

# **Gemeinde Ramin**

## **Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnen in Bismark“**

### **Begründung**

Anlage 1

Artenschutzfachbeitrag

**Stand: Entwurf**

November 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Ramin  
Der Bürgermeister  
Über Amt Löcknitz-Penkun  
Chausseestraße 30  
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg  
Telefon: 0395 / 5824051  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                                           |          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I.</b> | <b>BEGRÜNDUNG .....</b>                                                                                   | <b>4</b> |
| 1.        | RECHTSGRUNDLAGE .....                                                                                     | 4        |
| 2.        | EINFÜHRUNG .....                                                                                          | 4        |
| 2.1       | Lage und Umfang des Plangebietes .....                                                                    | 4        |
| 2.2       | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....                                                     | 5        |
| 2.3       | Planverfahren .....                                                                                       | 5        |
| 3.        | AUSGANGSSITUATION .....                                                                                   | 6        |
| 3.1       | Stadträumliche Einbindung .....                                                                           | 6        |
| 3.2       | Bebauung und Nutzung .....                                                                                | 6        |
| 3.3       | Erschließung .....                                                                                        | 6        |
| 3.4       | Natur und Umwelt .....                                                                                    | 6        |
| 3.5       | Eigentumsverhältnisse .....                                                                               | 7        |
| 4.        | PLANUNGSBINDUNGEN .....                                                                                   | 7        |
| 4.1       | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                                                                | 7        |
| 4.2       | Landes- und Regionalplanung .....                                                                         | 8        |
| 5.        | PLANKONZEPT .....                                                                                         | 9        |
| 5.1       | Ziele und Zwecke der Planung .....                                                                        | 9        |
| 5.2       | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                                             | 10       |
| 6.        | PLANINHALT .....                                                                                          | 10       |
| 6.1       | Nutzung der Baugrundstücke .....                                                                          | 10       |
| 6.1.1     | Art der Nutzung .....                                                                                     | 10       |
| 6.1.2     | Maß der Nutzung .....                                                                                     | 10       |
| 6.1.3     | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                                                          | 10       |
| 6.2       | Verkehrsflächen .....                                                                                     | 10       |
| 6.3       | Klimaschutz .....                                                                                         | 11       |
| 6.4       | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Pflege und zur<br>Entwicklung von Natur und Landschaft ..... | 11       |
| 6.4.1     | Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                                | 11       |
| 6.4.2     | CEF-Maßnahmen .....                                                                                       | 12       |
| 6.5       | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                                                                      | 12       |
| 6.6       | Hinweise .....                                                                                            | 12       |
| 6.6.1     | Bodendenkmale .....                                                                                       | 12       |
| 7.        | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....                                                                            | 13       |
| 7.1       | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....                                                                | 13       |
| 7.2       | Verkehr .....                                                                                             | 13       |
| 7.3       | Ver- und Entsorgung .....                                                                                 | 13       |
| 7.4       | Natur, Landschaft, Umwelt .....                                                                           | 14       |
| 7.5       | Bodenordnende Maßnahmen .....                                                                             | 14       |
| 7.6       | Kosten und Finanzierung .....                                                                             | 14       |
| 8.        | FLÄCHENVERTEILUNG .....                                                                                   | 14       |

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

## **2. Einführung**

### **2.1 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das ca. 0,6 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 43 der Flur 104 Gemarkung Bismark. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Dorfkern nördlich der Stettiner Straße. Im Westen und Osten schließt der Plangeltungsbereich an Wohnbebauung an und im Norden grenzt der Plangeltungsbereich an Ackerflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft (Flurstück 50/3),  
im Westen: durch Wohnbebauung (Stettiner Straße 26) (Flurstück 42),  
im Süden: durch die Stettiner Straße (B 104) (Flurstück 60/2) und  
im Osten: durch Wohnbebauung (Stettiner Straße 32, 34, 34a) (Flurstücke 44 und 45).

## **2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Ramin beabsichtigt, im Ortsteil Bismark durch Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht für eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zu schaffen. Ausgangspunkt ist ein privates Bauinteresse, das sich auf eine bereits erschlossene Grundstücksfläche bezieht, welche im derzeitigen Planungsrecht nicht als bebaubar ausgewiesen ist.

Mit der Planung soll die geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich fortgeführt und die Nachverdichtung unter Nutzung vorhandener Infrastruktur ermöglicht werden. Durch die ergänzende Wohnbebauung können ortsnahe Wohnbedürfnisse gedeckt und die Siedlungsstruktur in maßvoller Weise weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und kann über vorhandene Erschließungsanlagen verkehrlich und medientechnisch erschlossen werden. Die Erschließung ist somit gesichert. Durch die geplante Bebauung wird kein zusätzlicher Landschaftsverbrauch im Außenbereich erforderlich.

## **2.3 Planverfahren**

Es handelt sich hier um ein bereits bebautes Wohngrundstück welches nach § 13 a BauGB nachverdichtet werden soll. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Er hat eine Größe von 0,6 ha davon sind 2.160 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet. Damit liegt die Größe der bebaubaren Fläche unterhalb der 20.000 m<sup>2</sup>.

Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2551-301 „Großer Kutzowsee bei Bismark“) ist vom Standort mehr als 2 km entfernt. Das nächstgelegene SPA DE 2651-471 „Randowtal“ ist etwa 6 km vom Plangeltungsbereich entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für die Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ramin hat in ihrer Sitzung am 04.03.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wohnen in Bismark“ nach § 13a BauGB gefasst.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 29.07.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.

### **Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 28.04.2026 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnen in Bismark“ befindet sich im Dorfkern des Ortsteils Bismark der Gemeinde Ramin, nördlich der Stettiner Straße (B 104).

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich ist teilweise bebaut. Im nördlichen Baufeld befindet sich eine alte Scheune und ein Eiskeller in einem schlechten baulichen Zustand. Die beiden Wohngebäude an der Straße (Stettiner Straße 28 und 30) sind in Nutzung. Sie sind eingeschossig.

### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird durch die Stettiner Straße (B 104) erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Stettiner Straße vorhanden.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Der Plangeltungsbereich besteht aus einem Wohngrundstück, welches teilweise bebaut ist und intakte, sowie beschädigte Gebäude integriert. Es sind wenige Sträucher auf dem Plangebiet gewachsen. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auf dem Gelände befindet sich seit mehreren Jahren ein Storchenhorst in Nutzung (er ist besetzt, keine Jungvögel) und es wird eine geringe Anzahl an Hühnern auf dem Grundstück gehalten. Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich von kurz gemähten Rasen eingenommen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum des Vorhabenträgers.

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Ramin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan Ramin wurde vor der Eingemeindung von Bismark aufgestellt. Bismark mit den Ortsteilen Gellin, Hohenfelde, Grenzdorf und Linken sowie den Wohnplätzen Neuenkrug und Marienhof wurden am 1. Januar 2004 als Ortsteile nach Ramin eingemeindet.

Der betroffene Ortsteil Bismark verfügt über eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die geplanten Baufelder befinden sich innerhalb des durch die Klarstellungssatzung definierten Innenbereichs. Die Fläche ist im Zusammenhang bebaut und an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden.

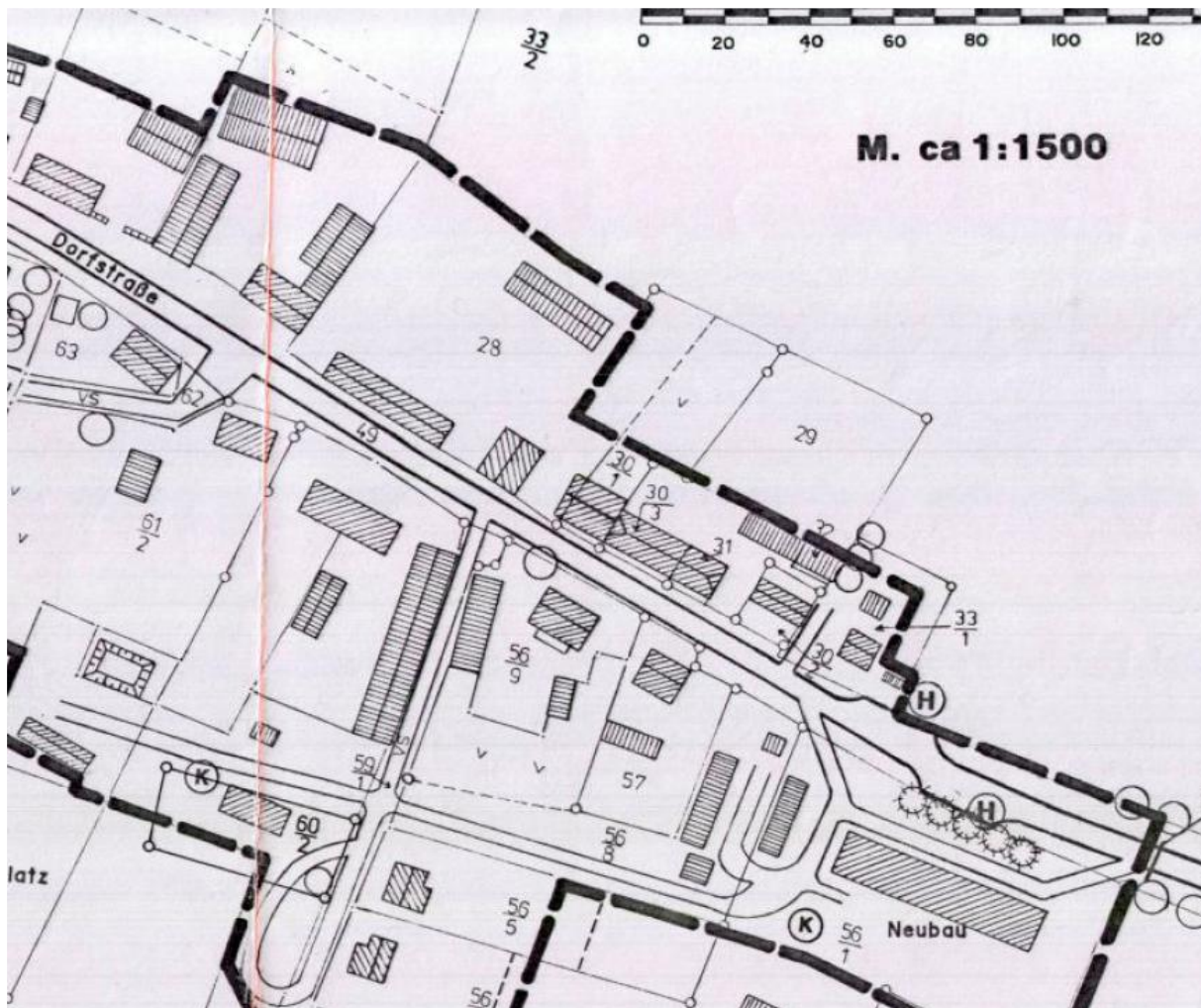


ABBILDUNG 1: AUSZUG AUS DER KLARSTELLUNGSSATZUNG

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für eine geordnete und maßvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung geschaffen werden. Die Nutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Eine städtebauliche Neuordnung im Sinne einer vollständigen Umstrukturierung ist nicht erforderlich.

## 4.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Ramin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde Ramin liegt im ländlichen Raum. Der Ortsteil Bismark ist durch das internationale Straßennetz erschlossen.

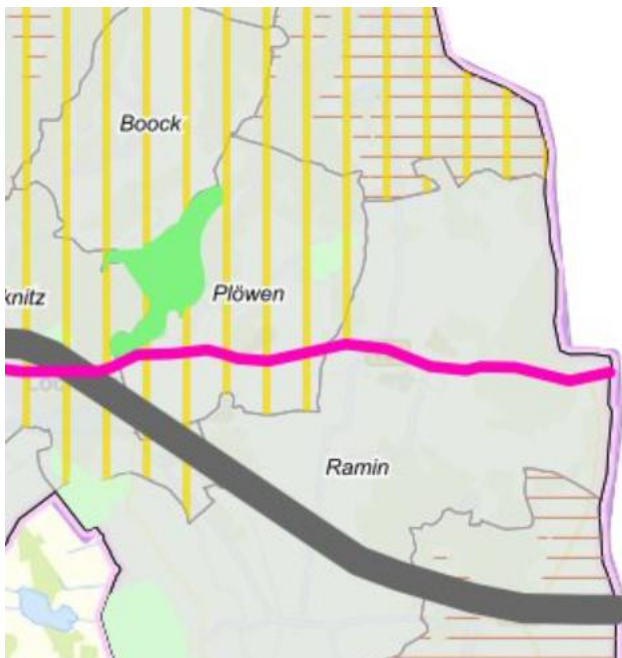


ABBILDUNG 2 AUSZUG AUS DEM LANDESRAUMENTWICKLUNGSPLAN

(Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> abgerufen am 23.06.2025)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Ramin wurde keine zentrale Funktion als Mittel- oder Oberzentrum zugewiesen. Nach dem Programmsatz (5) sind in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Im Programmsatz 4.2 (2) wird das Ziel formuliert, dass in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnflächen auf den Eigenbedarf, der sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung orientiert, zu beschränken ist.

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist der Gemeinde Ramin keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Der Ortsteil Bismark befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und regional bedeutsamen Radroutennetz.



Nach dem Programmsatz 4.1 (3) sind die zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4). Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (6).

Nach dem Programmsatz 4.2 (3) soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

Die Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnen in Bismark“ liegen innerhalb des klar gestellten Siedlungsbereichs.

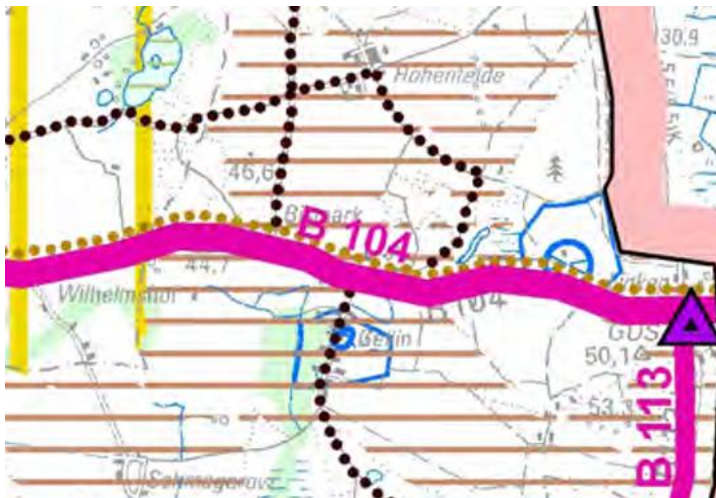


ABBILDUNG 3 AUSZUG AUS DER KARTE BLATT 2 DES REGIONALEN RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMMS VORPOMMERN

## 5. Plankonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnen in Bismark“ ist, dass auf den innerörtlichen Flächen kurzfristig ein Wohnbauvorhaben ermöglicht werden soll.

Zweck der Planung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

Die Gemeinde Ramin kann der Nachfrage nach Wohnbaustandorten nicht gerecht werden. Die Innenentwicklungspotenziale und die Potenziale der wirksamen Bebauungspläne reichen nicht aus, den Bedarf zu decken. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verweist darauf, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung insbesondere zu berücksichtigen sind.

## **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Da es keinen Gesamtlächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich, um dem dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde zu entsprechen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

#### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,4 im Bereich der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es werden ausschließlich ein-zwei Vollgeschosse zugelassen.

#### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Bei der angrenzenden Bebauung ist offene Bauweise vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird deswegen offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Durch die Baugrenzen wird die mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird klargestellt, dass die Flächen außerhalb der Klarstellungssatzung nicht bebaut werden dürfen, auch nicht mit Nebenanlagen.

## **6.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Stettiner Straße (B 104).

Die innere Erschließung der geplanten Baufelder erfolgt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m und einer Festsetzung von Stellflächen von PKWs. Die Breite ist ausreichend für den Verkehr, der von den zukünftigen Bewohnern ausgeht. Die Mülltonnen müssen selbstständig an den Straßenrand gebracht werden.

### 6.3 Klimaschutz

Für die Umstellung auf erneuerbare Energien als Beitrag für den Klimaschutz ist die Festsetzung der Solardachpflicht getroffen worden. Sie beinhaltet eine Solarmindestdachfläche von 25 %, welche aus Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren bestehen kann. Bei der Ausrichtung der Solaranlagen ist der Sonnenstand zu beachten, um die effizienteste Energiegewinnung zu erreichen.

Es wird eine Gründachpflicht bei der Errichtung von Flachdächern, also Dächer mit einer maximalen Neigung bis 7° festgesetzt. Diese sollen mindestens extensiv begrünt werden. Gründächer speichern Regenwasser und haben die Funktion einer natürlichen Klimaanlage, außerdem wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus, da sich die Dachflächen mithilfe der Dachbegrünung nicht mehr so stark aufheizen können.

Es wurde eine Zisternenpflicht festgesetzt um das Regenwasser von Dach-, Wege-, Terrassen- und Balkonflächen aufzufangen und für die Gartenbewässerung vorzuhalten.

Eine weitere Festsetzung ist die Schaffung von Rigolen, wo das überschüssige Wasser von starken Regenereignissen, welches nicht in den Zisternen platzt findet abgeleitet werden kann.

Es gibt keine Wärmeplanung für die Gemeinde Ramin, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

### 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Storchenhorst auf dem Grundstück ist zu erhalten.

Die folgende Vermeidungsmaßnahme wirkt den laut § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG definierten Tötungs- und Verletzungsverbot und Tatbestand der erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.

#### 6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrags wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan eingestellt.

V<sub>AFB1</sub> – Baufeldfreimachung/ Gebäudeabriss und -umbau unter Berücksichtigung von Brut- und Fledermauszeiten

##### Brutvögel

Die Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss), hat außerhalb der Brutsaison vorkommender Brutvögel zu erfolgen. Die Brutsaison erstreckt sich hinsichtlich der vorkommenden Arten vom 01. Februar bis 30. Oktober. Die Baufeldfreimachung hat somit im Zeitraum vom 01. November bis 31. Januar zu erfolgen. Außerhalb der Kernbrutzeiten potentiell vorkommender Arten (zu Beginn und/oder zum Ende der Brutsaison) können durch eine fachkundige Person (i.d.R. qualifizierte ÖBB) geeignete Bruthabitatstrukturen (hier insb. Gebäudebestand) auf vorkommende Bruten hin untersucht werden. Sind keine Bruten feststellbar, kann die Baufeldfreimachung durch die ÖBB freigegeben werden. Die Baufeldfreimachung hat dann unmittelbar nach der Freigabe zu erfolgen.

##### Fledermäuse

Der vorgesehene Gebäudeabriss könnte im Zeitraum vom 01. November bis 31. März erfolgen. Da aufgrund der Brutsaison der potentiell vorkommenden Brutvögel ein kürzeres Zeitfenster für den Abriss festgelegt wurde, ist sich an diesem zu orientieren.

Der gesamte Gebäudeabriss ist durch eine ausreichend qualifizierte ÖBB zu begleiten und zu betreuen. Das Abrisspersonal wird von Beginn der Abrissarbeiten durch die ÖBB eingewiesen.

**V<sub>AFB2</sub> – Ökologische Baubegleitung / ÖBB**

Die Umsetzung des Vorhabens sowie alle mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sind durch eine eingesetzte ÖBB zu begleiten. Die ÖBB ist vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten der uNB zu benennen.

**V<sub>AFB3</sub> – Dämmerungs- und Nachtbauverbot**

Um erhebliche Störungen, ausgehend von Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, auf die dämmerungs- und nachtaktive Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, sind die Bauarbeiten jahreszeitenabhängig auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Finden die Bauarbeiten ausschließlich während der Winterruhe statt (01. November bis einschließlich 31. März), kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

## **6.4.2 CEF-Maßnahmen**

Die CEF-Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrags wurden in den Bebauungsplan eingestellt.

**CEF<sub>AFB1</sub> – Anbringen und dauerhafte Sicherung von Fledermausersatzquartieren**

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind 4 Fledermaus-Sommerquartierskästen für Gebäudefledermausarten im direkten Umfeld des Vorhabens an den verbleibenden Gebäuden fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu sichern.

**CEF<sub>AFB2</sub> – Anbringen und dauerhafte Sicherung von Nistkästen**

Vor Beginn der Bauarbeiten, spätestens im Zuge der Baufeldfreimachung (da diese außerhalb der Brutsaison stattfindet), ist das Anbringen von 2 geeigneten Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Vorhabenfläche vorzunehmen. Das Anbringen an Bestandsgebäuden ist möglich.

## **6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die gekennzeichnete 4 m breite Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und einem Geh- und Fahrrecht der anliegenden Baugrundstücke zu belasten.

## **6.6 Hinweise**

### **6.6.1 Bodendenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmе, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die untergenutzten Flächen im Norden des Plangeltungsbereichs werden intensiviert.

### **7.2 Verkehr**

Der Plangeltungsbereich ist durch die Bundesstraße B 104 (Stettiner Straße) im Süden erschlossen. Die innere Erschließung des Gebietes ist zu ergänzen.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Im Plangebiet sind Trinkwasserversorgungs- und Abwasserleitungen zu legen.

#### Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern, Wegen, Straßen, Terrassen und Balkonen ist entweder vor Ort zu sammeln und zu verbrauchen. Bei Überlauf ist das Regenwasser auf Retentionsflächen oder Rigolen zu versickern.

#### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Bebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

#### Stromversorgung

Der nördliche Teil des Plangebietes muss an die Stromversorgung angeschlossen werden.

#### Telekommunikationslinien

Der nördliche Teil des Plangebietes muss mit Telekommunikationslinien versorgt werden.

#### Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

#### **7.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Der Storchhorst ist zu erhalten. Bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

#### **7.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnen in Bismark“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

#### **7.6 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **8. Flächenverteilung**

| <b>Nutzung</b>         | <b>Flächengröße</b>        | <b>Anteil an Gesamtfläche</b> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 6.088 m <sup>2</sup>       | 100 %                         |
| <b>Gesamt</b>          | <b>6.088 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>                  |

Ramin, .....

Der Bürgermeister

Siegel