

# Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" der Gemeinde Kuhlen-Wendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 14.11.2023 <i>Verantwortlich:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kuhlen-Wendorf (Entscheidung)		Ö
Haupt- und Finanzausschuss Kuhlen-Wendorf (Vorberatung)	25.01.2024	N

## Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbelange.
2. Mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## Sachverhalt

Mit dem Ziel, die Inhalte für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die damit verbundene zukünftige Entwicklung in Wendorf zu diskutieren, wurde am 23.03.2023 eine Einwohnerversammlung in Wendorf durchgeführt. Dort ergaben sich die folgenden wesentlichen Ziele, die mit der 1. Änderung umgesetzt werden sollen:

- Planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Ferienhäuser, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 widersprechen.
- Verzicht auf die Errichtung weiterer Ferienhäuser auf der Grünfläche im Norden des Bebauungsplanes Nr. 8.
- Dauerwohnen soll generell zulässig bleiben, damit die Möglichkeit zukünftiger Umnutzungen von Ferienwohnen in Dauerwohnen gegeben ist.

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“ sowie die Umwidmung der Planstraße F in ein Baugebiet. In den betreffenden Baugebieten wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll

die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### Finanzielle Auswirkungen

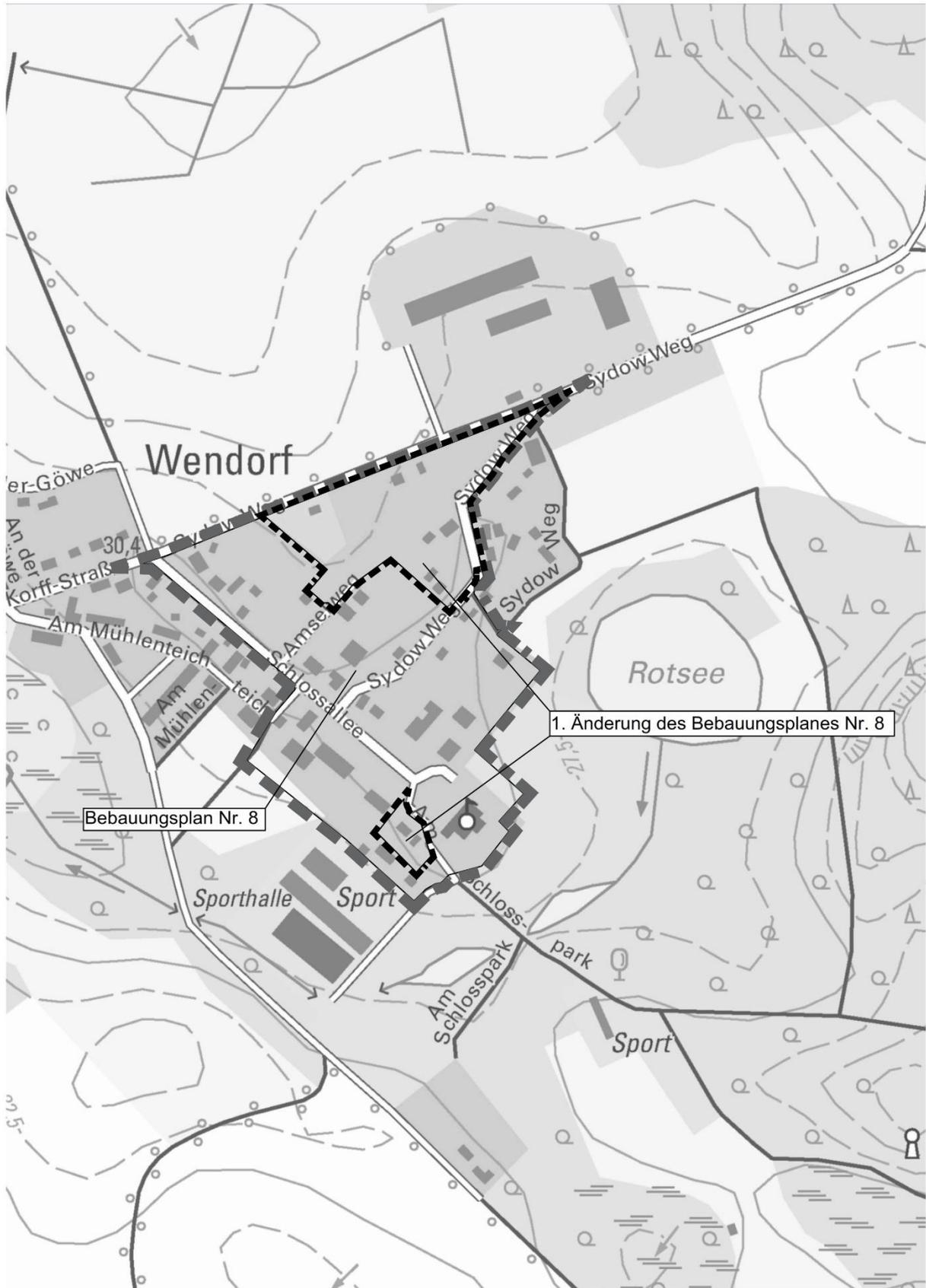
Ja		ÜPL	
Nein	x	APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

### Anlage/n

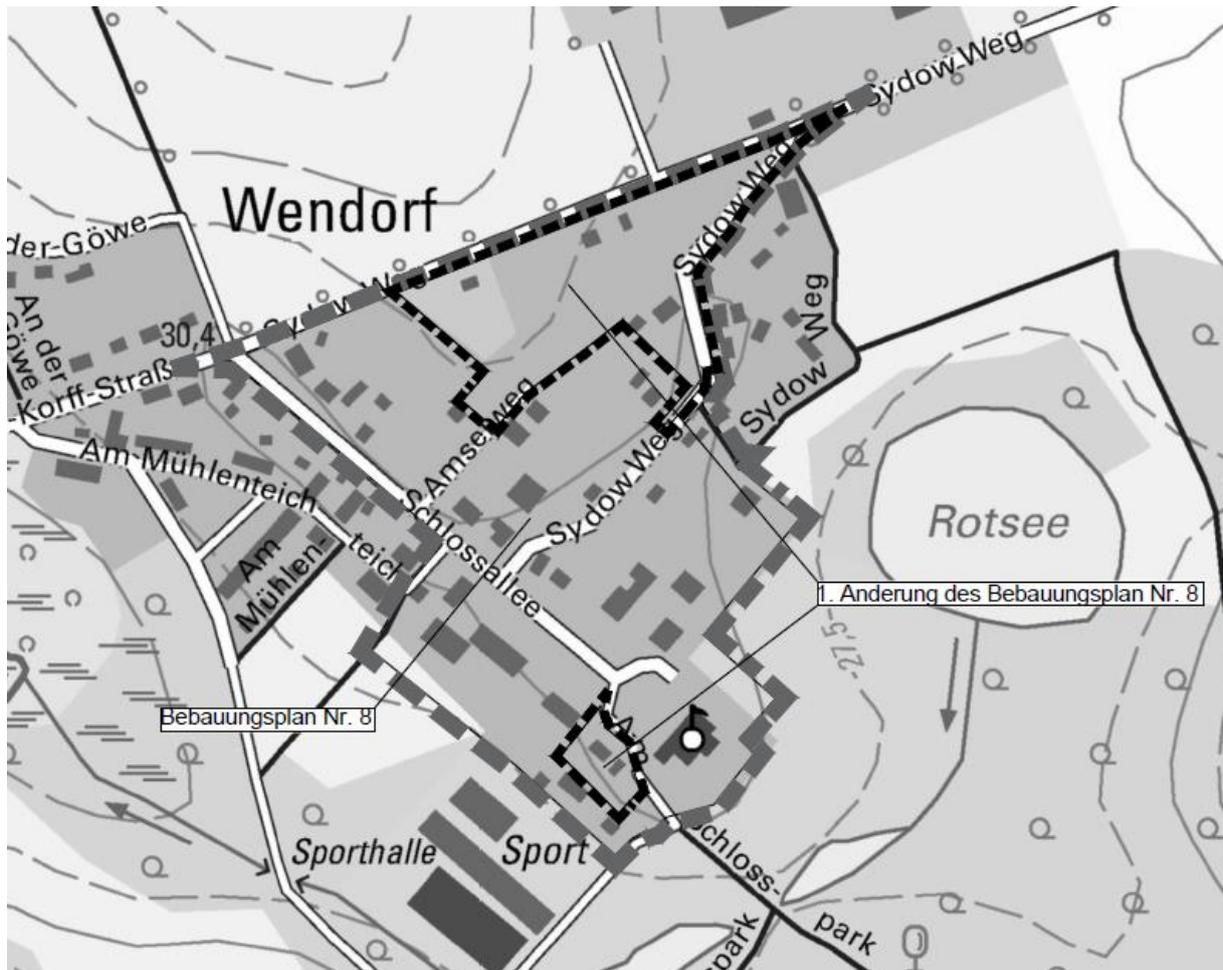
1	Übersichtsplan 1.Ä._B8_Kuhlen-Wendorf (öffentlich)
2	Entwurf 2 2 24-Plan M1-1000 (öffentlich)
3	Begründ_Entwurf_1. Ä. B8_Kuhlen-Wendorf (öffentlich)

Anlage: Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023





Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

# **SATZUNG DER GEMEINDE KUHLEN-WENDORF**

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

„Ortslage Ort Wendorf“

Umfassend zwei Bereiche im östlichen Teilbereich der Ortslage Wendorf

## **Begründung**

ENTWURF

Bearbeitungsstand 02.02.2024

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf  
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8  
„Ortslage Ort Wendorf“

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planverfahren .....	3
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	3
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Festsetzungen .....	5
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Flächenbilanz .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Immissionsschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	6
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung .....	8
6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise .....	14
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise.....</b>	<b>14</b>

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf hat in ihrer Sitzung am 06.10.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Ort Wendorf“ beschlossen.

Mit dem Ziel, die Inhalte für die Änderung und die damit verbundene zukünftige Entwicklung in Wendorf zu diskutieren, wurde am 23.03.2023 eine Einwohnerversammlung in Wendorf durchgeführt. Dort ergaben sich die folgenden wesentlichen Ziele, die mit der 1. Änderung umgesetzt werden sollen:

- Planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Ferienhäuser, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 widersprechen.
- Verzicht auf die Errichtung weiterer Ferienhäuser auf der Grünfläche im Norden des Bebauungsplanes Nr. 8.
- Dauerwohnen soll generell zulässig bleiben, damit die Möglichkeit zukünftiger Umnutzungen von Ferienwohnen in Dauerwohnen gegeben ist.

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete sowie die Umwidmung der Planstraße F in ein Baugebiet. Dafür wird etwas weiter nördlich parallel zur wegfallenden Planstraße F eine Verkehrsfläche festgesetzt. In den betreffenden Baugebieten wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf liegt im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg, östlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit einer Größe von ca. 2,0 ha liegt im Nordosten der Ortslage Wendorf.



Luftbild des Plangebietes in Wendorf, © GeoBasis DE M-V 2023

### 1.3 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt das beschleunigte Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da es sich bei der vorliegenden Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Mit der 1. Änderung werden Nutzungsänderungen sowie geringfügige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksgrenzen vorgenommen. Weiterhin werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, die eine UVPG-Prüfung erfordern, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten nach § 50 BImSchG. Insgesamt liegen also die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vor.

### 1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Mit der 1.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden einige Anpassungen und Änderungen an einem bestehenden Bebauungsplan vorgenommen. Zu Ergänzungen an dem ursprünglichen Geltungsbereich kommt es nicht. Die Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplanes, der die städtebauliche Entwicklung der ganzen Gemeinde regelt, kann folglich aus der vorliegenden Planung nicht abgeleitet werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt und ist nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes Sternberger Seenlandschaft, Am Markt 1, 19406 Sternberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023; Flurkarte, Gemarkung Wendorf; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Bruel sowie im Mittel- und Oberbereich des Oberzentrums Schwerin.
- Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf ist als „strukturschwacher ländlicher Raum“ ausgewiesen.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.
- Wesentliche Bereiche der Gemeinde befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Durch das Gemeindegebiet verlaufen Vorranggebiete sowie Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege.
- Es werden Biotopverbunde im engeren und im weiteren Sinne im Gemeindegebiet dargestellt.

Mit der Umnutzung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein Sonstiges Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ wird dem Umstand, dass sich die Gemeinde in einem Tourismusentwicklungsraum befindet Rechnung getragen.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Wendorf stellt mit dem Hotel Schloss Wendorf, der Reithalle, gastronomischen Angeboten sowie weiteren Beherbergungseinrichtungen eine touristische Destination dar. Gleichzeitig ist Wendorf auch ein Ort für das Dauerwohnen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 wurde in der Vergangenheit bereits versucht, die im Ort vorhandene Nutzungsmischung städtebaulich zu ordnen und zusätzliches Baurecht zu schaffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll nun den Entwicklungen der letzten Jahre Rechnung getragen sowie die weitere städtebauliche Entwicklung der Ortslage gesteuert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf wurde im Jahr 2020 rechtskräftig. Seitdem wurden im Plangebiet zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt, die z. T. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. So sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mehrere Ferienhäuser entstanden. Aufgrund präzisierter Absichten des Vorhabenträgers ist der Wegfall eines Teilstückes der Planstraße F vorgesehen. Dafür wird etwas weiter nördlich parallel zur wegfallenden Planstraße F eine Verkehrsfläche festgesetzt. Außerdem hat sich eine Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet „Hotel 1“ als unvereinbar mit den Absichten der Bauherren erwiesen und wird entsprechend eines konkreten Bauvorhabens angepasst.

### **2.2 Festsetzungen**

In dem Sonstigen Sondergebiet SO „Dauer- und Ferienwohnen“, gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, sind Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sowie Wohngebäude, die dem Dauerwohnen dienen, allgemein zulässig. Weiterhin sind die in § 4 Abs. 2 und § 13 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

Die Gemeinde unterstützt mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Dauer- und Ferienwohnen“ die touristische Entwicklung der Ortslage Wendorf, welche einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt. Zudem soll aber auch das Dauerwohnen in Wendorf erhalten bleiben. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Ferienhäuser soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, zukünftig wieder Dauerwohnungen in Wendorf zu schaffen.

Die Festsetzungen unter II. Nr. 2.2 der Ursprungsplanung zum Anpflanzgebot entlang des umgewidmeten Teilstücks der Planstraße F entfallen mit der 1. Änderung. Im Übrigen gelten alle weiteren Festsetzungen der Ursprungsplanung weiter fort.

## **3. Ver- und Entsorgung**

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

Die Erschließung der an das wegfallende Teilstück der Planstraße F angrenzenden Grundstücke ist über das übrige Straßennetz gesichert.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Flächenbilanz**

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die Baugebiete sind im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger trägt die Planungskosten. Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf wird von allen Kosten freigehalten.

##### Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt ca. 2 ha und unterteilt sich folgendermaßen.

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	1 910
Sonstiges Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“	10 360
Sonstiges Sondergebiet „Hotel 1“	1 560
Verkehrsfläche	2 930
Grünfläche	3 730
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>20 490</b>

#### **5. Immissionsschutz**

Durch die 1. Änderung werden planungsrechtlich keine Nutzungen vorbereitet, die Immissionen, die über das Maß der Ursprungsplanung hinaus gehen, verursachen können. Immissionsquellen, die in relevantem Maße auf das Plangebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich. Die Gemeinde sieht daher von einer fachgutachterlichen Prüfung ab.

#### **6. Umweltbelange**

##### **6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst eine Gesamtflächen von ca. 20 500 m<sup>2</sup>, von der ca. 13 830 m<sup>2</sup> auf Baugebiete entfallen. In den Baugebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass eine Grundfläche von ca. 5 530 m<sup>2</sup> erzielt wird. Daher wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss

gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete sowie die Umwidmung der Planstraße F in ein Baugebiet. In den betreffenden Baugebieten wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst. Die Baugebiete, die umgewidmet werden, sind bereits bebaut. Auch das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ in dem eine Baugrenze geringfügig angepasst wird, ist bereits bebaut.

## **6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### *Schutzgebiete*

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- GGB DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (westlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung)
- GGB DE 2336-301 „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“ (östlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung)

Aufgrund der Umwidmung und der Lage des Plangebietes, umgeben von Wohnbebauung, werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB soll eine Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden Bauleitplanverfahren (hier 1. Änderung) auf zusätzliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Aus den genannten Gründen besteht keine Erforderlichkeit einer gesonderten GGB-Prüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

### *Schutzobjekte*

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die acht folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- PCH02072 – Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1999), östlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung
- PCH02088 – Naturnahe Feldhecken (Kartierungsjahr 1999), östlich des Plangebietes in ca. 40 m Entfernung
- PCH02061 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1999), südöstlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung
- PCH02057 – Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1999), südöstlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung
- PCH02050 – Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1999), südlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung
- PCH05207 – Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1999), südlich des Plangebietes in ca. 90 m Entfernung
- PCH05204 – Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1999), südlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung

- PCH02037 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1999), nördlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung

Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Wohnbebauung wird von keiner Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ausgegangen.

#### *Gesetzlich geschützter Baumbestand*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich 16 gesetzlich geschützte Bäume. Diese wurden bereits in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzt. An dieser Festsetzung wird festgehalten. Die Wurzelschutzbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. Weiterhin wurden auch gesetzlich geschützte Bäume außerhalb des Plangebietes berücksichtigt, indem dessen Wurzelschutzbereiche in der Planzeichnung dargestellt werden.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung**

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumsprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

#### Potentialabschätzung

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete sowie die Umwidmung der Planstraße F in ein Baugebiet. In den betreffenden Baugebieten wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst. Die Baugebiete, die umgewidmet werden, sind bereits bebaut. Auch das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ in dem eine Baugrenze geringfügig angepasst wird, ist bereits bebaut.

## Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden keine Gehölze oder Gebäude beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

#### *1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugs Ebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebäudebrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

### Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Durch die Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein Sonstiges Sondergebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Es wird keine zusätzliche Bebauung mit der 1. Änderung vorbereitet.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend bebaute Fläche im Siedlungsraum dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es

fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

### Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um eine vegetationsfreie Brachfläche, die zum Teil noch versiegelt und fast vollständig strak verdichtet ist. Die europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen ein mögliches Teilhabitat der Zauneidechse dar. Vegetationsfreie Brachflächen können potentiell von der Zauneidechse als Sonnenplatz genutzt werden. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

#### *1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Beseitigung von Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Zauneidechse kommen, wenn die Arbeiten zu der Zeit stattfinden, in der die Zauneidechse sich im Sommerquartier (Anfang März bis Ende September) befindet, durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Flächenvorbereitungen außerhalb der Sommerquartierzeit (Anfang März bis Ende September) durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es werden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung getroffen. Somit wird nicht mit einer Nutzung der Fläche durch die Zauneidechse während der Bauphase gerechnet.

Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen. Das Plangebiet eignet sich nicht als Fortpflanzungsstätte oder Versteckmöglichkeit / Winterquartier, da der Boden im Plangebiet stark verdichtet und teilweise versiegelt ist. Es kann nur von einer potentiellen temporären Nutzung des Plangebietes ausgegangen werden.

Aufgrund der aufgeführten Argumentation treten keine erheblichen Störungen der lokalen Population aus Sicht des Planverfassers auf.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Sommer- und Winterquartiers oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Eiablageplätzen und Verstecken der Zauneidechse, da die Fläche des Geltungsbereiches aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der starken Verdichtung lediglich als potentieller Sonnenplatz von der Zauneidechse genutzt wird.

Unter Beachtung des § 39 BNatSchG und den Zeiträumen für die Nutzung von Sommer- und Winterquartier durch die Zauneidechse sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

### Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsbereiches.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-

Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

#### Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

## **6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise**

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen:

*Vorsorglich sind Abrissarbeiten von Gebäuden, Rodungsarbeiten von Gehölzen und anderen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.*

*Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.*

*Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind die Bautätigkeiten auf den Zeitraum vom 01. November bis zum 29. Februar zu legen.*

*Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Erhebliche Beeinträchtigungen (z.B. durch Abgrabungen, Überbauungen etc.) im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind nicht zulässig.*

## **7. Durchführungsrelevante Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen in eigener Verantwortung.

Kuhlen-Wendorf, den

Toparkus, Bürgermeister