzw. ungenutzte Lebensraumstrukturen in Form von Hausgärten, Brachflächen und Extensivgrünland als Ausweichräume vorhanden sind. Zum Schutz der Individuen nach § 39 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Vorkommen des Eremit (*Osmoderma eremita*) sind nicht anzunehmen, zumal der zu beseitigende Baum- und Strauchbestand nur vereinzelt Totholz und keinen größeren Höhlungen mit Mulmbildung aufweist. Im Umfeld des Vorhabens ist zudem kein totholzreicher Altbaumbestand vorhanden, von dem aus eine Besiedelung durch diese streng ortsggebundene Art möglich wäre. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung ist für die einzelnen Artengruppen der Wirbellosen somit nicht vorgesehen.

2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Vorkommen von nach Bundesartenschutzverordnung und Anhang I der VS-RL streng geschützten Vogelarten können im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Funktionsbezüge von Arten mit großen Raumansprüchen oder Rastvogelarten werden durch das punktuell im Siedlungsbereich liegende Bauvorhaben weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt beeinträchtigt. Die nächstgelegenen im Gutachtlichen Landschaftsprogramm (LUNG 2003) ausgewiesenen Rastflächen befinden sich in 5 km Entfernung auf den Ackerflächen um Rowa westlich von Burg Stargard.

Europäische Brutvogelarten

Bezüglich des übrigen Vogelartenspektrums ist davon auszugehen, dass sich die unmittelbar im Eingriffsbereich vorkommenden Brutvogelarten auf generelle Arten der Siedlungsbiotope und Nahrungsgäste aus den angrenzenden Gehölz- und Wohnbauflächen der Ortslage Quastenbergr beschränken.

Im Plangebiet bieten der das Gebiet umgebende Heckenbestand, die Obstgehölze und die wenigen Altbäume geeignete Habitatstrukturen für nicht spezifizierte Vogelarten, die an das Störungspotenzial im Siedlungsbereich angepasst sind. In der folgenden Tabelle 1 werden Brutvogelarten und Nahrungsgäste aufgeführt, deren Brutplätze und/oder Jagdgebiete aufgrund der Habitatstrukturen in der Umgebung anzunehmen sind. Die Datenerhebung erfolgte anhand einer Potenzialabschätzung im Zuge der Geländebegehung Anfang August 2019 und erhebt kei-

nen Anspruch auf Vollständigkeit. Die ökologische Charakterisierung der Arten erfolgte in Anlehnung an FLADE 1994.

Tabelle 1: Im Gebiet nachgewiesene und vermutete Brutvogelarten und Nahrungsgäste

RL D = Rote Liste Deutschland (2007, 4. Fassung)

RL M-V = Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern, 3. Fassung, Stand Juli 2014

2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, - = ungefährdet, V = Art der Vorwarnliste

VS-RL= Art ist in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführt

BAV = Bundesartenschutzverordnung, §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt

Status: BV – Brutvogel (nachgewiesen), pBV – potenzieller Brutvogel, NG - Nahrungsgast

Quelle: eigene Erhebungen (08/2019)

Deutscher Artname	Wiss. Artname	RL D	RL M-V	VS-RL (I)	BAV	Status
Arten des Siedlungsbereichs						
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-	§	BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	-	§	BV
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	-	§	BV
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-	§	BV
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	-	-	§	BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-	§	BV
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	-	§	BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	-	§	BV
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V	V	-	§	BV, NG
Star	<i>Strurnus vulgaris</i>	-	-	-	§	pBV, NG
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	-	-	-	§	pBV, NG
Arten der Laubwälder, Kleingehölze und Feldgehölze						
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	-	§	pBV
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-	-	§	BV
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	-	§	pBV
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-	§	BV
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	-	-	-	§	pBV
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-	-	§	BV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	-	§	BV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	-	§	NG
Arten der großflächigen Offenland-Gehölzkomplexe						
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	-	-	§	D, NG
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	3	-	§	BV
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	-	-	-	§	NG, DZ
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	-	§	NG, DZ

Von den 19 (potenziellen) Brutvogelarten sind zwei Arten (Hausperling, Mehlschwalbe) in der Vorwarnliste der aktuellen Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns geführt. Der Feldsperling ist aktuell in die Kategorie 3 (gefährdet) der RL M-V eingestuft.

Greifvögel

Greifvogelarten treten im Plangebiet allenfalls sporadisch auf. Bezüglich dieser Arten mit großen Raumansprüchen ist nur von einer marginalen Beeinträchtigung auszugehen, da sie den Siedlungsbereich allenfalls bei ihrer Nahrungssuche streifen und lokalen baubedingten Störungen gegebenenfalls ausweichen können. Brutstandorte und maßgebliche Jagdgebiete liegen weit vom Vorhabenstandort entfernt im Bereich von Altholzbeständen, so dass die Verbotstat-

bestände des Tötens, Schädigens und/oder erheblichen Störens einzelner Individuen oder von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten definitiv ausgeschlossen werden können. Eine vertiefende Prüfung dieser Artengruppe ist daher nicht erforderlich.

Bodenbrüter

Geeignete Habitatstrukturen für bodenbrütende Vogelarten in Form von extensiv genutzten (feuchten) Grünlandarealen, die z. B. für das störungsempfindliche Braunkehlchen relevant sein könnten, sind im Umfeld des Bauvorhabens nicht vorhanden.

Für weitere bodenbrütende Arten wie Goldammer und Fitis sind die schütterten Heckenstrukturen am Südost- und Südwestrand des Vorhabenstandortes aufgrund der Straßennähe und geringen Breite nicht als Brutplatz geeignet. In den Saumbereichen ist kein dichter krautiger Bewuchs für die Eiablage vorhanden, zumal die Weidetiere bis dicht an den Hecken grasen. Eine vertiefende Prüfung dieser Artengruppe ist nicht erforderlich.

Freibrüter der Gehölze

Gehölzbrütende Vogelarten sind im Gebiet häufig vertreten. Die in Tabelle 1 aufgeführten Arten wie Amsel, Grün- und Buchfink, Grasmückenarten sind typische Brutvögel der Gebüsche, Hecken, Feldgehölze, Parkanlagen und Siedlungsbereiche, die in Mecklenburg-Vorpommern noch weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Es handelt sich um Freibrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten und somit keine strenge Bindung an ihre Brutplätze aufweisen. Die aufgeführten Arten haben bei Gelegeverlusten i.d.R. ein Zweitgelege. Gehölzreiche Siedlungsbiotope besitzen eine gute Habitatqualität für ubiquitäre Vogelarten. Das Plangebiet bietet nur ein durchschnittliches Angebot an Brutplätzen für Gehölzbrüter, stellt jedoch mit seiner kleinteiligen Strukturierung und extensiven Nutzung ein wertvolles Habitat für Balz und Nahrungssuche dar.

Im zu fällenden Altbaumbestand und den zu rodenden Hecken sind Brutstätten der genannten Vogelarten anzunehmen. Aufgrund der straßennahen Lage sowie der geringen Breite der lückigen Weißdorn-Hecken sind die meisten Gehölzhabitate als suboptimales Bruthabitat einzuschätzen (s. Bilder 10 bis 12). Die überalterten Obstbaumreihen dienen sporadisch als Sitzwarte. Nur bei einigen dichteren Pflaumen- und Mirabellengebüschen im Zentralteil der Koppeln wurde bei der Geländebegehung eine größere Zahl an Vogelindividuen festgestellt, die hier voraussichtlich auch brüten (s. Bild 9). In der Lebensbaumhecke am nordwestlichen Grundstücksrand wurden Wacholderdrosseln auf Nahrungssuche beobachtet. Über den Obstwiesen kreiste zudem ein größerer Trupp Stare, der die alten Eichen im Norden als Sitzwarte nutzte.

Da die Baufeldfreimachung bzw. die Gehölzrodungen für die Errichtung des Wohnstandortes außerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt werden (s. Punkt 3, Maßnahme V 1), kann eine Tötung von Individuen oder eine erhebliche Schädigung / Störung von Niststätten gehölzbrütender Vogelarten während des Baubetriebs ausgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass während der Bauzeit betroffene Individuen in angrenzende Bereiche ausweichen. Da im zunehmend verdichteten Siedlungsbereich von Quastenberg allerdings nur noch eingeschränkt geeignete Nistplätze in Form von größeren Gehölzbiotopen vorhanden sind, ist der Erhaltungszustand der Populationen von Freibrütern durch Revierverluste bedingt gefährdet. Im Plangebiet sollte daher die Neuanlage von Gehölzstrukturen in Form von Strauchhecken erfolgen, um die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren (s. Punkt 3, Maßnahme V 3).



Bild 9: überaltertes Pflaumengebüsch im Zentralteil der Koppeln – Lebensraum für Grasmücken, Meisen, Sperlinge, Kleiber, Buntspecht (© SKH)



Bild 10: überalterte, einreihige Weißdorn-Hecke entlang der Wohnstraße Quastenberg mit durchschnittlicher Bedeutung als Nistplatz (©SKH)



Bild 11: Baumbestand mittleren Alters (Spitzahorn, Blaufichte, Kastanie, StD = 0,30 - 0,45 m) an der Einmündung zum Quastenberger Damm – geringes Lebensraumpotenzial für Brutvögel (© SKH)



Bild 12: geschützter Altbaumbestand (Stieleiche, StD = 1,20 m und Blutbuche, StD = 0,60 m) an der Grundstückszufahrt im Nordostteil des Areals – Bedeutung als Nistplatz für Brutvögel (© SKH)

Baumhöhlenbrüter, Nischenbrüter an Bäumen

Die Gruppe der Höhlen- und Nischenbrüter (hier: Blau- und Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Buntspecht, Star) ist auf Gehölze mit Bruthöhlenstrukturen angewiesen. Sie benötigen dafür mittelalte bis alte Bäume, die Höhlen oder Spalten als Bruthabitate vorweisen oder für die Neuanlage von Bruthöhlen geeignet sind. Im Eingriffsbereich bieten nur wenige Gehölze geeignete Habitatvoraussetzungen für diese Arten. Nur die drei Altbäume am nordöstlichen Grundstücksrand (Blutbuche, Linde, Eiche) bieten geeignete Nistmöglichkeiten in Form von Höhlen oder Halbhöhlen (s. Bilder 13 bis 16). Auch das alte Mirabellen- und Pflaumengebüsch auf der Koppel verfügt über Totholzstrukturen (s. Bild 9). Hier wurden im Zuge der Geländebegehung der Kleiber, der Buntspecht, der Hausrotschwanz, einige Sperlinge und ein Paar Mönchsgrasmücken als potenzielle Brutvögel bzw. Nahrungsgäste nachgewiesen. Mit Fällung der Altbäume und Rodung der Obstgebüsche werden somit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter zerstört. Sofern die Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt (s. Punkt 3, Maßnahme V 1), kann die Tötung einzelner Individuen für diese Arten ausgeschlossen werden. Die genannten Arten nutzen i. d. R. jährlich abwechselnde Nistplätze, so dass die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Es ist anzunehmen, dass potenziell betroffene Individuen in benachbarte Siedlungsräume ausweichen können. Da im näheren bzw. weiteren Umfeld des

Vorhabens nur bedingt geeignete Strukturen (Höhlenbäume) vorhanden sind, kann die Fällung des Brutbaumes zu lokalen Revierverlusten führen. Durch Anbringen geeigneter Ersatzhabitats (Nistkästen) im zu erhaltenden Baumbestand kann die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im Gebiet im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden (s. Punkt 3, Maßn. V 2).

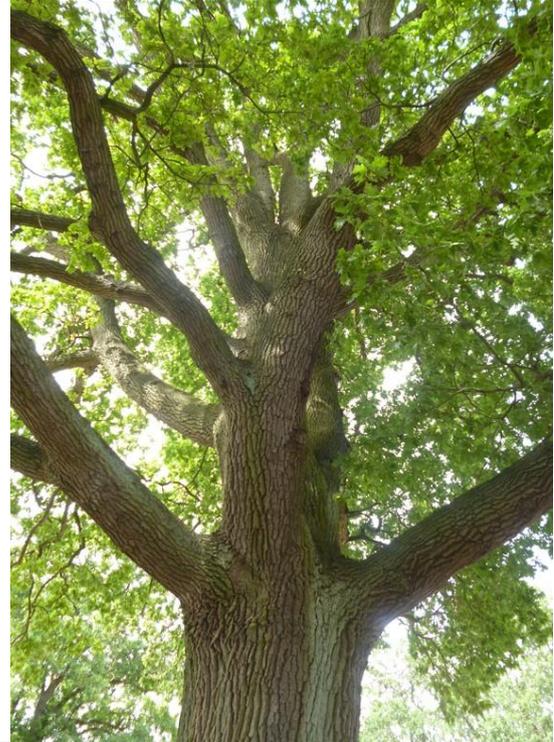


Bild 13: potenzieller Nistplatz für Fledermäuse in der Höhlung der alten Blutbuche (StD = 0,60 m) im Nordostteil des Areals – Fällung geplant (© SKH)

Bild 14: Erhaltenswerte alte Stieleiche mit nur leicht geschädigter Krone in ca. 2 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (© SKH)



Bilder 15 und 16: geschädigte Winterlinde (StD = 1,0 m) mit viel Totholz in der Krone – Fällung geplant; Nistpotenzial für Fledermäuse und Höhlenbrüter; Erhalt der Eiche auf dem Nachbargrundstück (© SKH)

Gebäudebrüter

Gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling und Hausrotschwanz sowie die Mehlschwalbe wurden im Gebiet als Nahrungsgäste nachgewiesen. Die Brutplätze dieser Arten befinden sich vorrangig im angrenzenden Siedlungsbereich (z. B. Scheune des ehem. Gutshofes, s. Bild 6). Nach Aussagen der Pächterin wurden vereinzelt Bruten von Mehlschwalben in den Pferde-Unterständen beobachtet (s. Bild 2). Das ehemalige Stallgebäude an der Wohnstraße Quastenbergr (s. Bild 7) ist als Brutplatz kaum geeignet. Hier sind nur vereinzelt Nischen und Hohlräume im Mauerwerk vorhanden. Es kann eingeschätzt werden, dass der abzureißende Gebäudebestand keine signifikante Bedeutung als Nistplatz für gebäudebrütende Vogelarten hat. Sofern der Abriss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt (s. Punkt 3, Maßnahme V 1), kann die Tötung einzelner Individuen sowie eine Schädigung oder bauzeitlich bedingte erhebliche Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Arten ausgeschlossen werden.

Gutachterliches Fazit

Bei den erfassten bzw. zu erwartenden Brutvogelarten handelt es sich um sogenannte häufige Brutvogelarten gemäß der „Artenschutz-Tabelle Brutvögel M-V“ (Anlage 9.6 des Artenschutz-Leitfadens, FROELICH & SPORBECK 2010), die in der Regel einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen und deren Fortpflanzungsstätten keinen besonderen Schutz genießen. So nutzen Haus- und Feldsperling, Blau- und Kohlmeise ein System mehrerer i. d. R. jährlich abwechselnder Nistplätze (Höhlen), so dass eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Für baum- und gebüschbrütende Vogelarten wie Amsel, Grün- und Buchfink, Grasmückenarten erlischt der Schutz der jeweiligen Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Die Vögel orientieren sich somit in jeder Brutperiode wieder neu.

Die Rodung des gesamten Gehölz- und Gebüschbestandes als potenzieller Brutplatz und Sitzwarte sowie der vollständige Verlust der Wiesenflächen des über 1 ha großen Areals als Jagd- und Nahrungshabitat stellt in Anbetracht der angrenzenden, zunehmend verdichtet bebauten Siedlungsflächen von Quastenbergr mit geringem Freiflächenanteil (Wohngebiet Sannbruch, Gewerbeflächen) eine nachhaltige Beeinträchtigung des Brutvogelbestandes im Gebiet dar. Mögliche Ausweichflächen in den benachbarten Hausgärten sind während der Bauzeit nur begrenzt vorhanden. Nach Errichtung der neuen Wohngebäude werden in den Hausgärten nur in geringem Umfang Gehölzstrukturen angelegt werden. Da durch die weitgehende Beseitigung des Altbaumbestandes (Linde, Blutbuche) nur noch ein geringer Anteil an geeigneten Habitaten für höhlenbrütende Arten im Gebiet vorhanden ist, sind entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen zu schaffen. Insbesondere sollte die alte Eiche im Nordostteil des Plangebietes im Zuge der Entwicklung des Wohnbaustandortes erhalten bleiben (s. Bilder 12 und 17). Zum Erhalt des Lebensraumes für Gebüschbrüter ist im Plangebiet die Neuanlage von Heckenstrukturen mit heimischen Sträuchern und Obstgehölzen vorzusehen.

Im nachfolgenden Kapitel werden die **Vermeidungsmaßnahmen V 1** (Fällung/Rodung und Baufeldfreimachung/Gebäudeabriss außerhalb der Brut- und Vegetationszeit), **V 2** (Anbringen von Nistkästen im zu erhaltenden Baumbestand), **V 3** (Pflanzung einer Strauchhecke) und **V 4** (Ersatzhabitat Zauneidechse) festgesetzt. So kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG „Tötung / Verletzung von Individuen“ sowie „Schädigung / Zerstörung von Nist- und Brutstätten“ hinsichtlich der v. g. europäischen Brutvogelarten wirksam vermieden werden.

Hinsichtlich des Verbotstatbestands „Störung“ besteht unter Berücksichtigung der Fluchtdistanzen für gehölz- bzw. höhlenbrütende Arten auch während des Baubetriebes die Möglichkeit, in ausreichender Entfernung zum Vorhabenstandort ein Nest zu bauen. Das bauzeitliche Störpotenzial ist auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt, was in Anbetracht der vorhandenen Ersatzhabitate keine nachhaltige existenzgefährdende Störung für die gering spezialisierten Arten darstellt. Ein Fortbestand der lokalen Populationen und eine Wiederansiedlung der Arten in den künftigen Hausgärten nach Abschluss der Baumaßnahmen sind gewährleistet.



Bild 17: Erhalt der alten Stieleiche am Nordostrand des Plangebietes; Anbringen von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse (© SKH)

3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Hinweise zum Natur- und Artenschutz

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Amphibien und Reptilien). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann ggf. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht

Für die Artengruppen der Fledermäuse sowie der europäischen Brutvogelarten (Freibrüter, Höhlenbrüter) sowie für die streng geschützte Reptilienart Zauneidechse wurde eine potenzielle

bauzeitliche bzw. anlagebedingte Betroffenheit durch das Vorhaben festgestellt. Durch die nachfolgend festgelegten Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Sie sind als Festsetzungen in die Satzung und Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

Artenschutzmaßnahme V 1:

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen einzelner Individuen streng geschützter Arten (Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 39 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG, **sind Gehölzrodungen und Baufelddräumung/Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der zu fällende Altbaumbestand sowie die abzubrechenden Gebäude sind direkt vor Fällung / Abbruch (1-3 Tage) durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von besetzten Niststätten zu untersuchen.** Erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb des v. g. Zeitraumes, d. h. zwischen dem 1. März und 30. September, ist im Vorfeld eine Kontrolle des Baufeldes auf eventuell brütende Vogelarten oder auf eine Besiedelung bzw. Nutzungsspuren von Fledermäusen von einem anerkannten Gutachter durchzuführen. Ggf. ist eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG vom Vorhabenträger zu beantragen.

Artenschutzmaßnahme V 2:

Der Vorhabenträger veranlasst die **Schaffung geeigneter Ersatzhabitats** durch Aufhängen von **2 Nistkästen für Fledermäuse** und **3 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten** im zu erhaltenden Baumbestand bzw. in der näheren Umgebung. Das Anbringen der Nistkästen erfolgt vorgezogen in Abstimmung mit dem Sachverständigen für die Niststätten-Kontrolle, d. h. vor dem geplanten Gebäudeabriss und vor den Fällungen.

Artenschutzmaßnahme V 3:

Der Vorhabenträger veranlasst die **Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke** aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Obstgehölzen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Pflanzverband 1,0 m x 1,5 m, diagonal versetzt, Breite der Hecke 5 m). Die Pflanzung erfolgt vor Errichtung der Wohngebäude (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Es ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Artenschutzmaßnahme V 4:

Im Bereich potenzieller Zauneidechsenhabitats (Gartenland und Wiesenflächen im Nordteil des Gebietes) sind durch einen Sachverständigen (Feldherpetologen) bei geeigneten Witterungsbedingungen im Juni bis September vor Baubeginn artspezifische Untersuchungen zum Nachweis einer eventuell vorhandenen Population (Größe, Zustand) durchzuführen. Falls erforderlich, sind entsprechende Maßnahmen zur Bergung bzw. Umsiedelung der Tiere einzuleiten. Ein Ersatzhabitat in Form eines Lesesteinhaufens von mind. 2-3 m³ (ca. 80 cm unterirdisch und 1 m oberirdisch) ist auf der Kompensationsfläche K 1 nahe der neu anzulegenden Hecke im Nordteil des Plangebietes zu errichten (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Ziel der aufgeführten Artenschutzmaßnahmen ist die Vermeidung bauzeitlicher und anlagebedingter Beeinträchtigungen potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Fledermaus- und Reptilienarten sowie von Lebensstätten europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 BNatSchG. Durch diese Maßnahmen wird die dauerhafte Bestandsstützung dieser Populationen im Gebiet gewährleistet.

4 Zusammenfassung

Der Vorhabenträger plant auf dem ca. 1,38 ha großen Gelände der ehemaligen Gärtnerei im Südwesten des Ortsteils Quastenberg der Stadt Burg Stargard die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bau von Einzelhäusern mit insgesamt ca. 12 Baugrundstücken. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Quastenberger Damm und die Zufahrtstraße zum neuen Wohnstandort Sannbruch. Die Umsetzung erfolgt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Anhand einer Potenzialabschätzung des Artenbestandes vor Ort wurden artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG näher betrachtet und Vermeidungsmaßnahmen definiert. Aus Artenschutzsicht wurde festgestellt, dass das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens für gemeinschaftsrechtlich streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL bzw. des Anhangs I der VS-RL und für europäische Vogelarten ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet weist eine lokale Bedeutung als innerstädtischer Lebensraum für Vogelarten und Fledermäuse auf. Durch den Abriss von Stallgebäuden, die großflächige Beseitigung von Wiesenflächen, Gartenland, Hecken und Gebüsch sowie die Fällung von Bäumen werden die Habitatstrukturen im Gebiet vollständig verändert. Von diesen Verlusten an Brut- und Nahrungshabitaten sind ausschließlich weit verbreitete Vogelarten mit geringen Ansprüchen an die von ihnen besiedelten Lebensräume betroffen. Da durch die kontinuierliche Nachverdichtung der Siedlungsflächen der Freiflächenanteil und Gehölzbestand im Gebiet zunehmend reduziert wird, können die betroffenen Arten während der Bauzeit nur bedingt in umliegende Siedlungsräume ausweichen und finden nach Errichtung des Wohnstandortes nur noch ein eingeschränktes Lebensraumpotenzial vor. Ein Risiko direkter Individuenverluste ist nicht zu erwarten, da die Baufeldfreimachung und die Beseitigung der Gebäude und Gehölze außerhalb der Vegetationszeit erfolgt. Hinsichtlich der Artengruppen Fledermäuse sowie Höhlen- und Gebäudebrüter sind der Altbaum- und Gebäudebestand unmittelbar vor Fällung / Abriss auf das Vorhandensein von ersatzpflichtigen Niststätten bzw. nistenden Individuen zu kontrollieren (Maßnahme V 1).

Für Arten mit wiederholter Nutzung der Fortpflanzungsstätten (Höhlenbrüter) sind nach weitgehender Beseitigung des Altbaumbestandes keine geeigneten Niststätten in ausreichendem Umfang vorhanden. Es sind Ersatzquartiere durch Aufhängen von Nistkästen im zu erhaltenen Baumbestand der näheren Umgebung zu schaffen (Maßnahme V 2). Die Anzahl wird mit 5 Nistkästen festgesetzt, davon 2 Nistkästen für Fledermäuse und 3 Nistkästen für höhlenbrütende Singvögel. Darüber hinaus ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes eine 5 m breite, zweireihige Strauchhecke aus heimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten, um die Verluste an Brutbiotopen für gebüschbrütende Arten zu kompensieren (Maßnahme V 3).

Für die gemeinschaftsrechtlich streng geschützte Reptilienart Zauneidechse hat die Beurteilung der Betroffenheit bzw. die Notwendigkeit zur Umsiedelung einer eventuell vorhandenen Population auf Basis artspezifischer Erfassungen vor Baubeginn zu erfolgen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird ein Ersatzhabitat angelegt (Maßnahme V 4). In Bezug auf potenziell zu vermutende Populationen müssen alle Flächen oder Funktionsverluste, die sich nicht mit einer hohen Prognosewahrscheinlichkeit sicher ausschließen lassen, in qualitativer und quantitativer Hinsicht so ausgeglichen werden, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten ununterbrochen und für die Dauer der Vorhabenswirkungen erhalten bleibt.

5 Literatur und Quellen

- BAST, H.-D. O. G. & WACHLIN, V. (2011): FFH-Artenschutz-Steckbrief zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*), LUNG M-V
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- ELBING, K., GÜNTHER, R. & OBST, F.J. (1996): Zauneidechse - *Lacerta agilis*. – In: GÜNTHER, R. (Hrsg.): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. – Jena (G. Fischer): 535-557
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Eching, 879 S.
- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden zum „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (Hrsg.), Güstrow (Stand 20. September 2010)
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019): Kartenportal Umwelt M-V mit digitalen Daten der landesweiten Analyse und Diagnose der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns (1995/1996) und des Landschaftsprogramms M-V (2003). – www.umweltkarten.mv-regierung.de
- NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ (Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- BRAUN, L. (2019): Vorentwurf und Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“ der Stadt Burg Stargard. Neubrandenburg
- RASSMUS, J., HERDEN, C., JENSEN, I., RECK, H. & SCHÖPS, K. (2003): Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung. Angewandte Landschaftsökologie 51: 225 S.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) (Amtsblatt der EG, Nr. L 206, S. 7) in konsolidierter Fassung vom 01.01.2007, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (Abl. Nr. L.158, S. 193 vom 10.6.2013)
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, V-RL) (Amtsblatt der EG, Nr. L 103, S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (Abl. Nr. L.158, S. 193 vom 10.6.2013)

B-Plan Nr. 24 „Alte Gärtnerei“

Anlage 1: Baumbestand / Baumverluste

Ifd. Nr.	Art	Stamm-durch-messer	Stamm-umfang	Kronen-durch-messer	Vita-lität **	Bemerkung	Fäl-lung	Ausgleich nach Baumsch.k.-erlass M-V*	Schutz
1	Spitzahorn	0,30 m	0,94 m	12,00 m	v	guter Habitus, Erhalt mgl.	-	-	§ 18
2	Blaufichte	0,35 m	1,10 m	10,00 m	v		1 St	1 St	§ 18
3	Kastanie	0,45 m	1,41 m	10,00 m	v	2-stämmig (0,45/0,2)	1 St	1 St	§ 18
4	Linde	0,20 m	0,63 m	12,00 m	v	Gruppe, 6 Stämme (0,1/0,2)	(6 St)***	-	
5	Linde	0,15 m	0,47 m	3,00 m	v	Gruppe, 7 Stämme (0,1/0,15)	(7 St)***	-	
6	Eiche	0,25 m	0,79 m	3,00 m	v	im Fliedergebüsch	1 St	-	
7	Eiche	1,20 m	3,77 m	3,00 m	lg	Altbaum, Erhalt möglich	-	-	§ 18
8	Blutbuche	0,60 m	1,88 m	10,00 m	g	Totholz, Nistbaum	1 St	2 St	§ 18
9	Linde	1,00 m	3,14 m	10,00 m	g	Totholz, Nistbaum	1 St	3 St	§ 18
10	Fichte	0,20 m	0,63 m	3,00 m	g	2 Bäume an Straße (0,2)	2 St	-	
Fällung gesamt							7 St	7 St	

"fett = Einzelbaum (ausgleichspflichtig nach § 18), "normale Schrift" = Baum/Baumgruppe (ohne Schutzstatus)

* Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gesetzlich geschützt (ausgenommen Bäume in Hausgärten, Kleingärten, denkmalgeschützten Parks, Obstbäume, Pappeln im Innenbereich). Der Ausgleich erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt u. Verbraucherschutz M-V vom 15. Oktober 2007 (Anlage 1 zu Nr. 3.1.2). Aufgrund der Stammumfänge fallen einige Bäume unter den gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V (Ausgleich ab >1,0 m StU in 1,30 m Höhe, bei mehrstämmigen Bäumen mind. 2 Stämme zusammen > 1,0 m StU).

Der Ausgleich gesetzlich geschützter Bäume erfolgt gemäß Anlage 1 zu Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlass. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des beseitigten Baumes, wobei Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind:

Einzelbaum: StU 1,00 bis 1,50 m = 1 Ersatzbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm)

Einzelbaum: StU 1,50 bis 2,50 m = 2 Ersatzbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm)

Einzelbaum: StU > 2,50 m = 3 Ersatzbäume (Mindeststammumfang 16-18 cm)

Die Pflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen auszuführen (HST, 3 x verpflanzt, StU 16-18).

** Vitalität in Anlehnung an die Vitalitätsstufen nach Rohloff (0 bis 3):

v = vital (Reststandzeit > 30 Jahre)

lg = leicht geschädigt (Reststandzeit bis 30 Jahre)

g = geschädigt (Reststandzeit bis 15 Jahre)

sg = stark geschädigt (Reststandzeit bis 10 Jahre, Fällung zeitnah empfohlen)

*** Stämme der Linden-Hecke im Januar 2020 z. T. bereits gefällt im Zuge Ausbau Quastenberger Damm