

GEMEINDE BLANKENSEE

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „NEUHOF MITTE“, NEUHOF
(Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13 b BauGB)

Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs.8 BauGB)
(mit Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)



Auftraggeber:

Gemeinde Blankensee
über das Amt Neustrelitz Land
Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz

Auftragnehmer:



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

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Umwelt-
planung

Planungsstand:

Satzungsbeschluss vom 30.07.2019

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN | 3 |
| 1.1 | Vorbemerkungen..... | 3 |
| 1.2 | Planungsgrundlagen..... | 3 |
| 1.3 | Geltungsbereich / Verfahren..... | 5 |
| 1.4 | Ausgangsbedingungen..... | 6 |
| 2. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 10 |
| 2.1 | Städtebauliches Konzept..... | 10 |
| 2.2 | Planfestsetzungen..... | 10 |
| 2.3 | Örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 2.4 | Erschließung / sonstige Hinweise | 12 |
| 2.5 | Immissionsschutz..... | 13 |
| 2.6 | Flächenbilanz | 13 |
| 3. | FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG | 13 |
| 3.1 | Einleitung | 13 |
| 3.1.1 | Kurzbeschreibung des Vorhabens und Zielstellung | 13 |
| 3.2 | Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit..... | 14 |
| 4. | ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG | 17 |
| 4.1 | Rechtliche Grundlagen | 17 |
| 4.2 | Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung..... | 18 |
| 4.3 | In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten | 19 |
| 4.4 | Vorprüfung | 20 |
| 4.5 | Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung | 21 |

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN

1.1 Vorbemerkungen

Zur Abdeckung des Eigenbedarfs ist die Bereitstellung von Bauflächen in der Gemeinde Blankensee dringend erforderlich. Die Gemeinde Blankensee verfügt in den vorhandenen bebauten Strukturen über keine Standortangebote mehr und hat deshalb geprüft in welchen Ortsteilen Erweiterungen möglich sind.

Zur Gemeinde Blankensee gehören die Ortsteile Blankensee, Blankensee Trockenwerk, Groß-Schönfeld, Hoffelde, Friedrichsfelde, Neuhof, Rödlin, Rollenhagen, Wanzka und Watzkendorf sowie die Wohnplätze Tannenhof, Tiedtshof und Hasenhof.

Blankensee ist Gemeindehauptort und Schulstandort. Nachwuchs in der Lehrerschaft wird dringend benötigt. Für die ansässige Arztpraxis wird ein neuer Landarzt gesucht.

In Blankensee stehen keine Gemeindeflächen für Erweiterungen in der Wohnnutzung zur Verfügung, so dass die Gemeinde in den anderen Ortsteilen mögliche Erweiterungen geprüft hat.

In Wanzka sind Erweiterungen am Uferweg möglich; aufgrund der attraktiven Lage werden immer wieder Anfragen an die Gemeinde gestellt. Zur Herstellung von Baurecht hat die Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt. Am Standort sind ca. 4 Bebauungen möglich.

Da junge Menschen, die in der Gemeinde aufgewachsen sind, immer mehr auch in der Gemeinde bleiben wollen, wurden auch in den anderen Ortsteile die Möglichkeiten für Entwicklungen in der Wohnnutzung geprüft. In Neuhof sind in der Ortsmitte noch Flächen unbebaut; an die Gemeinde wurden Bebauungsabsichten herangetragen.

Neuhof ist ein Ortsteil der Gemeinde Blankensee, der sich in den vergangenen Jahren als Wohnstandort kontinuierlich weiter entwickelt hat. Die in der Ortsmitte bisher unbebaut geblieben Flächen sind potentielle Bauflächen, die jedoch eine Außenbereichslage im Innenbereich darstellen. Zur Herstellung des Baurechts bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeindevertretung Blankensee hat am 27.11.2018 beschlossen, dass zur Abdeckung eines anstehenden Bedarfs für den Bereich der Ortsmitte Neuhof zur Herstellung des Baurechts für die Errichtung von Wohnhäusern ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Wohnhäusern in der Mitte von Neuhof.

1.2 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Das Baugesetzbuch wurde im Mai 2017 um den § 13 b ergänzt. Danach können die Gemeinden Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die

sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Mit der Aufstellung des B-Planes sollen Angebote in der Ortsmitte von Neuhof geschaffen werden. Die Flächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,40 ha. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000m² überplant und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

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

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht begründet.
- In Nachbarschaft der Ortslage Neuhof befinden sich Natura 2000-Gebieten. Die Abstände zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ sind > 300m. Das westlich an die Ortslage angrenzende FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ liegt im Abstand von ca. 130 m zum Plangebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Gemeinde eine Verträglichkeitsprüfung durch. Im Ergebnis der Prüfung hat die Gemeinde festgestellt, dass das FFH-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG nicht zu beachten.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V.

Kartengrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte M:1:1000, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 12.09.2018.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blankensee hat ihre Entwicklungsziele bisher nicht in einem Flächennutzungsplan dokumentiert; sie verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan / ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Da die Gemeinde bereits einige Bebauungspläne sowie städtebauliche Satzungen aufgestellt hat, ist die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan „Neuhof Mitte“ auf Basis des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB als selbständiger Bebauungsplan nicht zulässig.

Nach § 8 Abs.4 BauGB kann die Gemeinde einen vorzeitigen Bebauungsplan aufstellen, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht. Voraussetzung ist, dass dringende Gründe vorliegen und dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Dringende Gründe stehen an. Auf den Flächen sind konkrete Bauabsichten bekannt und das Baurecht ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes herstellbar. Die Gemeinde überplant mittig in der Ortslage liegenden Flächen. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist dadurch nicht gefährdet.

Die Gemeinde wird über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu gegebener Zeit in Abhängigkeit vom Haushalt entscheiden. Für die Ortslage Neuhof werden Darstellungen über Wohnbauflächen erfolgen; das Plangebiet ist Bestandteil der Wohnsiedlung Neuhof.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Blankensee liegt im Südosten der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte. Sie übernimmt nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes.

Siedlungsschwerpunkte sollen ergänzend zu den „Zentralen Orten“ ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge in ihren jeweiligen Gemeindehauptorten wahrnehmen. Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Mit dem Bebauungsplan werden Siedlungsflächen inmitten der Ortslage Neuhof überplant und Baurecht geschaffen für Nachverdichtungen in der Größe von 4-5 Wohnbebauungen.

Mit Schreiben vom 14.02.2019 liegt die landesplanerische Stellungnahme vor. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar,

1.3 Geltungsbereich / Verfahren

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Plan ausgewiesenen mittig in der Ortslage liegenden unbebauten Flächen in der Größe von ca. 1,40 ha.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 41, 42, 43 und 46 sowie Teilflächen der Flurstücke 45 und 47/1 in der Flur 21, Gemarkung Blankensee.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt von den umliegenden vorhandenen bebauten Grundstücken der Ortslage Neuhof. Nördlich und südlich wird das Plangebiet von Gewässern (Dorfteiche) berührt, die als Gewässerbiotope erfasst sind.

Verfahren

1. Die Gemeindevertretung Blankensee hat am 27.11.2018 beschlossen, dass der Bebauungsplan „Neuhof Mitte“ nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigtem Verfahren aufgestellt werden soll. Der Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden bestimmt.
2. Auf der Grundlage des Entwurfs vom November 2018 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Der Landkreis hat in der Stellungnahme vom 25.02.2019 Bedenken zum Planverfahren nach § 13a BauGB geäußert.
3. Am 26.03.2019 hat die Gemeindevertretung die zum Entwurf vom November 2018 eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Aufgrund von Bedenken zum Planverfahren nach § 13a BauGB, wurde beschlossen das Planverfahren nach 13b BauGB durchzuführen. Der Entwurf wurde überarbeitet und in der Fassung vom März 2019 durch Beschluss gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden bestimmt.
4. Der überarbeitete Entwurf vom März 2019 hat vom 6.05.2019 bis 4.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt; die Behörden und Nachbargemeinden wurden erneut beteiligt.

1.4 Ausgangsbedingungen

Die Gemeinde Blankensee liegt im Südosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; die Gemeinde wird vom Amt Neustrelitz Land verwaltet. Die Ortslage Neuhof ist ein Ortsteil der Gemeinde und liegt in landschaftlich attraktiver Umgebung am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes.

Das Plangebiet liegt mittig in der im Zusammenhang bebauten Ortslage Neuhof.

Neuhof hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend als Wohnort weiter entwickelt.

Das Plangebiet ist verkehrlich über den vorhandenen Weg (Flurstück 43) erschlossen; der Weg ist derzeit unbefestigt.

Neuhof wird mit Trinkwasser aus dem zentralen Wasserversorgungsnetz des WZV Strelitz versorgt; das Wasserwerk befindet sich in Blankensee. Das Plangebiet wird von einer Trinkwasserleitung geschnitten. Die Wasserleitung verläuft zum Teil über die Flurstücke 42 und 45; der Verlauf wurde im Zuge des Grundbuchbereinigungsgesetzes grundbuchrechtlich gesichert. Die Leitung, einschließlich des Schutzstreifenbereichs, wird in die Planzeichnung übernommen. Lt. der Wasserabgabensatzung unterliegt das B-Plangebiet der Beitragspflicht.

Die Schmutzwasserentsorgung in der Ortslage erfolgt über dezentrale Grundstücksentwässerungsanlagen. Für die Schmutzentwässerung im Plangebiet ist eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende dezentrale Lösung zu wählen, die beim WZV zu beantragen ist.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über den südlich angrenzenden Teich abgesichert.

Neuhof ist fernmeldetechnisch erschlossen. Im Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes befinden sich 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel und Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH. Die Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH und E.DIS Netz GmbH befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Das Plangebiet wird im Norden von einem Gewässer II. Ordnung im Zuständigkeitsbereich des WBV Obere Havel/ Obere Tollense berührt. Zum Gewässer ist ein 5m breiter Randstreifen von jeglicher Bebauung (auch von Einfriedungen) frei zu halten. Im Gewässerrandstreifen sind Bepflanzungen untersagt.

Der Verlauf des Gewässers und der 5m breite Unterhaltungstreifen sind im Plan dargestellt. Bei allen Bauvorhaben in der Nähe der umliegenden Gewässer ist der WBV „Obere Havel/ Obere Tollense“ im Vorfeld zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu folgenden Schutzgebieten:

- FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (ca. 140m)
- VSG „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn (> 300m)
- LSG „Tollensebecken“ (angrenzend an die bebaute Ortslage).

Mit dem B-Plan werden innerhalb der bebauten Siedlung liegende Außenbereichsflächen bebaut; die teilweise ackerbaulich bzw. als Wiese genutzt werden. Die umliegenden Schutzgebiete werden in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen nicht erheblich beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit seinem südlichen Teilbereich das gesetzlich geschützte Biotop MST05567 (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation/ Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; Gehölz; Esche; Weide). Das Biotop ist im Plan gekennzeichnet; der von Bebauungen frei zuhaltende 5m Gewässerrandstreifen ist nachrichtlich dargestellt. Das gesetzlich geschützte Biotop wird durch das Vorhaben nicht zusätzlich belastet oder beeinträchtigt.

Unmittelbar an den südlichen Geltungsbereich angrenzend befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop MST05555 (Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz; Weide / Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.).

In Nachbarschaft des Plangebietes sind folgende gesetzlich geschützte Biotope gemäß Umweltkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz u. Geologie erfasst (Stand 12.10.2018):

- Laufende Nummer im Landkreis: MST05542
- Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; Soll
- Gesetzesbegriff: Sölle
- Abstand zum Plangebiet ca. 298 m

- Laufende Nummer im Landkreis: MST05560
- Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; dicht geschlossener Bestand
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- Abstand zum Plangebiet: 145 m

- Laufende Nummer im Landkreis: MST05574
- Biotopname: temporäres Kleingewässer; Gehölz; Weide; Flutrasen; trockengefallen; entwässert; Soll
- Gesetzesbegriff: Sölle
- Abstand zum Plangebiet: 181 m

- Laufende Nummer im Landkreis: MST05580
- Biotopname: temporäres Kleingewässer; Großseggenried; Gehölz; Weide; trockengefallen; Soll
- Gesetzesbegriff: Sölle

- Abstand zum Plangebiet: 242 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05566
- Biotopname: Hecke; Saum/ Böschung; lückiger Bestand/ lückenhaft
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- Abstand zum Plangebiet: 81 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05596
- Biotopname: Baumgruppe; Linde; Esche; verbuscht; Saum/ Böschung
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- Abstand zum Plangebiet: 141 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05591
- Biotopname: temporäres Kleingewässer; verbuscht; Gehölz; Esche; Hochstaudenflur; trocken gefallen; Soll
- Gesetzesbegriff: Sölle
- Abstand zum Plangebiet: 132 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05571
- Biotopname: Baumgruppe; Weide
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- Abstand zum Plangebiet: 160 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05551
- Biotopname: temporäres Kleingewässer; verbuscht; Großseggenried; trocken gefallen; Soll
- Gesetzesbegriff: Sölle
- Abstand zum Plangebiet: 282 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05541
- Biotopname: temporäres Kleingewässer; Gehölz; Weide; sonstiger Laubbaum; Flutrasen; trocken gefallen
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- Abstand zum Plangebiet: 205 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05530
- Biotopname: temporäres Kleingewässer; Kleinröhricht; Großseggenried; Wasserlinsen; trocken gefallen; Teich
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- Abstand zum Plangebiet: 263 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05534
- Biotopname: Seggenried 50 m westlich Neuhof
- Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Sölle
- Abstand zum Plangebiet: 142 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05536
- Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- Abstand zum Plangebiet: 149 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05533
- Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

- Abstand zum Plangebiet: 192 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05549
- Biotopname: permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht; Großseggenried; Gehölz; Weide
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- Abstand zum Plangebiet: 60 m
- Laufende Nummer im Landkreis: MST05529
- Biotopname: Hecke; Gehölz; Eiche; Obstbaum
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- Abstand zum Plangebiet: 278 m

Die Biotope im Umkreis von 300 m werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Entlang des Weges und im Umfeld des nördlich gelegenen Gewässers befinden sich einzelne Gehölze, die erhalten bleiben sollen. Die Gehölze sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Auf dem Flurstück 45 befindet sich eine Esche, die in den Plan nachrichtlich übernommen wurde und nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist (Hinweis: nicht eingemessen/ aus Luftbild und nach örtlicher Begehung eingetragen).

Hinweis:

Für den Gehölzbestand gilt allgemein der gesetzliche Schutz (§§ 18, 19 NatSchAG M-V).

Die Gemeinde Blankensee hat außerdem eine Gehölzschutzsatzung (Gehölzschutzsatzung vom 21.11.2001, geändert durch Satzung vom 27.05.2004 sowie 27.02.2007) erlassen, deren Geltungsbereich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde und Satzungen nach §34 Abs.4 BauGB erfasst sowie den Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Südwestlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Baudenkmal (MST_671_1 Blankensee OT Neuhof - Stallscheune).

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Das Bodendenkmal Nr.5 „Siedlung Slawenzeit“ wird in den Plan nachrichtlich übernommen. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten in das Bodendenkmal eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gem. §7 Abs.1 DSchG M-V erforderlich.

Folgende Auflagen und Bedingungen sind einzuhalten:

- *Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals Nr.5 der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*
- *Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden gilt: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs.3 DSchG M-V).*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen bekannt.

Hinweis: Falls jedoch bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Herstellung von Baurecht für ergänzende Wohnbebauungen auf mittig in der Ortslage liegenden Flächen. Für die Standorte gibt es konkrete Anfragen und Bebauungsabsichten. Die Ortslage wird dadurch weiter verdichtet.

Innerhalb der bebauten Ortslage sind neben der Wohnnutzung Ferienunterkünfte und nicht störendes Gewerbe vorhanden; vom Charakter her sind die Flächen einem WA-Gebiet zuzuordnen. Die ergänzenden Bebauungen in der Mitte sollen sich in diese Struktur einfügen; im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als WA-Gebiet.

Die stadttechnische Erschließung ist über Anschluss an die vorhandenen Anlagen gegeben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Weg (FS 43).

2.2 Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Gemäß § 4 BauNVO erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind neben Wohngebäuden weitere bauliche Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- 3. Anlagen für Verwaltungen*
- 4. Gartenbaubetriebe*
- 5. Tankstellen.*

Das Plangebiet soll vorwiegend Wohnentwicklungen dienen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden deshalb die allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und nach Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im WA-Gebiet alle nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nach § 13a BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Ferienwohnungen geregelt werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch. Die Gemeinde Blankensee hat beschlossen, dass im Plangebiet Ferienwohnungen allgemein zugelassen werden, jedoch nur untergeordnet zur Hauptnutzung Wohnen und je Grundstück 1 Ferienwohnung.

Im WA-Gebiet werden somit folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- 1 Ferienwohnung je Grundstück als untergeordnete Nutzung zur Hauptnutzung Wohnen.

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Ausweisung zusammenhängender Baufelder vorgegeben; die Grenzen sind im Plan vermaßt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ 0,4 bestimmt.

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) festgesetzt. Zugelassen wird 1 Vollgeschosse (Höchstmaß).

Anmerkungen zum Gehölzschutz

1. Für die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume gilt, dass gem. §18 NatSchAG –V alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30m über Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Sollten bei der Umsetzung der Baumaßnahmen Baumfällungen erforderlich werden, ist vor Abbruch ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 Abs.2 NatSchAG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Der Kompensationsumfang ist nach dem Baumchutzkompensationserlass vom 15.10.2014 zu ermitteln.
2. Die Gemeinde Blankensee hat eine Gehölzschutzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde und Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB erfasst sowie den Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Der nach dieser bestandskräftigen Satzung geschützte Gehölzbestand ist entsprechend zu pflegen, zu erhalten und zu schützen.

In den Plan werden die entsprechenden Hinweise mit aufgenommen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „**örtliche Bauvorschriften**“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden (Rechtsgrundlage § 9 Abs.4 BauGB / § 86 der Landesbauordnung M-V).

Mit der Satzung über den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für ergänzende Bebauungen in der bebauten Ortslage Neuhof. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind ausreichend. Von zusätzliche Vorgaben (örtliche Bauvorschriften) wird abgesehen; die Gestaltung im Detail wird den zukünftigen Bauherren überlassen.

2.4 Erschließung / sonstige Hinweise

Verkehrliche Erschließung

Mit dem B-Plan wird Baurecht für ergänzende Bebauungen in der Mitte der Ortslage Neuhof geschaffen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den vorhandenen Weg (FS 43) gegeben; im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße).

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken mit abzudecken.

Stadttechnische Erschließung

Die vorhandenen Anlagen der Versorger (WZV Strelitz, E.DIS Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH) befinden sich mit Ausnahme der Wasserleitung des WZV im öffentlichen Straßenraum. Die Trinkwasserleitung schneidet die im Plangebiet liegenden Flurstücke 42 und 45. Der Verlauf der Leitung, einschließlich des Schutzstreifens, ist in die Planzeichnung übernommen worden; der Schutzbereich wurde als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ überplant.

Die Versorgung der geplanten Bebauungen ist über Anschluss an die vorhandenen Netze und Anlagen gegeben. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauungen ist rechtzeitig bei den jeweiligen Versorgern zu beantragen; der vorhandene Leitungsbestand und die Hinweise der Versorger sind zu beachten.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über dezentrale Entwässerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken zu realisieren. Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb der Kleinkläranlage zur vollbiologischen Abwasserreinigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz M-V erforderlich.

Die Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist bei der Wasserbehörde durch Einreichen der entsprechenden Nachweise (Dichtheitsnachweis) anzuzeigen.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern oder zu verrieseln. Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall eV (DWA) zu beantragen. Mit dem

Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Für die Einleitung in die umliegenden Oberflächengewässer ist der WBV "Obere Havel Obere Tollense" im Vorfeld zu beteiligen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über den südlich zum Plangebiet liegenden Teich abgesichert.

Hinweise

Im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben sind die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Durch die Grundstückseigentümer ist der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung zu gewährleisten.

2.5 Immissionsschutz

Von Bau- und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, bei der Aufstellung von B-Plänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortslage Neuhof und wird von bebauten Grundstücken umgrenzt, die hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen vom Charakter her einem WA-Gebiet zuzuordnen sind. Die Nutzungsverträglichkeit ist somit gegeben.

Hinweis:

In Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich ein Holzunternehmen.

Dabei handelt es sich lediglich um einen Holzvertrieb, der der privaten Versorgung dient.

Genehmigungen für ein Sägewerk (Holzverarbeitung) wurden nicht erteilt, die Gemeinde duldet die Nutzung „privaten Holzvertrieb“.

2.6 Flächenbilanz

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Plangebiet gesamt (WA-Gebiet) | ca. 1,40 ha |
| Davon: WA-gebiet | ca. 1,20 ha |
| öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,20 ha |

3. FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und Zielstellung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Neuhof Mitte“ der Gemeinde Blankensee wurde festgestellt, dass sich das Projekt in einem Abstand von 130 m zum FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, welches Bestandteil des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ ist, befindet.

In Europa wird das Artenschutzrecht in der Vogelschutzrichtlinie, der FFH-Richtlinie und der EG Artenschutzverordnung Nr. 338/97 geregelt.

Mit der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie wurde ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem in Europa geschaffen, welches dauerhaft gesichert werden muss.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) setzt o. g. Richtlinien in nationales Recht um. So regelt das BNatSchG im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Daher ist gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen des Aufstellungsverfahrens, der Bebauungsplan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes zu überprüfen.

Ergibt die Prüfung, dass der Bebauungsplan zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist er unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG).

Bei der Prüfung von Planungen nach § 34 BNatSchG lassen sich folgende Schritte unterscheiden:

- FFH-Vorprüfung

Innerhalb des vorliegenden Untersuchungsberichtes (FFH-Vorprüfung) wird prinzipiell auf Grundlage vorhandener Unterlagen wie Standarddatenbögen oder Managementplänen geprüft, ob durch die o. g. Aufstellung des B-Planes eine Betroffenheit der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes vorliegt bzw. ob es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen könnte.

Kann innerhalb dieser Untersuchung nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben Lebensraumtypen des FFH-Gebietes betroffen sind, ist eine detaillierte FFH-Verträglichkeitshauptprüfung durchzuführen.

- FFH-Verträglichkeitshauptprüfung

Die FFH-Verträglichkeitshauptprüfung basiert auf folgenden Erhaltungszielen des Gebietes:

- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten,
- Arten nach Anhang II FFH-RL bzw. Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitate bzw. Standorte sowie
- biotische und abiotische Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebietsspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die o.g. Lebensräume und Arten von Bedeutung sind.

- Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen: Alternativenprüfung, zwingende Gründe des öffentlichen Interesses, Kohärenzausgleich.

3.2 Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit

Im folgenden Abschnitt wird ermittelt inwieweit sich erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes offensichtlich ausschließen lassen.

Hierzu wird das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ auf Grund des Standarddatenbogens sowie des überarbeiteten Managementplanes vom Dezember 2017 näher beschrieben und die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes dargestellt.

Das FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ mit einer Fläche von rund 6.565 ha wird durch große Seen, Bachtäler und Buchenwälder geprägt.

Das Natura 2000-Schutzgebiet ist Teil der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ und „Tollensebecken mit Tollense- und Datzetal“ sowie Teil des „Neustrelitzer Kleinsenlandes“.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ sowie das FFH-Gebiet DE 2645-301 „Serrahn“ befinden sich mehr als 0,8 bis 1,3 km entfernt und stehen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet, weshalb für den Zweck der FFH-Vorprüfung die Betrachtung möglicher Auswirkungen auf das betreffende FFH-Gebiet selbst ausreicht.

Das FFH-Gebiet umfasst u. a. folgende Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiete: „Nonnenhof“, „Rosenholz und Zippelower Bachtal“ und „Hellberge“
- Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“

Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse:

Die Erhaltungsziele des Gebietes sind gemäß Standard-Datenbogens L 198/41 der Schutz und Erhalt des Tollensesees als nährstoffarmes Gewässer, der Erhalt der angrenzenden Gewässer-, Grünland-, Moor- und Waldlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten, die Etablierung von *Apium repens* (kriechender Sellerie) soll an geeigneten Stellen im Gebiet verstärkt werden.

Laut Managementplan besteht für das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ der Schutzzweck im Erhalt einer wald- und wassergeprägten Landschaft mit meso- und eutrophen Seen, Bächen, naturnahen Kalk-Trockenrasen, Pfeifengraswiesen, Übergangs- und Schwingrasenmooren, kalkreichen Sümpfen, Hainsimsen- und Waldmeisterbuchenwäldern sowie Moor- und Auenwäldern. Als prioritäre Lebensraumtypen sind die Cladium-Sümpfe und die Moor- und Auenwälder von besonderer Bedeutung. Für den Schutz von Fischotter, Biber, Großem Mausohr, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Bachneunauge, Rotbauchunke und Kammmolch sowie Bauchiger Windelschnecke, Eremit und Kriechendem Scheiberich sind die naturnahen Seen, Fließgewässer und Kleingewässer mit ihren natürlichen Verlandungsbereichen, weitere Moorniederungen und Wälder elementar und soll erhalten bleiben.

Der günstige Erhaltungszustand der eutrophen Seen, Kalk-Trockenrasen, Pfeifengraswiesen, Übergangs- und Schwingrasenmoore sowie den Kriechenden Scheiberich ist wiederherzustellen. Die Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes der kalkreichen Sümpfe und die Habitate des Eremiten sind ebenso zu entwickeln. Für die oligo- bis mesotrophen kalkhaltigen Gewässer und für den Schlammpeitzger werden Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.

Zusammenfassend umfasst das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ laut Managementplan folgende Schutzerfordernisse:

- Erhalt der im Gebiet signifikant vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I sowie die signifikant vorkommenden Arten nach Anhang II FFH-RL gemäß Tabelle 14 und Tabelle 15 sowie der Karten 2a und 2b
- Erhalt der typischen Arten der Lebensräume, die als Indikatorarten einen günstigen Erhaltungszustand der signifikant vorkommenden Lebensraumtypen anzeigen
- Erhalt der im Gebiet vorkommenden Vogelarten, für die nach Art. 4 VS-RL ein gebietspezifisches Schutzerfordernis besteht und die damit relevant sind für das Gebietsmanagement gemäß der Tabelle 16

- Erhalt der Habitats der Arten des Anhangs II der FFH-RL sowie der relevanten Vogelarten nach Art. 4 der Vogelschutzrichtlinie gemäß der Karte 2c,
- Erhalt der notwendigen Lebensraum- bzw. Habitatbedingungen mit den erforderlichen standörtlichen Voraussetzungen und funktionalen Beziehungen

Negative Beeinträchtigungen mit starkem Einfluss auf das Schutzgebiet:

- fehlende Beweidung
- forstwirtschaftliche Nutzung
- Straßen
- Entfernen von Wasserpflanzen- und Ufervegetation zur Abflussverbesserung

Negative Beeinträchtigungen mit mittlerem (M) /geringem (L) Einfluss auf das Schutzgebiet:

- Änderung der Nutzungsart/ -intensität (M)
- Düngung (M)
- Fuß- und Radwege (inkl. ungeteeter Waldwege) (M)
- Sedimenträumung. Ausbaggerung von Gewässern (M)
- Nutzung/Entnahme von Oberflächengewässern (M)
- Einsatz von Bioziden, Hormonen und Chemikalien (L)
- Fuß- und Radwege (inkl. ungeteeter Waldwege) (L)
- Berufsfischerei mit passiven Fanggeräten (L)
- Wassersport (L)
- Wandern, Reiten, Radfahren (nicht motorisiert) (L)

Innerhalb des FFH-Gebietes befinden sich insgesamt 11 Lebensraumtypen:

- Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
- Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)
- Übergangs- und Schwingrasenmoore
- Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae
- Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
- Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
- Moorwälder
- Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Als FFH-Arten werden folgende Arten genannt:

- *Apium repens* *Kriechender Scheiberich*
- *Bombina bombina* *Rotbauchunke*
- *Castor fiber* *Biber*
- *Cobitis taenia* *Steinbeißer*
- *Lampetra planeri* *Bachneunauge*
- *Lutra lutra* *Fischotter*
- *Misgurnus fossilis* *Schlammpeitzger*

- *Myotis myotis Großes Mausohr*
- *Osmoderma eremita Eremit, Juchtenkäfer*
- *Triturus cristatus Kammmolch*
- *Vertigo moulinsiana Bauchige Windelschnecke*

Ergebnis der FFH-Vorprüfung

Die aufgelisteten Lebensraumtypen und FFH-Arten kommen im Plangebiet, welches sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Neuhof befindet, nicht vor, da es den Lebensraumsansprüchen der o. a. Arten nicht entspricht.

Der Bebauungsplan ist daher nicht geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes herbeizuführen. Das FFH-Gebiet wird in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen nicht erheblich beeinträchtigt.

Eine Betroffenheit von Lebensraumtypen nach Anhang I oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie konnte nicht ermittelt werden.

Demnach wird auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet,

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

4.1 Rechtliche Grundlagen

In Europa wird das Artenschutzrecht in der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EG), der FFH-Richtlinie und der EG Artenschutzverordnung Nr. 338/97 geregelt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) setzt o. g. Richtlinien in nationales Recht um. So regelt das BNatSchG im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

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

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

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

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

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

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

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

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden. Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

4.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

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

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

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baueinrichtungs- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 4.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumanprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw.

die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung).

Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen.

Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

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

| Gruppe | wiss. Artname | dt. Artname | Lebensraum | * ja/nein |
|---------------|--------------------------------|---------------------------------------|---|-----------|
| Gefäßpflanzen | <i>Angelica palustris</i> | Sumpf-Engelwurz | nasse, nährstoffreiche Wiesen | nein |
| Gefäßpflanzen | <i>Apium repens</i> | Kriechender Scheiberich-Sellerie | Stillgewässer | nein |
| Gefäßpflanzen | <i>Cypripedium calceolus</i> | Frauenschuh | Laubwald | nein |
| Gefäßpflanzen | <i>Jurinea cyanoides</i> | Sand-Silberscharte | Sandmagerrasen | nein |
| Gefäßpflanzen | <i>Liparis loeselii</i> | Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkraus | Niedermoor | nein |
| Gefäßpflanzen | <i>Luronium natans</i> | Schwimmendes Froschkraut | Gewässer | nein |
| Weichtiere | <i>Anisus vorticulus</i> | Zierliche Tellerschnecke | Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer | nein |
| Weichtiere | <i>Unio crassus</i> | Gemeine Flussmuschel | Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht | nein |
| Libellen | <i>Aeshna viridis</i> | Grüne Mosaikjungfer | Gewässer | nein |
| Libellen | <i>Gomphus flavipes</i> | Asiatische Keiljungfer | Bäche | nein |
| Libellen | <i>Leucorrhinia albifrons</i> | Östliche Moosjungfer | Teiche | nein |
| Libellen | <i>Leucorrhinia caudalis</i> | Zierliche Moosjungfer | Teiche | nein |
| Libellen | <i>Leucorrhinia pectoralis</i> | Große Moosjungfer | Hoch/Zwischenmoor | nein |
| Libellen | <i>Sympecma paedisca</i> | Sibirische Winterlibelle | Gewässer | nein |
| Käfer | <i>Cerambyx cerdo</i> | Heldbock | Alteichen über 80 Jahre | nein |
| Käfer | <i>Dytiscus latissimus</i> | Breitrand | Stehende Gewässer | nein |
| Käfer | <i>Graphoderus bilineatus</i> | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | Gewässer | nein |
| Käfer | <i>Osmoderma eremita</i> | Eremit, Juchtenkäfer | Wälder/ Mulmbäume | nein |
| Falter | <i>Lycaena dispar</i> | Großer Feuerfalter | Moore/ Feuchtwiesen | nein |
| Falter | <i>Lycaena helle</i> | Blauschillernder Feuerfalter | Feuchtwiesen/ Quellwiese | nein |
| Falter | <i>Proserpinus proserpina</i> | Nachtkerzenschwärmer | Trockene Gebiete/ Wald | nein |
| Fische | <i>Acipenser sturio</i> | Europäischer Stör | Gewässer | nein |
| Lurche | <i>Bombina bombina</i> | Rotbauchunke | Gewässer/ Wald | nein |
| Lurche | <i>Bufo calamita</i> | Kreuzkröte | Sand/ Steinbrüche | nein |
| Lurche | <i>Bufo viridis</i> | Wechselkröte | Sand/ Lehmgebiete | nein |
| Lurche | <i>Hyla arborea</i> | Laubfrosch | Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge. | nein |
| Lurche | <i>Pelobates fuscus</i> | Knoblauchkröte | Sand/ Lehmgebiete | nein |
| Lurche | <i>Rana arvalis</i> | Moorfrosch | Moore/ Feuchtgebiete | nein |
| Lurche | <i>Rana dalmatina</i> | Springfrosch | Wald/ Feuchtgebiete | nein |
| Lurche | <i>Rana lessonae</i> | Kleiner Wasserfrosch | Wald/ Moore | nein |

| | | | | |
|--------------|---------------------------|------------------------------|--|--------|
| Lurche | Triturus cristatus | Kammolch | Gewässer | nein |
| Kriechtiere | Coronella austriaca | Schlingnatter | Trockenstandorte/ Felsen | nein |
| Kriechtiere | Emys orbicularis | Europäische Sumpfschildkröte | Gewässer/ Gewässernähe | nein |
| Kriechtiere | Lacerta agilis | Zauneidechse | Hecken/Gebüsche/Wald | nein |
| Meeressäuger | Phocoena phocoena | Schweinswal | Ostsee | nein |
| Fledermäuse | Barbastella barbastellus | Mopsfledermaus | Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich | ja |
| Fledermäuse | Eptesicus nilssonii | Nordfledermaus | Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich | nein |
| Fledermäuse | Eptesicus serotinus | Breitflügelfledermaus | Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich | ja |
| Fledermäuse | Myotis brandtii | Große Bartfledermaus | Kulturlandschaft/ Gewässer | nein |
| Fledermäuse | Myotis dasycneme | Teichfledermaus | Gewässer/ Wald | nein |
| Fledermäuse | Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | Gewässer/ Wald | nein |
| Fledermäuse | Myotis myotis | Großes Mausohr | Wald | nein |
| Fledermäuse | Myotis mystacinus | Kleine Bartfledermaus | Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich | ja |
| Fledermäuse | Myotis nattereri | Fransenfledermaus | Kulturlandschaft/ Wald | nein |
| Fledermäuse | Nyctalus leisleri | Kleiner Abendsegler | Wald | nein |
| Fledermäuse | Nyctalus noctula | Abendsegler | Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich | nein |
| Fledermäuse | Pipistrellus nathusii | Rauhhaufledermaus | Gewässer/ Wald | nein |
| Fledermäuse | Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | ja |
| Fledermäuse | Pipistrellus pygmaeus | Mückenfledermaus | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | ja |
| Fledermäuse | Plecotus auritus | Braunes Langohr | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | ja |
| Fledermäuse | Plecotus austriacus | Graues Langohr | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | nein** |
| Fledermäuse | Vespertilio murinus | Zweifarbflfledermaus | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | nein** |
| Landsäuger | Canis lupus | Wolf | | nein |
| Landsäuger | Castor fiber | Biber | Gewässer | nein |
| Landsäuger | Lutra lutra | Fischotter | Gewässer/ Land | nein |
| Landsäuger | Muscardinus avelanarius | Haselmaus | Mischwälder mit Buche/ Hasel | nein |

*Ja – Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

*Nein – Arten kommen aufgrund des Lebensraumes im Gebiet nicht vor und können als betroffen ausgeschlossen werden

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund d. Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.38 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten d. LUNG (Stand:2007)

4.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Blankensee hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden

Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

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

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes zählen nicht zu den Habitaten der Fledermäuse – Gebäude oder Höhlenbäume kommen im Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet kann weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Vögel

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

Das anthropogen vorbelastete Gebiet innerhalb der bebauten Ortslage gehört nicht zu den störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit im Plangebiet nicht vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Gehölze können weiterhin von verschiedenen Vogelarten zum Brüten genutzt werden. Die Gehölze werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Freiflächen werden von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 - 31.08 erfolgt.

Des Weiteren wird vorsorglich auf den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen, wonach es verboten ist Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu roden, zu beschneiden oder auf den Stock zu setzen.

4.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuhof Mitte“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Blankensee geprüft, ob im Geltungsbereich des B-Planes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie störungsempfindlichen Vogelarten zählt.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung im Plangebiet nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01. März bis 31. August durchgeführt wird. Darüber hinaus ist der Eingriff in Gehölze im Zeitraum vom 01. März bis 30. September verboten.

Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Gebäudeabbruch
- Beseitigung von Bäumen
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Blankensee festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuhof Mitte“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankensee in der Sitzung am 30.07.2019 zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vorgelegen.

Blankensee, den 25.09.19

