BV-V/07/0058
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

- Beschluss -

Einbringer
60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde

Gremium	*Sitzungsdatum*	*Ergebnis*
Senat	17.09.2019	
Ortsteilvertretung Eldena	01.10.2019	ungeändert abgestimmt
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	15.10.2019	ungeändert abgestimmt
Hauptausschuss	21.10.2019	auf TO der BS gesetzt
Bürgerschaft	04.11.2019	ungeändert beschlossen

Bebauungsplan Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg –, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg –, wie folgt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg – (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg – (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg –, einschließlich dessen Begründung, zu beteiligen.
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg – und dessen Begründung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

38	0	2

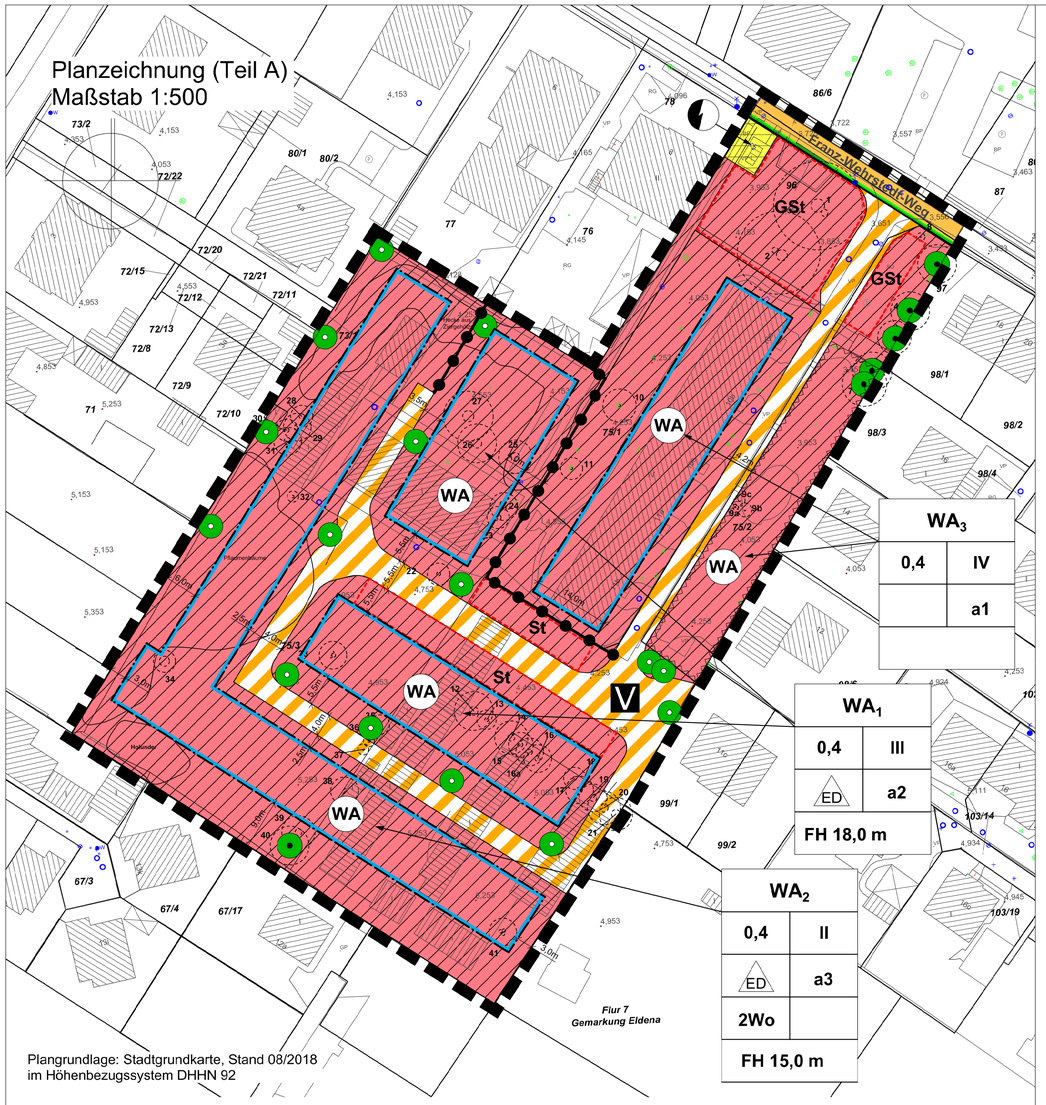
Anlage 1 Bebauungsplan 111 öffentlich

Anlage 2 Begründung öffentlich

Anlage 3 Anlage zur Begründung öffentlich

Egbert Liskow
Präsident der Bürgerschaft

Planzeichnung (Teil A)
Maßstab 1:500



Plangrundlage: Stadtgrundkarte, Stand 08/2018
im Höhenbezugssystem DHHN 92

Planzeichenerklärung
gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2Wo — zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 18,0 m — Firsthöhe in Metern NHN als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN
(§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

o — Offene Bauweise

a1 a2 — Abweichende Bauweise (vgl. Text I.2.1)

Baugrenze

ED — Einzel- und Doppelhäuser

4. VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

hier: Elektrizität

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) hier: - Verkehrsberuhigter Bereich

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GSt / St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. hier:
- Gemeinschaftsstellplätze
- Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. AUSGEWÄHLTE PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

bestehende Gebäude

67/7 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

11,4 — Geländehöhe in Metern NHN

13 — vorhandene Bäume (mit Kronentraufe u. Nummerierung)

Text (Teil B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
I.1.1) Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
In WA 1 und WA 3 sind darüber hinaus unzulässig: Ferienwohnungen.

I.1.2) Höohe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO
Die festgesetzte Gebäudehöohe darf um bis zu 2,0 m mit technisch bedingten Anlagen (z.B. Kaminen, Aufzugsüberfahrten, Lüuftungs- und Klimaanlagen, Photovoltaik-Modulen) überschritten werden. Die festgesetzte Gebäudehöohe nach Satz 1 überschreitende technische Aufbauten sind mit einem Mindestabstand zur Gebäaudeaußenwand von 1,5 m anzuordnen und düurfen maximal 5% der Grundfläache des Dachen einnehmen.

I.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
I.2.1) Bauweise
a = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung.
- **a1** Es dürfen Gebäude und Hausgruppen bis maximal 70 m Länge errichtet werden.
- **a2** Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis maximal 30 m Länge errichtet werden.
- **a3** Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis maximal 20 m Länge errichtet werden.

I.2.2) Überdachte Stellplätze und Garagen
Überdachte Stellplätze und Garagen können auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläache zugelassen werden, sofern diese einen Abstand von mind. 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen einhalten.

I.3) Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze
I.3.1) Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind den Gebäuden Franz-Wehrstedt-Weg 10a bis 10c, 11a, 11b auf Flst. 75/1 zugeordnet.

I.4) Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
I.4.1) Pflanz- und Maßnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 15 standortheimischen Einzelbäumen am in der Planzeichnung angegebenen Standort in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm. Von den angegebenen Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen und die Baumarten der folgenden Pflanzliste zu entnehmen:
Acer campestre *(Feld-Ahorn)*, Acer pseudoplatanus *(Berg-Ahorn)*, Acer platanoides *(Spitzahorn)*, Betula pendula *(Hänge-Birke)*, Crataegus laevigata *(Eingriffliger Weißdorn)*, Crataegus monogyna *(Zweigriffliger Weißdorn)*, Malus sylvestris *(Holz- Apfel)*, Prunus avium *(Vogel- Kirsche)*, Pyrus pyraster *(Wild- Birne)*, Sorbus aucuparia *(Eberesche)*, Sorbus x intermedia *(Schwedische Mehlbeere)*, Sorbus torminalis (Elsbeere).
I.4.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Ökopflaster) herzustellen.

II) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO M-V)
In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen.
II.1) Gebäude sind mit flachem Dach oder flach geneigtem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit höchstens 27 Grad Neigung und symmetrischem Dachquerschnitt zu errichten. Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen darf die Dachneigung abweichend von Satz 1 max. 7 Grad betragen. Je Gebäude ist nur eine Dachform zugelassen, die Kombination unterschiedlicher Dachformen an einem Gebäude ist ausgeschlossen.
II.2) Die Fassaden sind als Putz- oder Klinkerfassaden zu gestalten. Einzelne Fassadenteile können in kontrastierendem Material (Holz, Metall, Faserzementplatten) ausgeführt werden.
II.3) Die unbebauten Baugrundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialaufschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig
II.4) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 (3) der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Genehmigung zu besitzen,
- Dächer mit Dachneigungen abweichend von Punkt II.1,
- Fassaden abweichend von Punkt II.2 nicht als Putz- oder Klinkerfassaden ausführt. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500.000 EUR geahndet werden.

III) HINWEISE
III.1) Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
III.3) Städtische Satzungen
Im Plangebiet gelten folgende städtische Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung;
- Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung),
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Baumschutzsatzung).
III.4) Geländeoberfläche
Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.
III.5) Artenschutz
Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere nicht auszuschließen (u.a. Fledermaus, Gebäudebrüter). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:
Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)
Abbrucharbeiten oberirdischer Gebäudeteile sollten vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober beginnen. Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Abbruch generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Nicht besetzte Vogelnester sollten entfernt und eine Neubesiedlung für die Bauphase unterbunden werden.
Die Artenschutzbelange sind während der Abbruchphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (http://www.greifswald.de/ortsrecht.html) am erfolgt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

2. Am wurde gemäß § 13a Absatz 3 BauGB im "Greifswalder Stadtblatt" sowie im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (http://www.greifswald.de/ortsrecht.html) ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von 1 Monat, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

4. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m.§ 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (http://www.greifswald.de/ortsrecht.html) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 Satz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den Vermessungsstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Internet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (http://www.greifswald.de/ortsrecht.html) ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 690, 712), hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 111 "Franz-Wehrstedt-Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund des §§ 10,13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..... folgende Satzung über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 "Franz-Wehrstedt-Weg" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen:

Greifswald, den

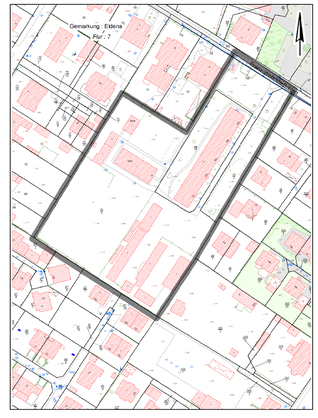
Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Bebauungsplan Nr. 111
- Franz-Wehrstedt-Weg -

Gemarkung Eldena, Flur 7

Entwurf **M 1:500**



Planverfasser:
raith hertelt fuß | Partnerschaft
für Stadt-, Landschafts- u. Regionalplanung
Frankendamm 5
18439 Stralsund
Stand: 05.09.2019

Ansprechpartner:
J. Akrami, Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde
Markt 15
17489 Greifswald

Anlage 2 zum Beschluss Nr.: ..... vom .....

Bebauungsplan Nr. 111
–Franz-Wehrstedt-Weg –
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht

Begründung zum Entwurf

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

Bearbeiter: Jafar Akrami

Telefon: 03834/85364233

Verfasser: Raith Hertelt Fuß I Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Stand: September 2019

Begründung

Inhalt

1 Anlass und Ziel der Planung 4
2 Räumlicher Geltungsbereich 4
3 Übergeordnete und örtliche Planung 4
3.1 Grundsätze der Raumordnung 4
3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes 5
3.3 Landschaftsplan 5
3.4 ISEK Greifswald 2030plus 5
4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich 6
5 Städtebauliche Konzeption 7
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen 9
6.1 Art der baulichen Nutzung 9
6.2 Maß der baulichen Nutzung 9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 10
6.4 Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V 10
6.5 Grünordnung 11
6.6 Verkehrliche Erschließung 11
6.6.1 Verkehrserzeugung 12
6.6.2 Erschließung Fußgänger/Radfahrer 12
6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 12
6.6.4 Ruhender Verkehr 12
6.7 Ver- und Entsorgung 13
6.7.1 Wärmeversorgung 13
6.7.2 Stromversorgung 13
6.7.3 Trinkwasser 13
6.7.4 Löschwasser 13
6.7.5 Abwasser 13
6.7.6 Müllentsorgung/ Wertstoffe 13
6.7.7 Telekommunikation 13
6.8 Hochwasserschutz 14
7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes 14
7.1 Stadtentwicklung 14
7.2 Private Belange 14
8 Flächenbilanz 14
9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 15
10 Kosten 15
II Umweltbetrachtung 15
1 Einleitung 15

1.1 Allgemeines 15
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 16
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 16
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 16
2.1.1 Schutzgut Mensch 16
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 17
2.1.3 Schutzgut Boden 21
2.1.4 Schutzgut Wasser 21
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima 21
2.1.6 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild 21
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 21
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 22
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 22
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 22
2.3.1 Minimierung 22
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 22
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 22
2.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 23
3 Zusätzliche Angaben 24
3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 24
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24

Anlage:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Franz-Wehrstedt-Weg“ soll der innere Bereich des Baublocks zwischen Franz-Wehrstedt-Weg, Friedhofsweg und Hainstraße neu erschlossen und einer zeitgemäßen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist die weitere Stärkung des Ortsteils Eldena als Wohnstandort.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der baulichen Vorprägung (früherer Kindergarten, Garagenhof) kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden (Maßnahme zur Nachverdichtung eines Blockinnenbereichs). Die zulässige Grundfläche bleibt mit knapp 4.200 qm deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm. Es werden keine Vorhaben zugelassen, für die nach UVPG bzw. Landes-UVP-Gesetz eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Natura 2000 Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Eldena und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Es beinhaltet die Flurstücke 75/1, 75/2, 75/3 sowie einen Teilbereich des Franz-Wehrstedt-Weges (Flst. 95 teilw., 96) der Flur 7 in der Gemarkung Eldena. Die Teilflurstücke 95 und 96 sind Eigentum der Stadt. Die Restflächen befinden sich im privaten Eigentum.

3 Übergeordnete und örtliche Planung

3.1 Grundsätze der Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Für Planungen und Maßnahmen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vom 19. August 2010

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald bilden gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) von 2010 das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt nach 3.2.2 die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.

Gemäß 4.1(2) RREP soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind nach 4.1(3) RREP die zentralen Orte, die sich funktionsgerecht entwickeln sollen. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Die Stärkung des bestehenden Wohnstandorts Eldena durch Innenentwicklung entspricht den Vorgaben der Raumordnung

3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist den gesamten Baublock einheitlich als Wohnbaufläche aus. Der frühere Kindergarten ist als Symbol ohne Flächendarstellung vermerkt. Der Kindergarten wurde vor Jahren geschlossen, der Standort ist in der städtischen Bedarfsplanung nicht mehr enthalten.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als historischen Siedlungsbereich mit z.T. geringen Grünstrukturen, teilweise auch als Blockrandbebauung mit hohem Anteil an Grünstrukturen dar (vgl. Abbildung 1). Örtlich spezifische Maßnahmen werden nicht formuliert.

Abbildung 1: Landschaftsplan, Ausschnitt ohne Maßstab
Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald

3.4 ISEK Greifswald 2030plus

Das ISEK 2030plus trifft auf Grundlage der 3. kommunalen Bevölkerungsprognose und unter Annahme eines wachsenden Szenarios zur Bevölkerungsentwicklung planerische sowie strategische Zielaussagen in verschiedenen Themenfeldern (z.B. Wohnen, Öffentlicher Raum/Öffentliches Grün, Erreichbarkeit und Mobilität, Wissenschaft und Wirtschaft etc.) zur künftigen Entwicklung Greifswalds in einem Zeithorizont bis 2030 und darüber hinaus. Neben dem allgemein prognostizierten Bevölkerungswachstum weist das ISEK u.a. auf den Wohnungsbaubedarf hin.

Das ISEK gründet auf der seitens der kommunalen Statistikstelle im Sommer 2015 aufgestellten Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030. Bei gleicher Ausgangssituation und nur geringen Differenzierungen in den Wanderungsannahmen wurden 3 Szenarien untersucht. Sie reichen von der optimistischen Aussage mit 58 008 (Sz. 1) über 55 299 (Sz. 2) bis zu 49 634 Einwohnern (Sz. 3).

Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des ISEK Greifswald 2030plus (Vorzugsszenario 1b) besteht bis 2030 ein Neubaubedarf in Höhe von 2.962 Wohneinheiten. Dabei wird eine Differenzierung zwischen den Wohnungsmarktsegmenten Geschosswohnungsbau und Eigenheim (Ein- und Zweifamilienhäuser, EZFH) berücksichtigt. Der Neubaubedarf für den Geschosswohnungsbau beträgt 1.925 WE, für die EZFH 1.037 WE.

Die planerisch wichtige Prioritätensetzung der weiteren Flächenentwicklung unterscheidet drei Kategorien (vgl. Tab. 38):

- sofort verfügbar mit rechtskräftigem Bebauungsplan
- Gebiete mit erster Priorität und
- Gebiete mit zweiter Priorität

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 111 ist als „Gebiet mit erster Priorität“ bei der weiteren Planung und Erschließung eingestuft worden (vgl. Karte 21).

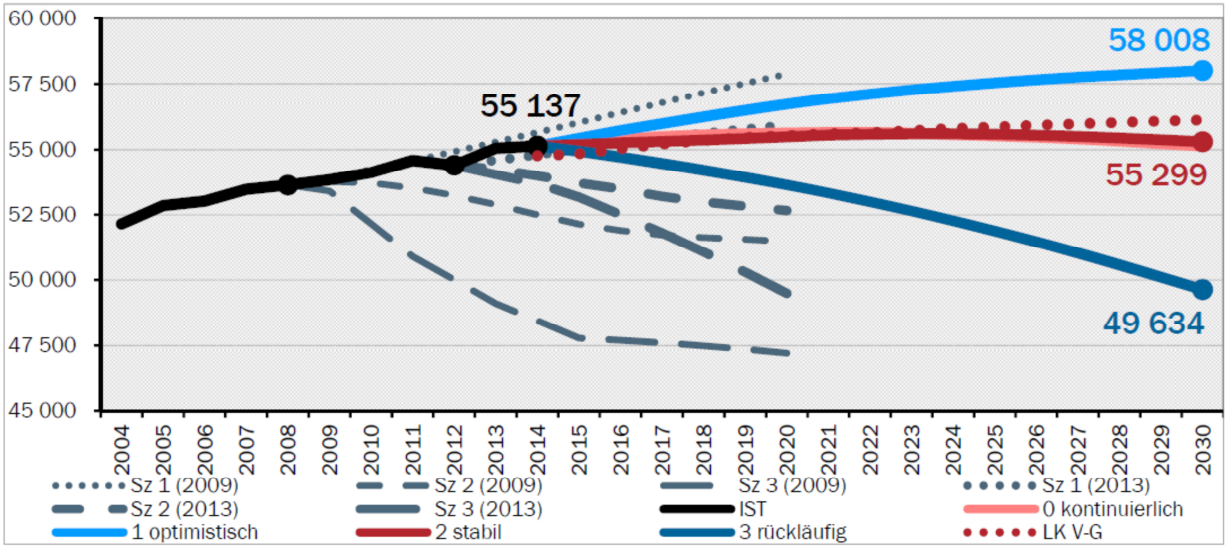


Abbildung 2: Bevölkerungsprognose2015 bis 2030
Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald

4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet schließt im Norden an den Franz-Wehrstedt-Weg an, liegt aber im Wesentlichen rückwärtig versteckt hinter der straßenbegleitenden Bebauung.

Im nördlichen Bereich besteht quer zum Franz-Wehrstedt-Weg eine Zeile aus fünf viergeschossigen Wohngebäuden, die in der ansonsten kleinteilig strukturierten Einzelhausbebauung als deutlicher Fremdkörper wirkt. Die Freiflächen des Wohngebäudes werden intensiv von den Bewohnern gepflegt. Hier sind Ziergehölze sowie regelmäßig gemähte Zierrasen zu finden. Südlich schließt sich ein früher zu den Wohngebäuden gehörender Garagenkomplex an, der durch eine kompakte Stellplatzanlage am Franz-Wehrstedt-Weg ersetzt werden soll.

In der westlichen Hälfte des Plangebietes befinden sich die seit Jahren leerstehenden und zunehmend verfallenden Gebäude eines ehemaligen Kindergartens einschließlich seiner früheren Freiflächen. Das Plangebiet umfasst damit zum größten Teil eine innerstädtische Brachfläche, die bereits durch Sukzession stark verbuscht ist. Entlang der südwestlichen Grenze des ehemaligen Kindergartens hat sich ein kleiner Bestand an Pflaumenbaum (StU 10 – 60 cm) ausgebreitet. Im Eingangsbereich des Kindergartens befindet sich Spontanaufwuchs von jungen Weiden.

Die umliegende Bebauung ist heterogen und besteht zum Einen aus älteren mehrgeschossigen Geschosswohnungsbauten mit zweieinhalb bzw. vereinzelt dreieinhalb Geschossen (Franz-Wehrstedt-Weg 6, Friedhofsweg 3) sowie zum Anderen aus eineinhalb- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Unmittelbar nördlich des Franz-Wehrstedt-Wegs befindet sich an der Wolgaster Landstraße ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt sowie weiteren Läden/Fachmärkten und großem Kundenparkplatz.

Im Geltungsbereich liegen keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Nach Information des Landesamtes für Katastrophenschutz ist das Gelände nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Angesichts einer Höhenlage von über 4,0 m NHN besteht für das Plangebiet keine Überflutungsgefahr.

Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf, Stand 06/2019 ,
Quelle: Raith Hertelt Fuß Stralsund

5 Städtebauliche Konzeption

Der Blockinnenbereich soll als familienfreundliches Wohnquartier entwickelt werden. Vorgesehen sind voraussichtlich 4 kleinteilige Geschosswohnungsbauten mit insgesamt bis zu 20 Wohneinheiten (WA1) sowie rund 12 Ein- oder Zweifamilienhäuser als Einzel- / Doppelhäuser (WA2). Für Einzelhäuser werden Grundstücksgrößen von gut 400 qm angestrebt, für Doppelhaushälften von ca. 260 qm.

Das Plangebiet wird vom Franz-Wehrstedt-Weg aus über eine bestehende Stichstraße erschlossen, die parallel zur bestehenden Wohnungsbauzeile nach Süden in den Blockinnenbereich führt (vgl. zur Erschließung Abschnitt 6.6). Die Einfamilienhäuser orientieren sich entlang des südwestlichen und nordwestlichen Rands, so dass sich die Gebäudehöhen zum Rand hin abzustufen und ein harmonischer Übergang zur vorwiegend eineinhalbgeschossigen Nachbarbebauung

sichergestellt ist. Die Gärten der Einfamilienhäuser sind damit nach Südwesten ausgerichtet, so dass eine gute Nutzung passiver Solarenergie gewährleistet ist.

Durch die Mischung der Wohnungstypologie sowie damit einhergehend der Wohnungsgrößen können unterschiedliche Wohnbedürfnisse im Gebiet erfüllt und damit die Vorgaben der sozialen Durchmischung erfüllt werden. Während die Geschosswohnungen Wohnungsgrößen vorwiegend zwischen 60 bis 80 qm Wohnfläche erhalten werden und zum Teil barrierefrei auszugestalten sind (vgl. § 50 LBauO M-V), können für Doppelhaushälften rund 120 qm Wohnfläche, für Einzelhäuser rund 140 qm Wohnfläche veranschlagt werden.

Das gesamte Quartier soll durch einen Bauträger bebaut werden, so dass eine einheitliche Architektursprache und damit ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht wird.

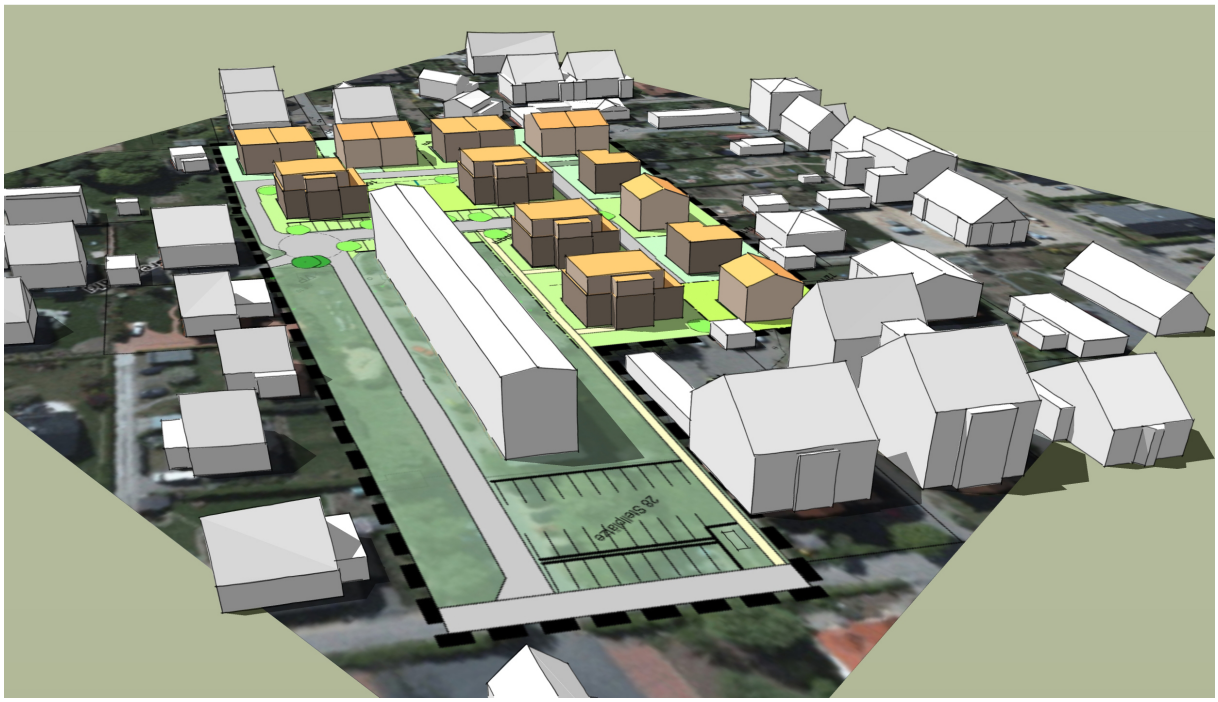


Abbildung 4: Massenstudie, Blick von Norden, Quelle: fmr architekten, Greifswald

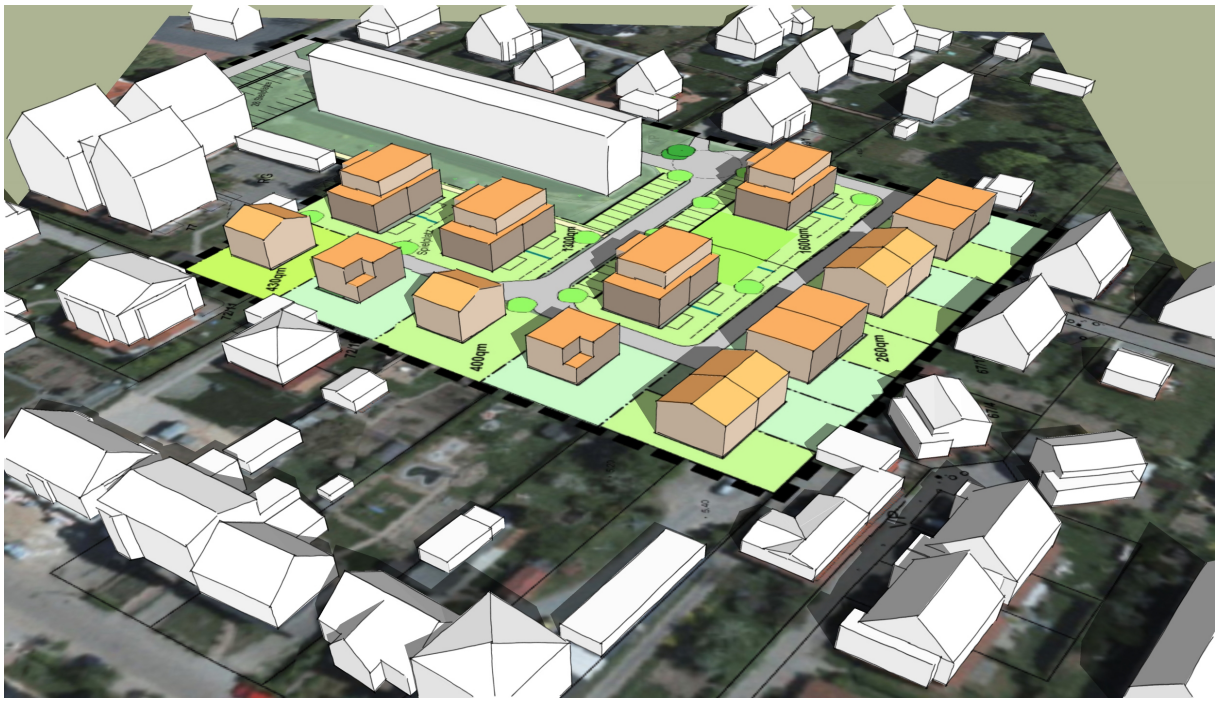


Abbildung 5: Massenstudie, Blick von Südwesten, Quelle: fmr architekten, Greifswald

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren Wohngebiets zwischen Franz-Wehrstedt-Weg, Friedhofsweg und Hainstraße, das als gewachsenes Wohngebiet durch eine gewisse Nutzungsmischung geprägt ist. In Aufnahme der Umgebungscharakteristik wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Angesichts der nicht einsehbaren Lage des Plangebietes im Inneren des Baublocks am Ende einer engen Zufahrt sowie zum Schutz der angrenzenden Gartenbereiche umliegender Wohngebäude werden einige der für die Nachbarschaft üblichen und in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies sind vor allem Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsschleife im Plangebiet nach sich ziehen würden wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Qualität als familienfreundliches Wohngebiet, in dem Kinder gefahrlos auf der Straße spielen können, soll nicht durch letztlich Plangebietesfremden Verkehr gefährdet werden. Die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfes ist in unmittelbarer Umgebung ausreichend gesichert (Fachmarktzentrum an der Wolgaster Landstraße).

Gleiches gilt auch für die nach dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ungeachtet des Aspekts der Vermeidung von verkehrlichen und sonstigen Belastungen im Plangebietes scheiden diese Einrichtungen letztlich aber schon wegen der geringen Größe des Plangebietes praktisch aus.

Für die voraussichtlich mit Geschosswohnungsbau zu bebauenden WA_1 und WA_3 werden darüber hinaus Ferienwohnungen ausgeschlossen. Auch wenn eine Ferienwohnnutzung von Miteigentümern in Mehrfamilienhäusern privatrechtlich hinzunehmen wäre (BGH V ZR 72/09 vom 15.01.2010), soll eine touristische Nutzung von Wohnungen durch wechselnde Gäste zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben. Der Wohnungsversorgung und damit der Sicherung der Wohnnutzung ist Priorität einzuräumen.
Von dieser Festsetzung bleibt das WA_2 ausgenommen, da es sich hier v.a. um Ein- und Zweifamilienhäuser handeln wird. Eine touristische Nutzung einer untergeordneten Einliegerwohnung (vgl. § 13a BauNVO) in einem selbstgenutzten Eigenheim stellt eine sinnvolle Ergänzung der Wohnnutzung dar, die auch mit dieser nicht um knappe Flächen konkurriert. Vielmehr erweitert die Einliegerwohnung spätere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. als Wohnung für erwachsene Kinder mit eigenem Haushalt, als Wohnung für Pflege- und Betreuungspersonal im Pflegefall u.s.w.) und wird daher ausdrücklich städtebaulich befürwortet. Eigenständige Ferienhäuser bleiben jedoch auch im WA_2 ausgeschlossen (als Teilmenge der ausgeschlossenen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe).

Zulässig sind somit Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie darüber hinaus Räume für die Ausübung der freien Berufe.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet ist einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten. Ein Freiflächenanteil von mindestens 40% stellt gesunde Wohnbedingungen mit ausreichender Besonnung und Belüftung sicher.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Im Umfeld der viergeschossigen Bestandsgebäude sowie im Anschluss an die gleichfalls zweieinhalb- und dreieinhalbgeschossige Nachbarbebauung im Nordwesten werden drei Geschosse (WA_1), zum Rand hin zwei Geschosse (WA_2) festgesetzt.

Durch die Festlegung auf flache bzw. flach geneigte Dächer sind im Plangebietes zusätzliche Dachgeschosse (als Nicht-Vollgeschosse nach § 2 (6) LBauO M-V) ausgeschlossen. Zudem wird hierdurch eine vergleichsweise geringe Gebäudehöhe gesichert.

Die mögliche Gebäudehöhe wird für das WA1 und WA2 zusätzlich durch Festlegung der maximalen Firsthöhe begrenzt. Dabei wird von Geschosshöhen von 3,0 m, einer Dachhöhe von 3,0 m sowie einem Sockel- / Drempel von bis zu 1,0 m ausgegangen, so dass bei einer Zweigeschossigkeit Firsthöhen bis 10 m und bei einer Dreigeschossigkeit bis 13 m entstehen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 5,0 m NHN wird die Festlegung in Metern über NHN gefasst. Für technisch bedingte Bauteile (z.B. Schonsteine, Aufzugsüberfahrten) wird eine hinsichtlich Maß, Umfang und Ausbildung bestimmte Überschreitungsmöglichkeit berücksichtigt.

Durch eine ergänzende Regelung zur Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude soll die Abstufung zum Rand hin auch gebäudetypologisch durch die Festlegung auf Ein- und Zweifamilienhäuser untersetzt werden. Das Umfeld von Ein- und Zweifamilienhäuser wird in der Regel als private Gärten gestaltet und schließt damit konfliktfrei an die umliegenden Wohngärten an.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die neue Wohnbebauung werden in Übereinstimmung mit der Umgebung die Grundsätze der offenen Bauweise aufgegriffen. Während für die bestehenden Wohnungsbauzeile (WA3) angesichts einer bereits vorhandenen Gebäudelänge von rund 67 m eine abweichende Bauweise mit im Vergleich zur offenen Bauweise größeren Gebäudelängen auszuweisen ist, wird für die anschließenden WA1 und WA2 eine abweichende Bauweise mit im Vergleich zur offenen Bauweise reduzierten Gebäudelängen festgesetzt. Dabei wird die Gebäudelänge ähnlich wie die Geschossigkeit zum Rand hin zurückgenommen.

Für das WA1 werden Gebäudelängen bis 30 m zugelassen, so dass die Baufenster nur bei Errichtung von jeweils zwei Gebäuden ausgeschöpft werden können. Die Länge von 30 m entspricht den in der Nachbarschaft anzutreffenden Gebäudelängen (Franz-Wehrstedt-Weg 6).

Für das randliche WA2 werden unter Wahrung seitlicher und rückwärtiger Grenzabstände nur Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis max. 20 m zugelassen. Damit soll gewährleistet werden, dass auch ohne Unterteilung des bandartig durchlaufenden Baufensters und damit bei relativ großer Freiheit hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten eine kleingliedrige Bebauung entsteht.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können generell Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Garagen (einschließlich überdachter Stellplätze / Carports) wird dabei für die straßennahen Teilflächen ausgeschlossen. Der Ausssluss raumbildende Anlagen im Vorgartenbereich soll verhindern, dass den Nebenanlagen eine straßenbilddominierende Rolle zukommt und dass der Straßenraum über Gebühr eingeengt wird.

6.4 Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden Örtliche Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Fassaden sind als Putz- oder Klinkerfassaden auszuführen, wobei einzelne Fassadenteile wie Sockel oder Vorsprünge zur Gliederung in kontrastierendem Material wie Klinker, Holz, Metall oder Faserzementplatten abgesetzt werden können.

Als Dachform wird in Übereinstimmung mit der angestrebten Gestaltung sowie zur Reduzierung der Gebäudehöhe bei den dreigeschossigen Gebäuden im Anschluss an die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser einheitlich das Flachdach (bis 7 Grad Neigung) bzw. ansonsten das flache oder flach geneigte Dach bis höchstens 27 Grad Neigung vorgeschrieben. Die Dachform wird zudem auf Formen mit symmetrischem Querschnitt eingeschränkt (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer), da bei asymmetrischen Formen (sowie bei nach Innen geneigten Dächer) höhere

Wand- bzw. Traufhöhen entstehen. Die maximale Dachneigung berücksichtigt die untere Neigung einer Ziegel- / Betonsteindacheindeckung. Aus gestalterischer Sicht soll die Kombination von stark divergierenden Dachformen nicht erlaubt werden. Aus ökologischer Sicht sollen die unbebauten Baugrundstückeflächen, die nicht auf die GRZ angerechnet werden, gärtnerisch angelegt werden. Schottergärten sind hier nicht erlaubt.

6.5 Grünordnung

Die Planung weist 10 Pflanzgebote für Laubbäume aus, welche den Gehölzverlust kompensieren und gleichzeitig eine angemessene Durchgrünung des Gebiets sicherstellen. Zudem sind die Forderungen der Stellplatzsatzung auf Eingrünung größerer Stellplatzanlagen zu beachten.

Der ermittelte Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume (vgl. Abschnitt 2.5 im Umweltbericht) liegt voraussichtlich bei 34,5 zu pflanzenden Bäumen. Aufgrund der großen Menge an kompensationspflichtigen Bäumen innerhalb des flächenmäßig ausgeschöpften Plangebietes, ist eine Ersatzpflanzung in diesem Fall nicht in vollem Umfang möglich. Daher werden innerhalb des Plangebietes insgesamt 15 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die verbleibenden 19,5, gerundet 20 Bäume werden als Ausgleichszahlung geleistet.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird vom Franz-Wehrstedt-Weg aus über eine bestehende Stichstraße erschlossen, die parallel zur bestehenden Wohnungsbauzeile nach Süden in den Blockinnenbereich führt. Die bestehende Stichstraße wird wie die neu anzulegende innere Erschließungsschleife als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und nach Herstellung durch den Erschließungsträger von der Stadt übernommen.

Die für die Stichstraße in den südlichen Bereich des Plangebietes zur Verfügung stehende befahrbare Straßenfläche hat nur eine geringe Gesamtbreite von weniger als 3,50 m (3,40 m im Norden und 3,25 m im Süden). Angesichts der Eigentumsverhältnisse der angrenzenden Flächen (Eigentümergemeinschaft mit vielen Wohnungseigentümern) erscheint derzeit ein Ausbau eigentumsrechtlich nicht praktikabel. Um ungewollten Begegnungsverkehr zu verhindern, werden im Norden und Süden des geraden Abschnitts Begegnungsstellen geschaffen. Im Bebauungsplan wird jedoch für die Straße eine Trassenbreite von 4,20 m zur Berücksichtigung späterer Ausbauerfordernisse festgesetzt. Nach § 40 BauGB entsteht durch die Ausweisung von Verkehrsflächen auf einem derzeit privaten Grundstück ein Entschädigungsanpruch. Der Erschließungsträger soll diesen mit den Grundstückseigentümern in Vorbereitung des späteren Straßenausbaus bei der weiteren Planung vereinbaren.
Alternativ wurde die Einrichtung einer neuen Zufahrt entlang der südöstlichen Plangebietesgrenze erwogen. Damit wäre die derzeitige Trennung der Gärten von den dazugehörenden Wohngebäuden aufgehoben worden. Aufgrund der spezifischen Eigentumsverhältnisse sowie der zu erwartenden Schwierigkeiten beim Flächentausch wurde diese Lösung jedoch nicht weiter verfolgt.

Für die neu anzulegende innere Erschließungsschleife wird eine Straßenbreite von 5,5 m bzw. 4,0 m (Einbahnverkehr) vorgesehen. Aufgrund der ringförmigen Anlage kann auf die Anlage von flächenintensiven Wendestellen für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge verzichtet werden. Gleichzeitig stellt die als Mischverkehrsfläche gestaltete Straße (verkehrsberuhigter Bereich) aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens eine attraktive Spiel- und Bewegungsfläche dar (Radfahren, Inliner-, Skateboard-Fahren u.s.w.).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Befestigung der inneren Erschließungsstraße ist so vorzunehmen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, ist auf DIN 1055-3:2006-03 zu verweisen.

6.6.1 Verkehrserzeugung

Durch die Entwicklung wird das Verkehrsaufkommen auf dem Franz-Wehrstedt-Weg zunehmen, jedoch keine einen anderen Straßenquerschnitt bedingende Stärke erreichen.

Im Bestand sind 5 mehrgeschossige Wohngebäude mit 40 Wohneinheiten (bzw. geschätzt rund 70 Einwohnern). Der durch den früher bestehenden Kindergarten verursachte Verkehr ist mit der Nutzungsaufgabe entfallen.

Durch die Planung wird sich die Zahl um 16 Wohngebäude mit vorr. 32 Wohneinheiten (bzw. rund 86 Einwohnern) erhöhen[1]. Nach den *Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen* (hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006) kann für die Nutzungen damit zukünftig folgendes Verkehrsaufkommen erwartet werden.

Das Verkehrsaufkommen von Wohngebäuden ist im Wesentlichen Bewohnerverkehr. Die Wegezahl ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit der mittleren Wegehäufigkeit, die in Neubaugebieten 3,5 bis 4 Wege pro Werktag beträgt. Bei einer mittleren Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der rund 86 neuen Einwohner 318 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege außerhalb des Gebiets (10%) verbleibt das Quell-/ Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rund 290 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besuchsverkehr (5%) werden 14 Wege zurückgelegt. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,1 Kfz-Fahrten/ Einwohner zu addieren.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse (fußläufig erreichbare Nahversorgung, nahe ÖPNV-Haltestelle) wird für die Verkehrsaufteilung der Anteil der nichtmotorisierten Wege mit 40%, der ÖPNV-Anteil mit 10% angesetzt, so dass für den motorisierten Individualverkehr (MIV) 50% der Wege verbleiben. Bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 ergibt sich:

Einwohnerverkehr: 290 * 50% / 1,2 =	120 Kfz-Fahrten
Besucherverkehr: 14 * 50% / 1,2 =	6 Kfz-Fahrten
Wirtschaftsverkehr: 86 * 10% =	9 Kfz-Fahrten

Das zu erwartende tägliche zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Einmündung auf den Franz-Wehrstedt-Weg beträgt damit rund 135 Kfz/24 Stunden (bzw. rund 20 Kfz/h in der Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung.

In Wohnwegen mit sehr geringer Verkehrsbelastung und offener Wohnbebauung ist die Anlage von gesonderten Gehwegen nicht erforderlich.

6.6.2 Erschließung Fußgänger/Radfahrer

Auf der nahen Wolgaster Landstraße besteht Anschluss an das örtliche und überörtliche Fahrradwegenetz.

6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf der Wolgaster Landstraße besteht Anschluss an das Stadtbusliniennetz. Die im Viertelstundentakt angefahrene Haltestelle *Eldena Mühle* befindet sich in einer Entfernung von ca. 440 m. Zudem wird die Eldena von der Linie 508 des VBG-L angefahren.

6.6.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den einzelnen privaten Grundstücken nach der aktuellen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung (Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder) herzustellen.

Für die bestehenden Wohngebäude den Franz-Wehrstedt-Weg 10a bis 11b (Flst. 75/1) bestehen bisher keine ausgebauten Stellplätze. Derzeit werden die Garagen und umliegenden Freiflä-

[1] 20 WE Geschoßwohnung mit durchschnittlich 2,5 EW/WE, 12 WE EFH mit 3 durchschnittlich 3EW/WE

chen auf dem angrenzenden Grundstück genutzt. Als Kompensation für den Wegfall der Parkmöglichkeiten sind im Plangebiet je nach dem tatsächlichen Bedarf bis zu 42 Stellplätze für die Bestandsbebauung vorzusehen. 33 Stellplätze sollen im Norden des Plangebietes entstehen, die Flächen werden als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und der Bestandsbebauung auch planungsrechtlich zugeordnet. Weitere 9 Stellplätze können südlich der Bestandsbebauung entstehen; diese Fläche wird als Fläche für Stellplätze ohne Zuordnung normiert, da diese Stellplätze bei fehlendem Bedarf auch anderen Nutzern zur Verfügung gestellt werden können.

6.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsgebiet grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Geltungsbereich wird eine vollständige Neuerschließung unter Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte notwendig.

6.7.1 Wärmeversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Die äußere Erschließung ist vorhanden (Gasleitung am bestehenden Stichweg parallel zur Wohnungsbauzeile).

6.7.2 Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes steht eine Trafostationsstandort im Randbereich des Plangebietes zur Verfügung. Der Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

Vorhandene, das Plangebiet querende Kabel müssen mit der Erschließung des Geländes entfernt werden. Die Neuerschließung erfolgt in Entsprechung zur vorgesehenen Straßenführung.

6.7.3 Trinkwasser

Bei der Erschließungsplanung sind die vorhandenen Anschlüsse zu berücksichtigen (Trinkwasserleitung parallel zum bestehenden Stichweg).

6.7.4 Löschwasser

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist mit der Neuerschließung zu sichern. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. ist für das Wohngebiete ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h über 2 Stunden erforderlich. Löschwasserentnahmestellen müssen untereinander und zu Gebäuden einen Abstand von maximal 100 m aufweisen.

6.7.5 Abwasser

Die schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und ist über vorhandene Schmutz- / Regenwassersammler im Franz-Wehrstedt-Weg gesichert.
Nach Aussage des Abwasserwerks Greifswald ist die Schmutzwasserleitung, die sich direkt vor der Wohnzeile befindet, sanierungsbedürftig, kann aber als private Anschlussleitung für das Wohnhaus bestehen bleiben. Die Regenwasserleitung liegt in der Straße Franz-Wehrstedt-Weg und kann je nach Bedarf vergrößert werden.

6.7.6 Müllentsorgung/ Wertstoffe

Die Müllentsorgung wird dezentral erfolgen. Die Versorgungsfahrzeuge können die Grundstücke im Plangebiet auf der neuen Erschließungsschleife ohne Wenden / Rückwärtsfahren erreichen. Der im Nordwesten von der Erschließungsschleife abzweigende kurze Stichweg wird nicht befahren, hier sind die Müllbehälter von den Bewohnern im Bereich der Erschließungsschleife zur Abholung bereit zu stellen.

6.7.7 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden. Gleichzeitig wird beabsichtigt, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, das Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen bzw. zu erweitern.

6.8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von rund 4,0 bis 5,0 m und damit über der Hochwasserbemessungsgrenze von 3,1 m über HN (3,25 m NHN).

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Stadtentwicklung

Die Umsetzung der Planung dient der nachhaltigen Stadtentwicklung (vgl. Abschnitt 4.3.3,) und stärkt den Wohnstandort Eldena. Die gute Anbindung und Ausstattung des Stadtteils Eldena (ÖPNV, Einzelhandel) begründet eine gute Eignung als Standort für familienfreundliches Wohnen.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung bereits baulich vorgenutzter Block-Innenbereiche) wird Nachfrage auf bereits vorgeprägte Bereiche gelenkt und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung verringert. Damit fördert die Innenentwicklung allgemein eine kompakte, flächensparende Siedlungsstruktur („Stadt der kurzen Wege“).

Da mit dem Bebauungsplan nur Nutzungen zugelassen werden, die in der unmittelbaren Umgebung bereits prägend vorhanden sind, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Das zu erwartende tägliche zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Einmündung auf den Franz-Wehrstedt-Weg beträgt rund 135 Kfz/24 Stunden (bzw. rund 20 Kfz/h in der Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung.

7.2 Private Belange

Die privaten Belange sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Da die im Plangebiet bestehende Bebauung bei den Festlegungen berücksichtigt wird, betrifft dies vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen des Wohngebiets (als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der deutlichen Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden wären. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen Wohngebiets auf.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die Nachverdichtung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, das zu erwartende tägliche zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Einmündung auf den Franz-Wehrstedt-Weg beträgt rund 135 Kfz/24 Stunden (bzw. rund 20 Kfz/h in der Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung. Auch unter Beachtung der Vorbelastung erreicht die durch die neuen Anwohner erzeugte Verkehrszunahme auf dem Franz-Wehrstedt-Weg keine kritische Größe. Angesichts der weiterhin sehr geringen Verkehrsbelastung wirkt sich die Planung nicht auf die Ausbauanforderungen aus.

8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Größe (qm)	Anteil	GRZ	Grundfläche	Versiegelung*
Allgemeine Wohngebiete	10.305 qm	85%	0,4	4.122 qm	6.183 qm
Verkehrsflächen (öffentlich)	1.809 qm	15%		–	ca. 1.760 qm
Versorgungsanlagen	53 qm	–		–	ca. 24 qm

Gesamtes Plangebiet	**12.167 m**	**100%**		**4.122 qm**	**7.967 qm**

* gemäß § 19(4) BauNVO

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung ist eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte durch die Zerlegung des bislang ungeteilten Grundstücks 75/3 erforderlich. Die entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden ausparzelliert und der Stadt übertragen.

Dabei sind als Ersatz für die bisher den bestehenden Wohngebäuden (Flst. 75/1) zugeordneten Stellplatzflächen (Garagenhof) ausreichend neue Stellplätze herzustellen. Diese werden durch Festsetzung als Gemeinschaftsanlage den bestehenden Wohngebäuden auf dem Teil der Flurstücke 75/2 und 75/3 zugeordnet.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen (Flst. 75/3) sind im Eigentum des Vorhaben- und Erschließungsträgers.

10 Kosten

Die anfallenden Kosten für Planung (Bauleitplanung) und innere Erschließung trägt der Vorhaben- und Erschließungsträger.

II Umweltbetrachtung

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebiets von Greifswald im Stadtteil Eldena, umgeben von intensiver Wohnnutzung. Der Großteil des zu überbauenden Plangebietes setzt sich aus den Gebäuden und Freianlagen des ehemaligen Kindergartens zusammen. Die Gebäude stehen seit Jahren leer und sind dem Verfall preisgegeben. Auch die Freianlagen werden nicht mehr gepflegt. Die Wohngebäude (inklusive Freianlagen) im Nordosten des Plangebietes sowie der Garagenkomplex im Südosten unterliegen regelmäßigen Nutzungen.

Das Plangebiet soll als familienfreundliches Wohnquartier neu bebaut werden. An Stelle der Kindergartenbrache sowie des Garagenkomplexes werden ca. 12 Einfamilienhäuser sowie 4 Geschosswohngebäude entstehen. Insgesamt wird auf 10.305 qm ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 4.122 qm (bzw. einer zulässigen Versiegelung von 6.183 qm) ausgewiesen. 15% der Gesamtfläche des Plangebietes bzw. 1.809 qm entfallen auf die innere Erschließung.

Die Nachverdichtung in bereits bebauten und langjährig intensiv genutzten Gebieten ist eine Maßnahme des Flächensparens und vermeidet eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang nicht vorgeprägter Landschaftsbereiche. Derzeit befinden sich im Planbereich Gebäude mit rund 1.900 qm.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der baulichen Vorprägung (früherer Kindergarten, Garagenhof) kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden (Maßnahme zur Nachverdichtung eines Blockinnenbereichs). Die zulässige Grundfläche bleibt mit geringfügig über 4.000 qm deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm. Nach UVPG bzw. Landes-UVP-Gesetz besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach § 13a entfällt damit die Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe nach § 1a BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von

der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG- M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§ 18 NatSchAG M-V).

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Aspekte in Kurzform zusammengestellt.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Fachgesetze

- Sparsamer Umgang mit Boden

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zielt die vorliegende Planung auf die Nachverdichtung und Entwicklung von bestehenden Siedlungsflächen ab. Die Forderungen aus § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) werden erfüllt. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und zu anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Laut Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie befinden sich im Plangebiet keine gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope.

Fachplanungen

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald weist den gesamten Baublock einheitlich als Wohnbaufläche aus. Der frühere Kindergarten ist als Symbol ohne Flächendarstellung vermerkt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als historischen Siedlungsbereich mit z.T. geringen Grünstrukturen, teilweise auch als Blockrandbebauung mit hohem Anteil an Grünstrukturen dar (vgl. Abbildung 1). Örtlich spezifische Maßnahmen werden nicht formuliert.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit intensive Wohnnutzungen (mehrgeschossige Wohngebäude mit Frei- und Erschließungsflächen). Die Wohngebäude bleiben in der jetzigen Form und Nutzung bestehen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen.

Da mit dem Bebauungsplan nur Nutzungen zugelassen werden, die regelmäßig in allgemeinen Wohngebieten anzutreffen sind, können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden. Das zu erwartende tägliche zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Einmündung auf den Franz-Wehrstedt-Weg beträgt rund 135 Kfz/24 Stunden (bzw. rund 20 Kfz/h in der Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung.

Die Beseitigung von städtebaulichen Missständen für die Erschaffung von neuen Wohnplätzen stellt eine positive Entwicklung des Ortes dar. Im Plangebiet werden nur solche Nutzungen zugelassen, die in der Umgebung bereits vorhanden oder bzw. allgemein zulässig sind. Erheblich

emittierende Nutzungen (Schadstoffe) bleiben mit den ausgewiesenen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Vom Vorhaben gehen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) keine beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptyp: Das Plangebiet umfasst zum größten Teil eine innerstädtische Brachfläche eines ehemaligen Kindergartens. Weiterhin befinden sich dort ein intensiv genutztes Wohngebäude mit angrenzenden Freiflächen und Erschließungsflächen sowie ein Garagenkomplex. Die Freiflächen des ehemaligen Kindergartens verbuschen zunehmend. Die Gebäude weisen starke Verfallsspuren auf.

Vegetation: Die Krautschicht des ehemaligen Kindergartens bildet einen flächendeckenden, dichten Bestand an Landreitgras, Knäuelgras und Deutschem Weidelgras (vorherrschend), zerstreut sind Beifuß, Goldrute, Ackerkratz-Distel und Brennnessel anzutreffen.

Die Strauchschicht wird dominiert von Ziergehölzen. Sie bilden im Norden des ehemaligen Kindergartens, als randliche Umgrenzung, eine dichte Hecke. Die Arten setzten sich u.a. aus Kornelkirsche (Cornus mas), Holunder (Sambucus nigra), Forsythie (Forsythia x intermedia), Schneebeere (Symphoricarpos albus), Schneeball (Viburnum spec.), Weigelie (Weigela spec.), Flieder (Syringa vulgaris) und Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) zusammen. Weiterhin sind die Ziergehölze in Gebäudenähe sowie zerstreut als Spontanaufwuchs zu finden. Stellenweise sind Brombeerdickichte ausgeprägt. Entlang der südwestlichen Grenze des Kindergartens hat sich ein kleiner Bestand an Pflaumenbäumchen (StU 10 – 60 cm) ausgebreitet. Im Eingangsbereich des Kindergartens befinden sich Spontanaufwuchs von jungen Weiden.

Die Freiflächen des Wohngebäudes werden intensiv von den Bewohnern gepflegt. Hier sind ebenfalls Ziergehölze sowie regelmäßig gemähter Zierrasen zu finden. Im Bereich der Garagen kommt durch eine unregelmäßige Mahd vermehrt Spontanaufwuchs (überwiegend höher wachsende Kräuter) auf.

Der Baumbestand im gesamten Plangebiet befindet sich zum Großteil in einem guten Zustand. Die Einzelbäume im Plangebiet sind in folgender Tabelle dargestellt.

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	Salix alba „Tristis“	125, 240	15,00		F
2	Salix alba „Tristis“	108, 200	14,00		F
3	Betula pendula	80	7,00	Nistkasten am Stamm	E
4	Betula pendula	90	7,00		E
5	Betula pendula	60	6,00		E
6	Betula pendula	100	7,00		E
7	Betula pendula	130	8,00		E
8	Ginkgo biloba	18	1,50	Neupflanzung	E
9a	Pinus mugo mughus	18	1,00	Gehölz Nr. 4602, eigentlich kein Baum	E
9b	Pinus mugo mughus	52	2,50	Gehölz Nr. 4603, eigentlich kein Baum	E
9c	Pinus mugo mughus	55	2,00	Gehölz Nr. 4604, eigentlich kein Baum	E
10	Prunus avium	45	6,00		E
11	Prunus avium	40	4,00		E
12	Picea abies	157	7,00		F
13	Picea abies	69	3,50		F
14	Betula pendula	126	6,00		F
15	Picea abies	75	4,50		F
16	Betula pendula	98	6,00		F
16a	Betula pendula	100	5,00		F
17	Crataegus monogyna	63	4,00		F
18	Betula pendula	106	6,00		F

19	Betula pendula	127	5,0	starke Schäden im unteren Stammbereich (fehlende Borke auf einer Länge von ca. 30cm rings um den Stamm)	F
20	Betula pendula	148	6,00		F
21	Betula pendula	159	6,00		F
22	Prunus domestica	92	4,00	absterbend, halbseitig ausgebrochen	F
23	Picea abies	112	6,00		F
24	Chamaecyparis lawsoniana	70, 96, 65, 46, 68	6,00	dicht stehende Gruppe, am Stammfuß zusammengewachsen	F
25	Carpinus betulus	150*	6,00		F
26	Betula pendula	168	7,00		F
27	Picea abies	200*	9,00		F
28	Populus tremula	90*	5,00	Leittrieb abgeknickt	F
29	Populus tremula	110*	6,00		F
30	Populus tremula	80*	5,00		F
31	Populus tremula	130*	6,00		F
32	Populus tremula	45	4,00		F
33	Prunus Kultursorte	70, 43	5,00		F
34	Prunus domestica	180		abgestorben, Pilzbefall	F
35	Prunus domestica	40, 45	3,5	absterbend, viel Totholz, Pilzbefall	F
36	Prunus domestica	43	2,00	absterbend, viel Totholz, Pilzbefall	F
37	Prunus domestica	35	2,00		F
38	Acer pseudoplatanus	60, 55	5,00		F
39	Betula pendula	123	6,00	leichter Schiefstand	F
40	Betula pendula	160	10,00	leichter Schiefstand	E
41	Prunus, Kultursorte	2x 60*	5,00		F

Tabelle: Baumbestand, aufgenommen am 10.10.2012, Bearbeiter: C. Förste, aktualisiert am 13.08.2018, K. Fuß

E Erhalt aus Gründen des Ortsbildes F Fällung, Ausgleich nach Baumschutzsatzung
Stbu Stammbusch, mehrstämmig
* Stammumfang nur geschätzt, da Baum nicht zugänglich

Abbildung 6: Bestand Gehölze

Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Tier Pflanzen- und Tierarten (Arten des Anhang IVa der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten)

Generell: Das Plangebiet liegt im Wirkbereich intensiver Nutzungen (Wohnnutzung, Verkehrsflächen). Es bietet den kartierten Siedlungsbiotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer. Aufgrund des vorhandenen Siedlungsbereiches und der starken Störwirkungen durch den Menschen werden überwiegend störungsunempfindliche Arten bzw. Kulturfolger im Plangebiet erwartet.

Grundsätzlich ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gebäude und Gehölze durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Maßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Gefäßpflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer und Falter: Aufgrund der Standortverhältnisse und der Lebensraumausstattung können Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen werden. Die unmittelbare Umgebung wird intensiv als Wohnstandort durch den Menschen genutzt.

Fischotter, Amphibien, Reptilien: Aufgrund des Fehlens von Gewässern jeder Art, auch in der Umgebung, sowie der geschlossenen, sehr dichten und hohen Bedeckung mit Gräsern bzw. Brombeergebüschen können Vorkommen streng geschützter Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Störwirkungen sind weiterhin durch im Gebiet häufig herumstreunende Katzen sowie freilaufende Hunde vorhanden.

Brutvögel: Der Baumbestand im Plangebiet wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden aktuell keine Nester gefunden. Am Stamm von Baum Nr. 3 befindet sich ein Nistkasten. Da dieser Baum erhalten bleibt, sind hier keine Maßnahmen notwendig. Auch an den Gebäudefassaden wurden keine Nistaktivitäten entdeckt.
Das Hauptgebäude des ehemaligen Kindergartens ist abgebrannt, weist keinerlei Überdachung mehr auf und ist hinsichtlich des Vorkommens gebäudebrütender Arten sowie Fledermäuse nicht relevant.

Im Plangebiet werden überwiegend Allerweltsarten (störungsunempfindliche Arten) des Siedlungsbereiches erwartet, die nicht zu den in M-V bestandsbedrohten Arten zählen.

Die Flächenbeanspruchung durch die Bebauung ist für den Zustand der lokalen Populationen (Bezug Greifswalder Stadtgebiet) irrelevant. Schädigungen oder Störungen während der Brutzeit könnten die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auslösen. Als Vermeidungsmaßnahme ist für die Baufeldfreimachung eine Sperrfrist für die Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. August festzulegen und zwingend einzuhalten.

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Säuger: Der zunehmend verfallende Bestand an Nebengebäuden des ehemaligen Kindergartenareals ist durch offene bzw. eingeschlagene Fenster, das fehlende Dach des Hauptgebäudes oder offene Türen zugänglich. Weiterhin befinden sich zahlreiche Nischen und Spalten im Bereich der Dächer oder in den Innenräumen, in denen eine Tagesquartiernutzung (Sommerquartier) für Fledermausarten theoretisch möglich wäre. Anzeichen bzw. Spuren einer regelmäßigen Nutzung (Kotspuren, Fraßplätze) durch Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Aktuell sind keine bedeutenden Vorkommen innerhalb des Plangebietes bekannt. Innerhalb eines Gebäudes befindet sich ein ehemaliger Kohlenkeller. Dieser kleine Raum befindet sich knapp unter der Erdoberfläche. Aufgrund der Offenheit (fehlende Türen) und der damit verbundenen klimatischen Bedingungen (zu kalt im Winter, keine hohe Luftfeuchte) wird der Keller als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt.

Die restlichen Gebäude im Plangebiet (Wohngebäude, Garagen) werden intensiv vom Menschen genutzt und weisen gut verschließbare Türen und Fenster auf. Ein Hineingelangen durch Fledermäuse ist hier nicht möglich.

Generell sind hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Sommerquartier), Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte Oktober zu beginnen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunaß, >40 % hydromorph vor. Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um anthropogen vorbelastete Standorte. Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch umfangreiche menschliche Nutzung und Versiegelungen gekennzeichnet sind. Bis auf das brachgefallene Gelände des ehemaligen Kindergartens wird das Plangebiet noch intensiv vom Menschen genutzt.

Art und Umfangs des Vorhabens sind nicht geeignet das Schutzgut Boden erheblich zu beeinträchtigen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Still- und Fließgewässer sind innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Im innerstädtischen Gebiet sind keine nutzbaren grundwasserführenden Schichten vorhanden.

Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 2,5 m. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet ohne nutzbarem Grundwasser. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben erkennbar. Wasserschutzgebiete bzw. besonders schützenswerte Objekte sind im und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet besitzt im innerstädtischen klimatischen Gefüge keine herausragende Bedeutung. Das Plangebiet besitzt weder besondere siedlungsklimatische Bedeutung noch sonstige Klimaschutzfunktionen, die über das Plangebiet hinaus von Bedeutung sind. Es stört keine Frischluftschneisen oder dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Die geringfügige Zunahme der Versiegelung im vorbelasteten Raum wird das Lokalklima nicht verändern.

2.1.6 Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild

Das Plangebiet gehört dem Landschaftsbildraum *Urbaner Raum* (Nr. Urban 28) an. Vom Vorhaben sind keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente und Strukturen betroffen. Stadt- und landschaftsbildprägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden vom Vorhaben nicht gestört. Durch die Lage inmitten des Siedlungsbereichs ist das Plangebiet von der offenen Landschaft her nicht einsehbar.

Im Hinblick auf die Vorbelastung ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Bebauung mit Wohnhäusern zu erwarten. Die zunehmend verfallenden Gebäude der Kindergartenbrache sowie die unansehnlichen und nur zum Teil genutzten Garagen stellen sich als Belastung des Ortsbilds dar (städtebaulicher Missstand).

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmale bekannt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Angesichts der bereits bestehenden Nutzungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes, wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt ausgegangen.

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

Anlagebedingt sind die Zunahme der Versiegelung sowie der Verlust einzelner Gehölze zu berücksichtigen. Gemäß § 13a i.V.m. § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig anzusehen sind. Die zu fällenden Einzelbäume werden bewertet und entsprechend kompensiert.

Erhebliche ***betriebsbedingte*** Auswirkungen sind nicht erkennbar; die geplante Nutzung (Wohnen) entspricht hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der in der Umgebung ausgeübten Nutzungen (Allgemeine Wohngebiete).

Die ***baubedingten*** Auswirkungen durch die Baumaßnahme und den Verkehr (Baustellenfahrzeuge) sind angesichts der kurzen Dauer nicht erheblich und können deshalb vernachlässigt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wie die Einhaltung der zulässigen Fällzeiten bei Gehölzentnahmen, Schutz des Mutterbodens) sind zu berücksichtigen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Minimierung

Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Die Planung beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

Aus der Beschreibung der Umwelt und der jeweiligen Schutzgüter ergeben sich folgende Anforderungen an die umweltbezogenen Zielvorstellungen der Planung:

- Berücksichtigung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung reagiert auf die Umwelteinwirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Pflanzung von dauerhaft zu erhaltenden Einzelbäumen innerhalb der Wohngrundstücke.

Die Umsetzung der Planung bedingt die Entfernung des derzeitigen Bewuchses und Einzelbaumbestandes, der einen Lebensraum insbesondere für Vögel darstellt. Schädigungen oder Störungen von Brutvögeln während der Brutzeit könnten die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, ist für die Baufeldfreimachung eine Sperrfrist für die Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. August einzuhalten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der gesamte Standort wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung führt zu einer Beseitigung städtebaulicher Missstände (Leerstand und Brachen). Die Auf-

wertung und Revitalisierung vorhandener Stadtstrukturen ist auch unter den Aspekten von Natur und Umwelt positiv zu werten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Insofern ergeben sich keine Planungsalternativen.

2.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Greifswald

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Greifswald, vom 15.05.2007 ausgeglichen.

Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 Metern, gemessen in 1,00 Metern Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Liegt der Kronenansatz geschützter Bäume unter 1m Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe des Umfangs von zwei Stämmlingen mindestens 100 cm erreicht. Geschützt sind Eiben (Taxus) und Stechpalmen (Ilex) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm in 1 m Höhe, sowie alle Bäume, die aufgrund von § 7 dieser Satzung als Ersatzpflanzung oder als Ausgleichsmaßnahme angepflanzt worden sind, unabhängig von ihrer Größe.

Der Schutz gilt nicht für:

- Nadelbäume in Hausgärten, mit Ausnahme der Waldkiefern in Riemserort,
- Pappeln im Innenbereich,
- Obstbäume, mit Ausnahme der Walnussbäume und Esskastanien im gesamten Stadtbereich.

Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich nach den Kompensationsregelungen des gemeinsamen Alleenerlasses des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums in Mecklenburg-Vorpommern vom 12.04.2002, wobei der Vitalitätszustand und der Standort zu berücksichtigen sind. Demnach ist für einen Einzelbäum mit einem Stammumfang bis 150m ein Ausgleich von 1:1 zu leisten. Für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Bei seltenen bzw. besonderen Baumarten, wie Blut- und Rotbuche, Elsbeere, Hainbuche, Mehlbeere, Platane, Robinie, Roteiche, Walnuss und Lärche beträgt der Ausgleich 1:3,5.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Greifswald

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Greifswald bzw. Alleenerlass M-V wie folgt bewertet:

Stammumfang	**Anzahl Ersatzbäume**	**Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung**	**Anzahl Bäume als Kompensation** (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
bis 150 cm	1	13, 14, 15, 16, 16a, 17, 18, 19, 20, 23, 38, 39, 41	13
bis 250 cm	2	12, 21, 24, 26, 27, 40	12

> 250 cm	3	1, 2	6
Seltene Bäume	3,5	25	3,5
Gesamt		**22 Stück**	**34,5**

Tabelle: Verlust an Einzelbäumen

Der ermittelte Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume liegt voraussichtlich bei 34,5 zu pflanzenden Bäumen. Aufgrund der großen Menge an kompensationspflichtigen Bäumen innerhalb des flächenmäßig ausgeschöpften Plangebietes ist eine Ersatzpflanzung in diesem Fall nicht in vollem Umfang möglich. Daher werden innerhalb des Plangebietes insgesamt 15 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die verbleibenden 19,5 gerundet 20 Bäume werden als Ausgleichszahlung geleistet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Zweck der Planung ist es, durch Beseitigung einer Brache bzw. eines städtebaulichen Missstandes das Erscheinungsbild des Wohngebietes zu verbessern sowie in den rückwärtigen Bereichen Bauland zu erschließen.

Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 30, 34 BauGB) werden keine ausgleichspflichtigen Eingriffe geltend gemacht. Der Verlust von geschützten und im Rahmen der Planung nicht zu erhaltenden Einzelbäume wird durch Neupflanzungen bzw. entsprechende Zahlungen kompensiert. Der Artenschutz wird durch Berücksichtigung der einzuhaltenden Sperrfristen für die Baufeldfreimachung berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Entwicklung dieses Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut	**Auswirkungen**
Mensch	positiv
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	nicht betroffen
Luft und Klima	nicht betroffen
Orts- / Landschaftsbild	positiv
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen

Greifswald, den .....

Der Oberbürgermeister

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Bebauungsplan Nr. 111
„Franz-Wehrstedt-Weg“

- Artenschutzfachbeitrag -

als Anlage 1 zur Offenlagefassung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Inhalt

1 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag) 2
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 2
1.2 Rechtliche Grundlagen 2
1.3 Methodik 2
1.3.1 Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse ---- 2
1.3.2 Abschichtung Anhang IV-Arten ---- 3
1.3.3 Abschichtung europäischer Vogelarten ---- 7
1.4 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen 13
1.4.1 Beschreibung des Vorhabens ---- 13
1.4.2 Relevante Projektwirkungen ---- 13
1.5 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände 15
1.5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ---- 15
1.5.1.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der ---- 15
1.6 Maßnahmen zur Vermeidung 15
1.6.1 Vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen ---- 15

1 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Franz-Wehrstedt-Weg“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald soll die Entwicklung des derzeit brach liegenden inneren Bereich des Baublocks zwischen Franz-Wehrstedt-Weg, Friedhofsweg und Hainstraße hin zu einem familienfreundlichen Wohnquartier ermöglichen. Die umliegende, intensive Wohnbebauung soll um weitere Einfamilienhäuser und Geschosswohngebäude ergänzt werden, um so zur Stärkung des Ortsteils Eldena als Wohnstandort beizutragen.

Das Vorhaben betrifft Siedlungsbiotoptypen, welche hauptsächlich das Vorkommen von Generalisten erwarten lassen. Neben Brutvögeln in den Gehölzbeständen oder an den Gebäuden, können potenziell auch gebäudebewohnende Fledermausarten vorkommen. Das Hauptgebäude des ehemaligen Kindergartens ist vor einiger Zeit abgebrannt, somit sind neben dem Geschosswohnungsbau nur kleinere Schuppen und Garagen übrig.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauausführung eintreten können.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung lässt sich dem § 7 BNatSchG entnehmen.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

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

1.3 Methodik

1.3.1 Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse

Beim zu prüfenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 sind demnach alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Für alle anderen besonders und streng geschützten Arten (d. h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhang IV der FFH-RL), die vom Vorhaben betroffen sind, gelten die im § 44 geregelten Zugriffsverbote nicht.

Folgend werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden hierfür ausschließlich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen geprüft.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die im Gesetzestext verwandten Begrifflichkeiten der derzeitigen Rechtsauffassung und dem fachlichen Diskussionsstand entsprechend angewandt. Eine wichtige Grundlage für die Anwendung des europäischen Artenschutzrechts stellt der „Leitfaden“ zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“ im Folgenden kurz EU-Leitfaden Artenschutz genannt) der EU-Kommission dar.

1.3.2 Abschichtung Anhang IV-Arten

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Die (potenziell) betroffenen Arten sind in der Tabelle rot unterlegt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Tabelle 1 Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Oktober 2014; BfN Stand: 2008)

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**	**Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet**	**Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial**	**Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt**	**Weitere Betrachtung erforderlich?**
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse		(Gebäudebestand)			
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten	im Vorfeld auszuschließen		
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten	im Vorfeld auszuschließen		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten	im Zuge von Umbau-/ Sanierungs-/ Abbrucharbeiten potenziell möglich	unter Ergreifung geeigneter artenschutzfachlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ja	nein, nicht notwendig
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten, jedoch kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, kein Vorkommen	im Vorfeld auszuschließen		

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
		gem. Verbreitungskarten			
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten, jedoch kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		
Myotis myotis	Großes Mausohr	Vorkommen gem. Verbreitungskarten, jedoch kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten	im Zuge von Umbau-/ Sanierungs-/ Abbrucharbeiten potenziell möglich	unter Ergreifung geeigneter artenschutzfachlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ja	nein, nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten	im Zuge von Umbau-/ Sanierungs-/ Abbrucharbeiten potenziell möglich	unter Ergreifung geeigneter artenschutzfachlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ja	nein, nicht notwendig
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Vorkommen gem. Verbreitungskarten, jedoch kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Vorkommen gem. Verbreitungskarten, jedoch kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten, jedoch kein geeigneter Lebensraum im	im Vorfeld auszuschließen		

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
		Plangebiet vorhanden			
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten	im Zuge von Umbau-/ Sanierungs-/ Abbrucharbeiten potenziell möglich	unter Ergreifung geeigneter artenschutzfachlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ja	nein, nicht notwendig
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten, jedoch kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Vorkommen gem. Verbreitungskarten, jedoch kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		
Plecotus austriacus	Graues Langohr	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten	im Vorfeld auszuschließen		
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten	im Zuge von Umbau-/ Sanierungs-/ Abbrucharbeiten potenziell möglich	unter Ergreifung geeigneter artenschutzfachlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ja	nein, nicht notwendig
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör				
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vor-	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
		handen			
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammmolch				
Weichtiere		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender - Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Aus der Abschichtung wird ersichtlich, dass die Artgruppe Fledermäuse betreffend Maßnahmen ergriffen werden müssen, da eine Betroffenheit bei Umbau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann. Prinzipiell sind jedoch im Plangebiet keine populationsrelevanten Individuenzahlen zu erwarten, da keine Winterquartiere vorhanden sind. Eine tiefergehende Betrachtung der gehölzbewohnenden Arten ist nicht erforderlich, da Baumhöhlen, nennenswerte Spalten oder Rindentaschen, welche als Quartier dienen könnten, im Baumbestand nicht vorhanden sind.

1.3.3 Abschichtung europäischer Vogelarten

Die Abschichtungskriterien des LUNG für eine vertiefende Betrachtung von Vogelarten anhand von artbezogenen Steckbriefen sind:

- Arten des Anhang I der V-RL,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. Rote Liste BRD der Kategorien 0 – 3),
- Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt (Raumbedeutsamkeit, mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
- Arten mit spezifischer kleinräumiger Habitatbindung (z.B. Horst- und Höhlenbrüter, Koloniebrüter, Gebäudebrüter),
- Arten mit großer Lebensraumausdehnung/ Raumnutzung und folglich i.d.R. großen Territorien (insb. Greifvogelarten),
- Streng geschützte Vogelarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (betrifft Arten der Anlage I Spalte 2 der BArtSchVO sowie in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97).

Treffen die genannten Kriterien nicht zu, können die betroffenen Vogelarten in Gilden zusammengefasst werden. Die Abprüfung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann dann in Sammelsteckbriefen erfolgen.

Abschichtung der Rastvogelarten

Das Plangebiet liegt inmitten des Greifswalder Stadtteils Eldena, so dass umliegend bebaute und intensiv genutzte Grundstücke anschließen. Der Großteil des zu überbauenden Plangebiets setzt sich aus den Gebäuden und Freianlagen des ehemaligen Kindergartens zusammen. Die Gebäude stehen seit Jahren leer und sind dem Verfall preisgegeben, das Hauptgebäude ist vor einiger Zeit abgebrannt. Auch die Freianlagen werden nicht mehr gepflegt. Die Wohngebäude (inklusive Freianlagen) im Nordosten des Plangebiets sowie der Garagenkomplex im Südosten unterliegen regelmäßigen Nutzungen. Eine Eignung als Rastgebiet kann demnach ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen Rastgebiete liegen außerhalb der Ortslage in fast einem Kilometer Entfernung, wobei das Plangebiet durch die umgebende Bebauung vollständig von diesen abgeschirmt ist.

Eine relevante Betroffenheit von Rastvögeln ist somit auszuschließen und eine vertiefende Betrachtung in Steckbriefen nicht erforderlich.

Abschichtung der Brutvogelarten der Freilandstandorte

Ein Vorkommen von Brutvogelarten und damit eine einhergehende unmittelbare Betroffenheit sind nicht generell auszuschließen.

Vögel		Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich [po]	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen= ja/ erforderlich= e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit der Art]
Rast- und Zugvögel (diverse)		nein	benötigen großflächige Acker- und Grünland- oder Wasserflächen	nein, Lage außerhalb eines Rast- und Nahrungsgebietes , Vorbelastung durch bestehende Nutzung, abschirmende Gehölzbestände vorhanden
Brutvögel	**Gehölzbrüter**	po	benötigen Wald, Siedlungsgehölze, -gebüsche, Säume oder Einzelbäume	ja, Habitate im Plangebiet vorhanden (Einzelbäume und Sträucher, Siedlungsgehölze)
	Wiesenbrüter	nein	benötigen Wiesen, Ackerflächen mit extensiver Bewirtschaftung	nein, keine Habitate im engeren Umfeld des Plangebietes vorhanden
	Arten der Feuchtgebiete	nein	benötigen Uferbereiche stehender und Fließ-Gewässer, Röhrichte, Feuchtgebüsche	nein, keine Habitate im engeren Umfeld des Plangebietes vorhanden
	Gebäudebrüter	po	benötigen Nischen in/an Gebäuden	ja, mehrere Gebäude im Plangebiet vorhanden, welche von Bauarbeiten betroffen sein können

Tabelle 2 Übersicht der auf artenschutzrechtliche Konflikte zu prüfende Vogelarten

Der Gehölzbestand im Plangebiet weist diverse Bäume, Sträucher und Gebüsche auf, die geeignet wären, als Teillebensraum für Gehölzbrüter zu fungieren. Eine Betroffenheit dieser Arten kann im Zuge der Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen nicht ausgeschlossen werden. Lediglich eine Betroffenheit von Gehölzhöhlenbrütern ist nicht zu erwarten, da abgesehen von einem Nistkasten an einem der Bäume keine Höhlungen vorhanden sind und der Nistkasten erhalten bleibt. Der Verbotstatbestand Störung wird in Anbetracht der bestehenden Störwirkungen nicht erfüllt. Im Plangebiet kann des Weiteren das Vorkommen von Gebäudebrütern an den bestehenden Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. An Arten sind aber aufgrund der vorhandenen Störwirkungen durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets allenfalls Generalisten zu erwarten. Eine Betroffenheit von Quartieren kann im Zuge von Bauarbeiten am Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung in Form von Artensteckbriefen erfolgt (grau hervorgehoben). Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Nach der Potenzialabschätzung im Gelände (Begehung am 10.10.2012) wurden die Lebensräume der betrachtungsrelevanten Arten bestimmt. In Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Beachtung des Artenschutzes in der Planfeststellung“ des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig Holstein wurde die Anlage1: Artengruppen der europäischen Vogelarten (Stand 28.10.2015) LBV-SH/AfPE – Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung mit herangezogen, und folgende Arten der Artengruppen zur weiteren Konfliktanalyse ausgewählt (nur Schwerpunktvorkommen und regelmäßige Vorkommen):

- Gehölzfreibrüter (inklusive geschlossener Nester, z.B. Beutelmeise),
- Brutvögel menschlicher Bauten einschließlich Gittermasten und Flachdächer,
- Brutvögel in Siedlungsbiotopen: Städte, Dörfer, Parks mit Gewässern, Gärten, Flachdächer.

Betrachtet werden jedoch nur Arten, welche gemäß *Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern* (F. VÖLKER, 2014) in dem vom Vorhaben betroffenen Messtischblattquadranten 1946-2 vorkommen oder ehemals vorkamen und in angrenzenden MTBQ noch nachgewiesen wurden.

Zur Nachvollziehbarkeit der Relevanzprüfung werden bestimmte Arten mit dem begründeten Ergebnis des Ausschlusses von den weiteren Prüfschritten dargestellt. Anhand der dargestellten Kriterien wird durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

In der Konfliktanalyse mittels Formblättern (Artensteckbriefe) werden die Arten, wenn möglich, in Gilden zusammengefasst. Unter einer Gilde wird eine Gruppe von Arten verstanden, welche auf ähnliche Weise vergleichbare Ressourcen nutzt, ungeachtet ihres Verwandtschaftsgrades.

Tabelle 3 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten der Teillebensräume Gehölze und menschliche Bauten in Siedlungsbiotopen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
Aegithalos caudatus	Schwanzmeise	lichte Laub- und Mischwälder mit dichtem Unterholz und relativ hohen Gebüschanteilen, an vielfältig gestalteten Waldrändern, in Ufer- und Feldgehölzen, Parkanlagen, Friedhöfen und Gärten mit altem Baumbestand	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Apus apus	Mauersegler	an höheren Steinbauten, in Ortskernen, Industrie- und Hafenanlagen, in Kleinstädten häufig auf Kirchen und Burgen	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Asio otus	Waldohreule	Feldgehölze, Baumgruppen, Windschutzstreifen, Einzelbäume (besonders dichte Koniferenbestände, Krähennester), aufgelockerte Parklandschaften, Waldränder, Jagd über offenem Gelände auf deckungsarmen Flächen mit niedrigem Pflanzenbewuchs	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Carduelis cannabina	Bluthänfling	sonnige, offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Nadelbäumen bewachsene Flächen mit kurzer, abersamentragender Krautschicht, z.B. heckenreiche Agrarlandschaften mit Ackerbau und Grünlandwirtschaft, Heide- und Ödlandflächen, Weinberge (soweit nicht flurbereinigt), Ruderalflächen, Gärten und Parkanlagen, die an offene Flächen angrenzen oder solche aufweisen, auch an Einzelhöfen und Baumschulen *Rote Liste D: 3, Rote Liste M-V: V*	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
Carduelis carduelis	Stieglitz	offene und halboffene Landschaften mit abwechslungsreichen und mosaikartigen Strukturen, lockere Baumbestände oder Baum- und Buschgruppen bis zu lichten Wäldern, mit offenen Nahrungsflächen samentragender Kraut- und Staudenpflanzen als Nahrungsareale, z.B. Obstgärten, Streuobstwiesen, Gärten in ländlichen oder aufgelockerten Siedlungen, Alleen, Feldgehölze, Waldränder, Parkanlagen	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Carduelis chloris	Grünfink	halboffene, parkähnliche Landschaften mit Baumgruppen, Gebüsch oder aufgelockerten Baumbeständen und freien Flächen, z.B. Feldgehölze, Waldränder und -lichtungen, lichte Mischwälder und Auwaldungen, Parkanlagen, Gärten, Alleen	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Carduelis flammea	Birkenzeisig / Alpenbirkenzeisig	lichte Baumbestände mit angrenzenden Almböden, Viehweiden, Mähwiesen und Gebüschunterwuchs, vor allem lichte Lärchenwälder und kümmernde Fichtenbestände mit Einzelbäumen an der Waldgrenze, Legeföhren, Grünerlengebüsche, im Siedlungsbereich mit Nadelbaum- und Birkengruppen, unterschiedlichem Gebüsch und Wiesen, Parkanlagen, Gärten, Friedhöfe, Alleen, Obstanlagen, Koniferenpflanzungen, Waldränder	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Ciconia ciconia	Weißstorch	offenes Land mit nicht zu hoher Vegetation, bevorzugt feuchte Niederungen mit Feuchtwiesen, Teichen aber auch landwirtschaftlich extensiv genutztes Grünland, Viehweiden und Luzerneäcker in Horstnähe, Brutplätze in ländlichen Siedlungen, auf einzelnstehenden Bäumen, in Auwäldern *Rote Liste D: 3, Rote Liste M-V: 2, VS-RL Anh. I*	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Columba palumbus	Ringeltaube	Wälder und Gehölze aller Art, bereits Buschgruppen und Einzelbäume können für eine Ansiedlung reichen, Präferenz von halboffenen Kulturlandschaften mit angrenzenden Feldbaubereichen	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Corvus cornix	Nebelkrähe	vielseitig, bevorzugt offene und halboffene Landschaften mit Bäumen, Feldgehölzen, Alleen, Waldrändern und lichten Auwäldern als Brutplatz, nahe ergiebigen Nahrungsgründen (Acker- und Grünland, Viehweiden, gedüngte Wiesen)	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Corvus corone	Rabenkrähe	alle Bereiche der Kulturlandschaft	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Corvus monedula	Dohle	lichte, parkartige Gehölzbestände, z.T. geschlossene Buchenwälder (Randbereiche), Felswände/Abbrüche, nischenreiche Gebäude; v.a. waldrandnahe Altbaumbestände mit Spechthöhlen *Rote Liste M-V: V*	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Cuculus canorus	Kuckuck	vielseitig, zur Eiablage deckungslose, offene Flächen bevorzugt mit geeigneten Sitzwarten, Legeplätze reichen von alpinen Waldlandschaften bis zur offenen Marsch, auch in Städten, fehlt in ausgeräumten Agrarlandschaften *Rote Liste D: V*	ja, potenziell möglich
Delichon	Mehlschwalbe	v.a. menschl. Siedlungen, bevorzugt Gewässernähe,	ja, potenziell möglich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
urbica		Landwirtschaftsflächen und Viehhaltungsbetriebe, Nistplätze an Gebäuden oder in Felskolonien *Rote Liste D: 3, Rote Liste M-V: V*	
Falco tinnunculus	Turmfalke	offenes und kleinräumig strukturiertes Kulturland aller Art, Steppen-/Dünenflächen, Randzone geschlossener Wälder, hohe Siedlungsbauten, Neststand: Felswände, Kunstbauten, Bäume	ja, potenziell möglich
Fringilla coelebs	Buchfink	Wälder aller Art, kleinere und größere Baumgruppen, Laub-, Misch- und Nadelwälder, Feldgehölze, Alleen, Parks und Anlagen, Obstanlagen, baumbestandene Gärten, bevorzugt Wälder oder Baumgruppen mit spärlicher Strauch- und schwach ausgebildeter Krautschicht	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Hippolais icterina	Gelbspötter	Gebiete mit hohem Gebüsch und lockerem Baumbestand, vorzugsweise mehrschichtige Bestände mit geringem Deckungsgrad der Oberschicht	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	ausgesprochener Kulturfolger in offenen Landschaften, in Ställen und Innenräumen anderer zugänglicher Gebäude *Rote Liste D: 3, Rote Liste M-V: V*	ja, potenziell möglich
Motacilla alba	Bachstelze	offene bis halboffene Landschaft mit vegetationsarmen oder -freien Flächen, besonders in Wassernähe, Flussufer und -schotterbänke, Kulturfolger in Grünlandflächen und Agrarlandschaften mit dörflichen Siedlungen, Viehaltung und kleinen Wasserstellen, Industrieanlagen und Großstadtbereiche mit Rasenflächen	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Muscicapa striata	Grauschnäpper	lichte Laub-/Misch-/Nadelwälder an Rändern und Lichtungen, halboffene bis offene Landschaften mit Gehölzen, Alleen, Baumgruppen, Kulturland, v.a. nahe menschlicher Siedlungen des ländl. Raumes, Villen-/Gartenstadtviertel, Parkanlagen, Friedhöfe, Stadtgärten, Gehölze mit vorhandenen Höhlen, sonnige Räume mit Sitzwarten *Rote Liste D: V*	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Passer domesticus	Haussperling	Städte und Dörfer, Einzelhöfe, vor allem mit Pferden- und Kleintierhaltung *Rote Liste D: V, Rote Liste M-V: V*	ja, potenziell möglich
Passer montanus	Feldsperling	hauptsächlich landwirtschaftlich genutztes Umland von Siedlungen, lichte Baumbestände, Wälder, Waldränder, Feldgehölze, Alleen mit altem Baumbestand an Feldwegen und Chausseen *Rote Liste D: V, Rote Liste M-V: 3*	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz	Stein-, Holz- oder Stahlbauten, offene, baumlose Felsgebiete, Geröllhalden, Felswände und Steinbrüche, Felsküsten, Ruinen, Kiesgruben, Industrie- und Lagergelände aller Art, einzelne Gebäude, auch in Dörfern und Städten, Nahrungserwerb auf vegetationsarmen Flächen	ja, potenziell möglich
Phylloscopus collybita	Zilpzalp	Laub-, Misch- und Nadelwälder mit viel Unterholz oder Jungwuchs, vorzugsweise durchlichtete Standorte ohne vollständigen Kronenschluss, Baumschicht durch Vielschichtigkeit reich strukturiert, mit lückigem Unterstand und zumindest stellenweise gut entwickelter Strauch-	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
		schicht, Krautschicht lückig bis flächendeckend, frische bis trockene Standorte	
Pica pica	Elster	lichte, buschreiche Wälder mit offenen Stellen bis zu offenen Landschaften mit wenigen Büschen von ausgesprochenem Steppencharakter, Optimalbiotope mit ausreichend Deckung durch Büsche und Bäume in Kombination mit niedrig bewachsenen oder vegetationsfreien Flächen zur Nahrungssuche, halb offenes bis offenes Kulturland mit Baumgruppen und -reihen, Gebüschgruppen, bevorzugt in Wassernähe	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Prunella modularis	Heckenbraunelle	Gehölzdickichte mit kleinen freien Flächen, bevorzugt naturnahe Fichten- und Fichtenmischwälder, dichte Auwaldbestände oder uferbegleitende Gebüsch- und Baumguppen, Feldgehölze, Heckenlandschaften, Parklandschaften und Gärten	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Serinus serinus	Girlitz	halboffene, mosaikartig gegliederte Landschaften mit lockerem Baumbestand, Gebüschgruppen, freie Flächen mit niedriger Vegetation und samentragender Staudenschicht, außerhalb Siedlungen vorzugsweise in geschützten und klimatisch begünstigten Expositionen, in Nähe menschlicher Siedlungen vor allem in verstreut stehenden Nadelbäumen in Parks, Anlagen, Gärten, ferner Alleen, Industriegelände oder Verkehrsanlagen mit Einzelbäumen, Obstgärten	ja, potenziell möglich
Streptopelia decaocto	Türkentaube	Kulturland, in Dörfern und Stadtgebieten, besonders Geflügelhöfe, Tiergärten, Landwirtschaftsbetriebe, Bahnstationen, Hafenviertel, Wohnblockzentren, bevorzugt Baumgruppen, meidet i.d.R. ausgesprochene Waldgebiete	ja, potenziell möglich
Strix aluco	Waldkauz	reich strukturierte Landschaft, lichte und lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen, Friedhöfen und Gärten mit überaltertem Baumbestand, randlich an reinen Fichtenbeständen	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Sturnus vulgaris	Star	Wälder, Straßenbäume, Baumgruppen und Feldgehölze, bevorzugt höhlenreiche Baumgruppen mit nicht zu trockenem, kurzrasigen Grünland in 200 - 500 m Entfernung *Rote Liste D: 3*	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke	zieht halbschattige Lagen gegenüber trockenen, offenen und sonnigen Flachen und Laubhölzer gegenüber Nadelwald vor, häufig in immergrüner Vegetation, Auwälder, feuchte Mischwälder, schattige Parkanlagen, baumfreie Strauchbestände werden meist gemieden, geschlossene Laubwälder, wenn an Säumen Sträucher wachsen, Misch- und Nadelwälder, Parks, buschreiche Gärten mit Bäumen	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Sylvia borin	Gartengrasmücke	breites Habitatspektrum, gebüschreiches offenes Gelände, kleine Feldgehölze mit gut ausgebildeter Stauden- und Strauchschicht, in Wäldern hauptsächlich Randlinien wie Waldmantel und gebüschreiche Ränder von Wegen und Blößen sowie Jungaufwüchse, kaum in Wäldern mit dichten Kronenschluss, Ufergehölze und Auwälder, größere Gebüschkomplexe, Strauchgürtel von Verlandungszonen, Bruchwälder, Parkanlagen,	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen [Prüfung der Verbotstatbestände notwendig]
		Friedhöfe, gebüschreiche Gärten	
Sylvia communis	Dorngrasmücke	halboffene bis offene Landschaft mit mind. kleinen Komplexen von nicht zu dichten Dornsträuchern oder Stauden, Einzelbüsche, jüngere Hecken, junge Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen, Bahndämme, Weg- oder Straßenränder, trockene Gebüsche und lockere Hecken mit dichter Krautschicht	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	offenes bis halboffenes Gelände mit dichten Gruppen niedriger Sträucher oder vom Boden ab dichten Bäumen, in der Kulturlandschaft in Hecken, Knicks, an Dämmen und in Feldgehölzen, jungen Waldpflanzungen und Baumkulturen, auch auf sehr kleinen bepflanzten Flächen	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig	überall in nicht zu trockenen, mit Gebüsch bestandenen Landschaften, bevorzugt unterholzreiche Laub- und Mischwälder, auch Nadelwälder, mit hoher Bodenfeuchtigkeit, an deckungsreichen Fließgewässern, in abwechslungsreichen Parklandschaften und Gehölzen, Gebüschstreifen, Heckenlandschaften und Gärten	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor
Turdus merula	Amsel	dichte, feuchte und unterholzreiche Wälder mit vegetationsfreien oder -armen Stellen und ausreichender Deckung, Grenzlinien von Wirtschaftswäldern, geschlossener Hochwald über Mittel- und Niederwald bis hin in die offene Landschaft mit Feldgehölzen, Hecken oder Ufergehölzen bis zum Schilf, in Verbindung mit Gebäuden auch in weitgehend baumfreier Landschaft	ja, potenziell möglich
Turdus philomelos	Singdrossel	in geschlossenen Fichten- und Tannenwäldern mit vorzugsweise dichtem Unterholz, unterholzarme Nadelwaldbestände, Feld- und Ufergehölze, Parkanlagen, kleinere Baumbestände im Siedlungsbereich bis in relativ kleine Gärten	ja, potenziell möglich
Tyto alba	Schleiereule	offene Niederungsgebiete, an Einzelgehöften und verlassenen Siedlungsbereichen mit naheliegenden Feuchtwiesen, Hecken oder Grabenstrukturen *Rote Liste M-V: 3*	keine, Habitatausstattung kommt im Wirkraum nicht vor

RL D = Rote Liste Deutschland (August 2016, 5. Fassung)
RL M-V = Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (Juli 2014, 3. Fassung)
V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet

1.4 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

1.4.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Ortsteil Eldena, innerhalb eines bestehenden Blocks und vollständig umgeben von intensiver Wohnnutzung. Es soll neu erschlossen und einer zeitgemäßen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist die weitere Stärkung des Ortsteils Eldena als Wohnstandort.

Der Blockinnenbereich soll als familienfreundliches Wohnquartier entwickelt werden. Vorgesehen sind voraussichtlich 4 kleinteilige Geschosswohnungsbauten mit insgesamt bis zu 20 Wohneinheiten sowie rund 12 Ein- oder Zweifamilienhäuser als Einzel- / Doppelhäuser. Für Einzelhäuser werden Grundstücksgrößen von gut 400 qm angestrebt, für Doppelhaushälften von ca. 260 qm.

Die Einfamilienhäuser orientieren sich entlang des südwestlichen und nordwestlichen Rands, so dass sich die Gebäudehöhen zum Rand hin abzustufen und ein harmonischer Übergang zur vorwiegend eineinhalbgeschossigen Nachbarbebauung sichergestellt ist. Die Gärten der Einfamilienhäuser sind damit nach Südwesten ausgerichtet, so dass eine gute Nutzung passiver Solarenergie gewährleistet ist.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgelegt, sodass eine Gesamtversiegelung von etwa 7.967 m² möglich ist. Zudem sind umfangreiche Rodungen im Gehölzbestand erforderlich.

1.4.2 Durch die Mischung der Wohnungstypologie sowie damit einhergehend der Wohnungsgrößen können unterschiedliche Wohnbedürfnisse im Gebiet erfüllt werden. Relevante Projektwirkungen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- baubedingte Ursachen,
- anlagebedingte Ursachen,
- betriebsbedingte Ursachen.

Nach der Wirkdauer wird zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

<u>Baubedingte Wirkungen</u>

Die Bauarbeiten beschränken sich eng auf den Geltungsbereich.

Nachfolgende Wirkungen können angenommen werden:

- Bodenabtrag und andere Erdbewegungen,
- temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub),
- Bodenverdichtung (Schwerlastverkehr), Entfernung von Vegetation und den Baubetrieb störenden Strukturen im Arbeitsbereich und ein damit einhergehender Verlust an Habitatstrukturen,
- Verlust von gebäudegebundenen Quartieren durch Abriss-/ Umbau-/ Sanierungsmaßnahmen,
- Verlust von gehölzgebundenen Habitaten durch Rodungsarbeiten im Rahmen der Baufeldfreimachung,
- temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb,
- temporäre optische Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz,
- erhöhter Schwerverkehr (Anlieferung),
- temporäre Schadstoffemission durch den Baustellenbetrieb und mögliche Havarien.

Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des geringen Umfangs der Baumaßnahme wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

<u>Anlagebedingte Wirkungen</u>

- Flächenverluste durch Versiegelungen,
- Verschattung durch Baukörper.

<u>Betriebsbedingte Wirkungen</u>

- Störwirkungen durch menschliche Präsenz (bereits vorhanden),
- Verstärkung der Licht- und Lärmemissionen,
- Verstärkung des Nutzungsdrucks und des Verkehrsaufkommens.

1.5 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

1.5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

1.5.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Vorhabengebiet nicht gefunden. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

1.5.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet hat aufgrund des Gebäudebestandes ein erhöhtes Potenzial für das Vorkommen der Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Zwergfledermaus (*Pipstrellus pipistrellus*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*). Zur Begehung am 10.10.2012 wurden zwar keine Hinweise auf ein Vorkommen (Kot, Fraß- oder Kratzspuren) festgestellt, jedoch ist ein aktuelles oder zukünftiges Vorkommen zum Zeitpunkt der Umsetzung nicht auszuschließen. Jegliche Umbau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten sollten demnach nur mit ökologischer Baubegleitung erfolgen, evtl. vorgefundene Individuen sind umzusiedeln und artspezifische Ersatzquartiere zu schaffen. Eine Betroffenheit einer populationsrelevanten Individuenzahl und eine damit einhergehende erhebliche Beeinträchtigung der potenziell vorkommenden Art sind aufgrund der geringen Größe des Vorhabens nicht zu erwarten.

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

Aufgrund des geringen Umfangs der Baumaßnahme wurde keine Kartierung von Brutvogelarten vorgenommen. Die vorhandenen Gebäude wurden auf das Vorhandensein von Niststätten hin untersucht, dabei wurden im Inneren des Hauptgebäudes Schwalbennester festgestellt, das Gebäude ist jedoch durch einen Brand zerstört worden. Zudem wurde ein Nistkarten im Baumbestand festgestellt, dieser bleibt jedoch erhalten. In den übrigen, vom Vorhaben betroffenen Gehölzbeständen wurden keine Nester entdeckt, jedoch ist ein Besatz zum Zeitpunkt der Umsetzung nicht auszuschließen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der potenziell vorkommenden Arten ist unter Ergreifung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

1.6 Maßnahmen zur Vermeidung

1.6.1 Vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

<u>Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse</u>

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere an Gebäuden durchzuführen. Eventuell vorhandene Individuen sind einzufangen und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen. Ggf. sind geeignete Ersatzhabitate zu schaffen.

<u>Vermeidungsmaßnahme Europäische Vogelarten</u>

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind der Beginn der Bauarbeiten am Gebäudebestand ebenso wie die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere durchzuführen. Eventuell vorhandene Individuen sind einzufangen

und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen. Ggf. sind geeignete Ersatzhabitate zu schaffen.

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gebäudebrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)	
Schutzstatus	
	☐ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie ☒ Rote Liste M-V: V | Rote Liste BRD: V

Bestandsdarstellung

Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die hier zusammengefassten Arten sind Gebäudebrüter in menschlichen Siedlungen, die stabile Bestände aufweisen oder aufgrund hoher Bestandseinbußen in den letzten Jahren auf der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD stehen. Es handelt sich um Arten, die ihr Nest in oder an menschlichen Bauten anlegen.

Die Störungsanfälligkeit und Fluchtdistanzen sind sehr gering.

Bei allen handelt es sich, auch trotz der Aufnahme in die Vorwarnliste der RL M-V oder BRD, um häufige, flächendeckend verbreitete Arten, die hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl recht anspruchslos sind. Als Vertreter der nicht oder potenziell gefährdeten Gebäudebrüter können im Untersuchungsgebiet Turmfalke, Haussperling, Hausrotschwanz und Türkentaube vorkommen.

Nach LUNG (2011) besteht für Turmfalke und Türkentaube die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützte Fortpflanzungsstätte aus einem Nest bzw. Nistplatz und unterliegt bereits nach Beendigung der Brutperiode keinem gesetzlichen Schutz mehr.

Für Haussperling und Hausrotschwanz besteht die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützte Fortpflanzungsstätte aus einem System mehrerer, i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze, d.h., eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG endet mit der Aufgabe des Reviers.

Vorkommen im Untersuchungsraum
☐ nachgewiesen ☒ potenziell vorkommend

Im Untersuchungsgebiet sind potenzielle Quartiere am Gebäudebestand vorhanden.

Mecklenburg-Vorpommern:

Die nicht oder potenziell gefährdeten Arten sind meist flächendeckend in ganz M-V verbreitet, hatten zum Teil jedoch in den vergangenen Jahren mehr oder weniger starke Bestandseinbrüche zu verzeichnen. Der Haussperling steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste M-V, da seine Bestände von ehemals 800.000 Brutpaaren (1. Kartierung 1978 – 1982) auf 82.000 bis 115.000 Brutpaare (3. Kartierung 2005 – 2009) zurückgegangen ist. Die übrigen Vertreter der Gilde gelten in M-V als ungefährdet.

Deutschland:

Der Haussperling steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands. Die übrigen Vertreter der Gilde gelten in Deutschland als ungefährdet.

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet?	☒ ja	☐ nein
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☒ ja	☐ nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein?	☐ ja	☒ nein

Vermeidungsmaßnahmen:

- Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gebäudebrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)

- Artenschutzkontrolle von betroffenen Gebäuden

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Baubedinge Wirkungen

Durch die Baufeldfreimachung und Bauarbeiten kommt es kurzzeitig zu erhöhten visuellen und akustischen Signalabgaben (Präsenz von Menschen und Maschinen, Arbeitslärm). Als Resultat könnten sich potenziell Scheuch- und Vergrämungswirkungen für die einzelnen Individuen ergeben. Im Zuge von Umbau- und Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand kann es zur Zerstörung potenzieller Quartiere kommen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Auf Grund der Vorbelastung infolge der bestehenden Nutzung im und um das Plangebiet, sind die anlage-und betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber dem Status Quo zu vernachlässigen. Zudem handelt es sich bei Gebäudebrütern um störungsunempfindliche Arten, die an die Präsenz von Menschen gewöhnt sind. Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt nicht ein.

Verluste von Vogelrevieren bzw. –brutplätzen sind im Zuge von Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten zu erwarten. Der Verlust ist im Verhältnis zu den verbleibenden Quartieren an anderen Gebäuden im Plangebiet und Umgebung jedoch quantitativ zu vernachlässigen, so dass kein Funktionsverlust der Lebensstätte für die (wenigen) potenziell betroffenen Arten und Individuen eintritt. Die betroffenen Brutpaare können auf die benachbarten Gebäude ausweichen und nach Abschluss von Umbau- oder Sanierungsarbeiten die betroffenen Gebäude erneut für Quartiere nutzen.

Durch die Bauzeitenregelung lässt sich gewährleisten, dass sich die Arten nicht im Brutgeschehen befinden und kein Risiko besteht, dass Jungtiere getötet werden. Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zuvor eine Artenschutzkontrolle der Gebäude durchzuführen, potenzielle Quartiere von Hand zu öffnen und möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln. Das Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG trifft daher im vorliegenden Fall nicht zu.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammen-

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gebäudebrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)

hang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☒ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Verluste von Vogelrevieren und –brutplätzen sind durch Bauarbeiten am Gebäudebestand zu erwarten. Sollten die Bauarbeiten während der Vogelbrutzeit stattfinden, kann es zu Tötungen einzelner Individuen (Jungvögel) oder der Zerstörung der Lebensstätten (Nester und Eier) kommen, daher sind konfliktvermeidende Bauzeiten angezeigt.

Angaben zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Individuen

a) Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Bauzeitenregelungen sind vorgesehen: Baubeginn und Öffnung/Entfernung von potenziellen Quartieren ist in den Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu legen.

b) Artenschutzkontrolle betroffener Gebäude:

Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zur Vermeidung des Tötungsverbots vor Beginn der Bauarbeiten eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gebäude durchzuführen, um einen Besatz auszuschließen. Potenzielle Quartiere wie Verschalungen sind vorsichtig von Hand zu öffnen und möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen kann von einer Vermeidung des Verbotstatbestandes der betroffenen Arten ausgegangen werden.

Bezüglich des Schutzes der Fortpflanzungsstätte handelt es sich bei Haussperling und Hausrotschwanz um Arten, bei der die geschützte Fortpflanzungsstätte aus einem System mehrerer, i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze besteht, d.h., eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG endet mit der Aufgabe des Reviers. Im Fall von Turmfalke und Türkentaube handelt es sich um ein einzelnes Nest, dessen Schutz nach Ende der Brutperiode erlischt.

Die ökologische Funktion bleibt in Anbetracht des geringen Eingriffs und der vielen Ausweichmöglichkeiten im Umfeld des UG gewährleistet. Die Nahrungsverfügbarkeit bleibt ebenfalls gewährleistet.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gehölzfreibrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)

Schutzstatus	
	☐ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
	☒ Rote Liste M-V: V | Rote Liste BRD: V

Bestandsdarstellung

Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die hier zusammengefassten Arten sind Gehölzfreibrüter in menschlichen Siedlungen, die stabile Bestände aufweisen oder aufgrund hoher Bestandseinbußen in den letzten Jahren auf der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD stehen. Es handelt sich um Arten, die ihr Nest in Gehölzbeständen anlegen und demnach auf Habitatelemente wie zum Beispiel Einzelbäume, Sträucher und Hecken angewiesen sind.

Die Störungsanfälligkeit und Fluchtdistanzen sind sehr gering.

Bei allen handelt es sich, auch trotz der Aufnahme in die Vorwarnliste der RL M-V oder BRD, um

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gehölzfreibrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)

häufige, flächendeckend verbreitete Arten, die hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl recht anspruchslos sind. Als Vertreter der nicht oder potenziell gefährdeten Gehölzfreibrüter können im Untersuchungsgebiet Kuckuck, Girlitz, Amsel und Singdrossel vorkommen.

Nach LUNG (2011) besteht für die übrigen Arten dieser Gilde die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützte Fortpflanzungsstätte aus einem Nest bzw. Nistplatz. Diese unterliegt bereits nach Beendigung der Brutperiode keinem gesetzlichen Schutz mehr.

Vorkommen im Untersuchungsraum
☐ nachgewiesen ☒ potenziell vorkommend

Im Untersuchungsgebiet sind potenzielle Quartiere in den Siedlungsgehölzen und –gebüschen sowie den Einzelbäumen vorhanden.

Mecklenburg-Vorpommern:

Die nicht oder potenziell gefährdeten Arten sind meist flächendeckend in ganz M-V verbreitet, hatten zum Teil jedoch in den vergangenen Jahren mehr oder weniger starke Bestandseinbrüche zu verzeichnen. Die potenziell im UG vorkommenden Vertreter dieser Gilde gelten in M-V alle als ungefährdet.

Deutschland:

Der Kuckuck steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands. Die übrigen Vertreter der Gilde gelten in Deutschland als ungefährdet.

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet?	☒ ja	☐ nein
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☒ ja	☐ nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein?	☐ ja	☒ nein

Vermeidungsmaßnahmen:

- Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung
- Artenschutzkontrolle von betroffenen Gehölzbeständen

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Baubedinge Wirkungen

Durch die Baufeldfreimachung und Bauarbeiten kommt es kurzzeitig zu erhöhten visuellen und akustischen Signalabgaben (Präsenz von Menschen und Maschinen, Arbeitslärm). Als Resultat könnten sich potenziell Scheuch- und Vergrämungswirkungen für die einzelnen Individuen ergeben. Im Zuge

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gehölzfreibrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)

von Rodungen im Gehölzbestand kann es zur Zerstörung potenzieller Quartiere kommen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Auf Grund der Vorbelastung infolge der bestehenden Nutzungen im und um das Plangebiet, sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber dem Status Quo zu vernachlässigen. Zudem handelt es sich bei den aufgelisteten Gehölzfreibrütern um störungsunempfindliche Arten, die an die Präsenz von Menschen gewöhnt sind. Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt nicht ein.

Verluste von Vogelrevieren bzw. –brutplätzen sind im Zuge von Rodungen im Gehölzbestand zu erwarten. Der Verlust ist im Verhältnis zu den verbleibenden Quartieren in den übrigen Gehölzbeständen im Plangebiet und dessen Umgebung jedoch quantitativ zu vernachlässigen, so dass kein Funktionsverlust der Lebensstätte für die (wenigen) potenziell betroffenen Arten und Individuen eintritt. Die betroffenen Brutpaare können auf die benachbarten Gehölze ausweichen.

Durch die Bauzeitenregelung lässt sich gewährleisten, dass sich die Arten nicht im Brutgeschehen befinden und kein Risiko besteht, dass Jungtiere getötet werden. Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zuvor eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gehölzbestände durchzuführen und möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln. Das Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG trifft daher im vorliegenden Fall nicht zu.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☒ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Verluste von Vogelrevieren und –brutplätzen sind durch Rodungen im Gehölzbestand zu erwarten. Sollten die Bauarbeiten während der Vogelbrutzeit beginnen, kann es zu Tötungen einzelner Individuen (Jungvögel) oder der Zerstörung der Lebensstätten (Nester und Eier) kommen, daher sind konfliktvermeidende Bauzeiten angezeigt.

Angaben zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Individuen

a) Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Bauzeitenregelungen sind vorgesehen: der Baubeginn ist in den Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu legen.

b) Artenschutzfachliche Kontrolle bei Rodung im Verbotszeitraum:

Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zur Vermeidung des Tötungsverbots vor Beginn der Bauarbeiten eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gehölze und Gebüsche durchzuführen, um einen Besatz auszuschließen. Möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln. Sollten bebrütete Nistplätze gefunden werden, sind unter Umständen Rodungssperrungen bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen kann von einer Vermeidung des Verbotstatbestandes der betroffenen Arten ausgegangen werden.

Bezüglich des Schutzes der Fortpflanzungsstätte handelt es sich um Arten, bei der die geschützte Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus einem einzelnen Nest besteht, dessen Schutz nach Ende der Brutperiode erlischt.

Die ökologische Funktion bleibt in Anbetracht des geringen Eingriffs und der vielen Ausweichmög-

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gehölzfreibrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)
lichkeiten im Umfeld des UG gewährleistet. Die Nahrungsverfügbarkeit bleibt ebenfalls gewährleistet.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)	
Schutzstatus	
	☐ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie ☒ Rote Liste M-V: V | Rote Liste BRD: 3

Bestandsdarstellung

Die Mehlschwalbe steht aktuell auf der Vorwarnliste der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns und der Roten Liste Deutschlands.

Die häufigsten Gründe für Bestandsrückgänge sind schlechte Witterungsbedingungen mit verregneten Frühlingen, Nistplatzverluste durch Gebäudesanierungen oder mutwillige Zerstörung, Nistmaterialmangel durch zunehmende Versiegelung sowie auch Nahrungsmangel durch den Rückgang von Insekten in feuchten Niederungen durch Intensivierung der Bewirtschaftung, Drainagen, Grundwasserabsenkungen und den Einsatz von Bioziden (BAUER ET AL. 2005).

Der Bestand in Mecklenburg-Vorpommern wird mit 45.000 bis 97.000 Brutpaaren angegeben, wobei der Bestandstrend mit einer Zunahme von über 100% im Zeitraum von der ersten Kartierung (1978-1982) zur zweiten (1994-1997) mit 150.000 bis 180.000 Brutpaaren stark positiv war, um danach wieder rapide abzunehmen, was jedoch auch zum Teil auf methodische Probleme bei der Bestandserfassung in den drei Kartierungen zurückzuführen sein könnte (EICHSTÄDT ET AL. 2014).

Die Mehlschwalbe ist ein ausgesprochener Kulturfolger in Offenlandschaften, welche in und an Gebäuden wie beispielsweise Ställen nistet, mitunter auch an Brücken oder Schächten, jedoch mit zunehmender Verstädterung der Siedlungen im Bestand abnimmt. Sie jagt meist in Nestnähe und benötigt hierfür offene Grünflächen oder Gewässer. Ihr Nest baut sie aus lehmigen, mit Grashalmen verstärkten Erdklümpchen meist in Deckennähe in Innenräumen oder unter Dachvorsprüngen an Außenwänden von Gebäuden. Im Naturraum können auch Felsnischen und –höhlen besiedelt werden.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell vorkommend

Im Untersuchungsraum bieten sich am Gebäudebestand potenzielle Habitate für die Mehlschwalbe.

<u>Mecklenburg-Vorpommern:</u>

Aufgrund von Bestandsrückgängen wurde die Mehlschwalbe in die Vorwarnliste der Roten Liste M-V aufgenommen.

<u>Deutschland:</u>

Die Mehlschwalbe ist in der Roten Liste Deutschlands als gefährdet eingestuft worden.

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet?	☒	ja	☐	nein
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☒	ja	☐	nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein?	☐	ja	☒	nein

Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)

Vermeidungsmaßnahmen:

- Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung
- Artenschutzkontrolle von betroffenen Gebäuden

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Baubedinge Wirkungen

Durch die Baufeldfreimachung und Bauarbeiten kommt es kurzzeitig zu erhöhten visuellen und akustischen Signalabgaben (Präsenz von Menschen und Maschinen, Arbeitslärm). Als Resultat könnten sich potenziell Scheuch- und Vergrämungswirkungen für die einzelnen Individuen ergeben. Im Zuge von Umbau- und Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand kann es zur Zerstörung potenzieller Quartiere kommen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Auf Grund der Vorbelastung infolge der bestehenden Nutzung sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber dem Status Quo zu vernachlässigen. Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt nicht ein.

Verluste von Vogelrevieren bzw. –brutplätzen sind im Zuge von Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten zu erwarten. Der Verlust ist im Verhältnis zu den verbleibenden Quartieren an anderen Gebäuden im Plangebiet und Umgebung jedoch quantitativ zu vernachlässigen, so dass kein Funktionsverlust der Lebensstätte für die (wenigen) potenziell betroffenen Arten und Individuen eintritt. Die betroffenen Brutpaare können auf die benachbarten Gebäude ausweichen und nach Abschluss von Umbau- oder Sanierungsarbeiten die betroffenen Gebäude erneut für Quartiere nutzen.

Durch die Bauzeitenregelung lässt sich gewährleisten, dass sich die Arten nicht im Brutgeschehen befinden und kein Risiko besteht, dass Jungtiere getötet werden. Sollte eine Baufeldfreimachung nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist vor Baubeginn eine Artenschutzkontrolle der Gebäude durchzuführen, potenzielle Quartiere von Hand zu öffnen und möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln. Das Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG trifft daher im vorliegenden Fall nicht zu.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☒ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Verluste von Vogelrevieren und –brutplätzen sind durch Bauarbeiten am Gebäudebestand zu erwarten. Sollten die Bauarbeiten während der Vogelbrutzeit stattfinden, kann es zu Tötungen einzelner Individuen (Jungvögel) oder der Zerstörung der Lebensstätten (Nester und Eier) kommen, daher sind konfliktvermeidende Bauzeiten angezeigt.

Angaben zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Individuen

a) Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Bauzeitenregelungen sind vorgesehen: Baubeginn und Öffnung/Entfernung von potenziellen Quartieren ist in den Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu legen.

b) Artenschutzkontrolle betroffener Gebäude:

Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zur Vermeidung des Tötungsverbots vor Beginn der Bauarbeiten eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gebäude durchzuführen, um einen Besatz auszuschließen. Potenzielle Quartiere wie Verschalungen sind vorsichtig von Hand zu öffnen und möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln. Sollten bebrütete Nistplätze gefunden werden, ist unter Umständen ein Baustopp bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen kann von einer Vermeidung des Verbotstatbestandes der betroffenen Arten ausgegangen werden.

Bezüglich des Schutzes der Fortpflanzungsstätte handelt es sich eine Art, bei der die geschützte Fortpflanzungsstätte aus einer Brutkolonie oder Nestern im Zusammenhang mit Kolonien anderen Arten besteht. Eine Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern (< 10%) außerhalb der Brutzeit führt in der Regel nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG endet mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte.

Die ökologische Funktion bleibt in Anbetracht des geringen Eingriffs und der vielen Ausweichmöglichkeiten im Umfeld des UG gewährleistet. Die Nahrungsverfügbarkeit bleibt ebenfalls gewährleistet.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

Schutzstatus

☐ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

☒ Rote Liste M-V: V | Rote Liste BRD: 3

Bestandsdarstellung

Die Rauchschwalbe steht aktuell auf der Vorwarnliste der Roten Listen Mecklenburg-Vorpommerns und Deutschlands. Bestandsrückgänge sind vielfach auf direkte anthropogene Faktoren zurückzuführen. Hierbei spielt besonders die Intensivierung der Landwirtschaft und die Aufgabe traditioneller Milchkuh- und Fleischviehhaltung eine große Rolle, da dies zum Verlust von Nistplätzen und Nahrung führt. Viehställe sind für Schwalben immer schwerer zugänglich, dörfliche Strukturen und bäuerliche Kleinbetriebe verschwinden zugunsten der Modernisierung. Überdüngung, Biozideinsatz und Versiegelung der Landschaft schränkt das Nahrungsangebot stark ein (Bauer et al. 2005).

Als häufiger Bewohner menschlicher Siedlungen ist die Mehlschwalbe flächendeckend in Mecklen-

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

burg-Vorpommern mit ca. 31.000 bis 67.000 Brutpaaren verbreitet. Der Bestand nahm in den letzten 50 bis 150 Jahren um über 20% ab, dieser Trend setzte sich auch in den letzten 10 bis 25 Jahren fort.

Als Kulturfolger brütet die Mehlschwalbe in Europa in offenen und besiedelten Kulturlandschaften so z.B. in Ställen und anderen Gebäuden, unter Brücken oder in Schächten. Die Fluchtdistanz der Rauchschwalbe beträgt <10 m, der Aktionsradius zur Brutzeit bis 1 km.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potenziell vorkommend

Im Untersuchungsraum bieten sich am Gebäudebestand potenzielle Habitate für die Mehlschwalbe.

Mecklenburg-Vorpommern:

Aufgrund von Bestandsrückgängen wurde die Rauchschwalbe in die Vorwarnliste der Roten Liste M-V aufgenommen.

Deutschland:

Die Mehlschwalbe ist in der Roten Liste Deutschlands als gefährdet eingestuft worden.

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet?	☒	ja	☐	nein
Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☒	ja	☐	nein
Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein?	☐	ja	☒	nein

Vermeidungsmaßnahmen:

- Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung
- Artenschutzkontrolle von betroffenen Gebäuden

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Baubedinge Wirkungen

Durch die Baufeldfreimachung und Bauarbeiten kommt es kurzzeitig zu erhöhten visuellen und akustischen Signalabgaben (Präsenz von Menschen und Maschinen, Arbeitslärm). Als Resultat könnten sich potenziell Scheuch- und Vergrämungswirkungen für die einzelnen Individuen ergeben. Im Zuge von Umbau- und Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand kann es zur Zerstörung potenzieller Quartiere kommen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Auf Grund der Vorbelastung infolge der bestehenden Nutzung sind die anlage- und betriebsbeding-

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

ten Auswirkungen gegenüber dem Status Quo zu vernachlässigen. Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt nicht ein.

Verluste von Vogelrevieren bzw. –brutplätzen sind im Zuge von Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten zu erwarten. Der Verlust ist im Verhältnis zu den verbleibenden Quartieren an anderen Gebäuden im Plangebiet und Umgebung jedoch quantitativ zu vernachlässigen, so dass kein Funktionsverlust der Lebensstätte für die (wenigen) potenziell betroffenen Arten und Individuen eintritt. Die betroffenen Brutpaare können auf die benachbarten Gebäude ausweichen und nach Abschluss von Umbau- oder Sanierungsarbeiten die betroffenen Gebäude erneut für Quartiere nutzen.

Durch die Bauzeitenregelung lässt sich gewährleisten, dass sich die Arten nicht im Brutgeschehen befinden und kein Risiko besteht, dass Jungtiere getötet werden. Sollte eine Baufeldfreimachung nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist vor Baubeginn eine Artenschutzkontrolle der Gebäude durchzuführen, potenzielle Quartiere von Hand zu öffnen und möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln. Das Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG trifft daher im vorliegenden Fall nicht zu.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

☒ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Verluste von Vogelrevieren und –brutplätzen sind durch Bauarbeiten am Gebäudebestand zu erwarten. Sollten die Bauarbeiten während der Vogelbrutzeit stattfinden, kann es zu Tötungen einzelner Individuen (Jungvögel) oder der Zerstörung der Lebensstätten (Nester und Eier) kommen, daher sind konfliktvermeidende Bauzeiten angezeigt.

Angaben zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Individuen

a) Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Bauzeitenregelungen sind vorgesehen: Baubeginn und Öffnung/Entfernung von potenziellen Quartieren ist in den Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu legen.

b) Artenschutzkontrolle betroffener Gebäude:

Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zur Vermeidung des Tötungsverbots vor Beginn der Bauarbeiten eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gebäude durchzuführen, um einen Besatz auszuschließen. Potenzielle Quartiere wie Verschalungen sind vorsichtig von Hand zu öffnen und möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln. Sollten bebrütete Nistplätze gefunden werden, ist unter Umständen ein Baustopp bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen kann von einer Vermeidung des Verbotstatbestandes der betroffenen Arten ausgegangen werden.

Bezüglich des Schutzes der Fortpflanzungsstätte handelt es sich eine Art, bei der die geschützte Fortpflanzungsstätte aus einem einzelnen Nest, welche nach Abschluss der Brutperiode keinem Schutz mehr unterliegt, bzw. einer Brutkolonie oder Nestern im Zusammenhang mit Kolonien anderen Arten besteht, wobei eine Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern (< 10%) außerhalb der Brutzeit führt in der Regel nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG endet mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte.

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)
Die ökologische Funktion bleibt in Anbetracht des geringen Eingriffs und der vielen Ausweichmöglichkeiten im Umfeld des UG gewährleistet. Die Nahrungsverfügbarkeit bleibt ebenfalls gewährleistet.
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Stralsund, den 29.11.2018