



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 601/18 Datum: 15.03.2018 Status: öffentlich
Beschluss über Entwurf und Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Trammer Straße" der Stadt Crivitz	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Herr Wiese	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	26.03.2018

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“ soll in dem unbebauten und noch nicht erschlossenen Teil südlich der Straße Lercheneck geändert werden.

Aufgrund der geringfügigen Änderung des Geltungsbereiches, der Überarbeitung der naturschutzfachlichen Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt eine weitere Beteiligung und Offenlage zum überarbeiteten Entwurf des B-Plans. Weiterhin ist es bei der Nummerierung der Änderung zu einer Doppeltbeneuerung gekommen. Die Bezeichnung lautet daher 3. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Trammer Straße“.

Die Hinweise aus den in der abgeschlossenen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in die Unterlagen eingearbeitet worden. Die tabellarische Übersicht zur Zwischenabwägung über den Umgang mit den Hinweisen befindet sich im Anhang.

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Crivitz und umfasst eine Fläche von rund 1,50 ha. Es ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch Wohnbebauung entlang der Straße der Straße „Lercheneck“
- östlich: durch eine Kompensationsfläche des B-Plans Nr. 3 „Trammer Straße“
- südlich: durch eine Kompensationsfläche des B-Plans Nr. 3 „Trammer Straße“
- westlich: durch ungenutzte brache Baulandflächen

Der Plangeltungsbereich enthält die Flurstücke 85 (nordöstlicher Teilbereich), 86 – 103 (nordöstlicher Teilbereich), 135 – 148, 151 – 156, 178, 179 (nordöstlicher Teilbereich), Flur 14 in der Gemarkung Crivitz.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Entwurfsfassung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz mit artenschutzfachlicher Betrachtung
Maßnahmenkonzept zum Artenschutz

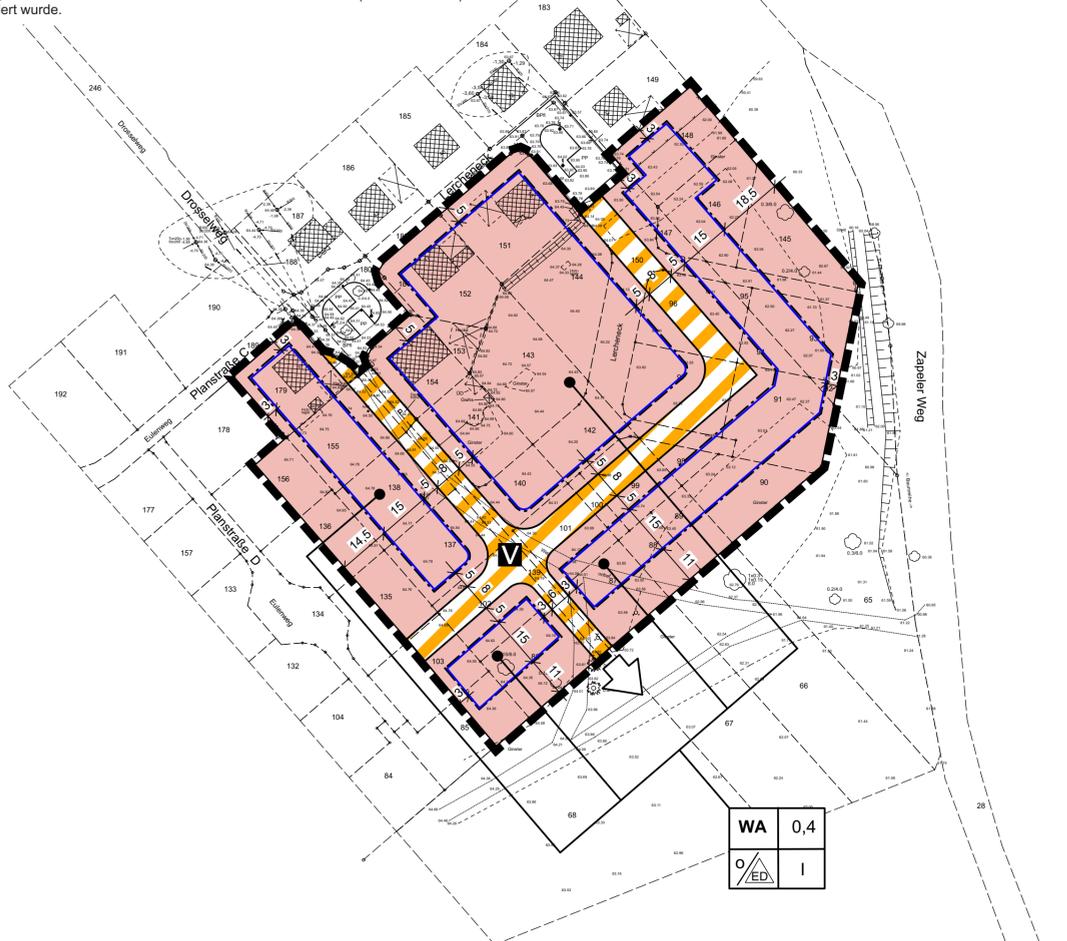
Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Crivitz beschließt, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz, welches mit dem Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2017 eingeleitet wurde, nunmehr in der Bezeichnung 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz weiterzuführen.
2. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, ohne eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, unter Anerkennung der durchgeführten Verfahrensschritte weitergeführt.
3. Die Stadt Crivitz stimmt dem vorliegenden überarbeiteten Entwurf einschließlich der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ zu.
4. Der Entwurf der Bebauungsplansatzung ist einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu informieren und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Crivitz öffentlich bekanntzumachen.

SATZUNG DER STADT CRIVITZ ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "TRAMMER STRASSE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert wurde.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenvorordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



WA	0,4
	I

TEXT (TEIL B)

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14, 23 BauNVO)

2.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsfächseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsfächseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) zulässig.

2.3 Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind in einer Breite von maximal 4 m zulässig.

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Außenfassaden und der Dachform einheitlich zu gestalten.

2. Höhe von Hecken und Einfriedungen

Hecken und Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig. Im Bereich von Kurvenradien der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

3. Solarmodule

Solarmodule mit Antirefleksionsbeschichtung sind auf dem Dach zulässig, jedoch nur parallel zur Dachfläche.

III Hinweise

1. Bodendenkmalfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3. Artenschutzrechtliche Kompensations-/Vermeidungsmaßnahmen *

3.1 Reptilienschutzzaun

3.1.1 Stellung eines Reptilienschutzzaunes um den gesamten Baubereich, Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen von März bis September.

3.1.2 Stellung eines zweiten Reptilienschutzzaunes und Abfangen des inneren Baubereiches bis Juni/Juli.

3.2 Schaffung und dauerhafte Pflege von Zielstrukturen auf der Kompensationsfläche (im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“, hier: Flurstücke 65 - 70, Flur 14 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust - Parchim) für die Brutvogelarten, Amphibien, Reptilien und ggf. auch Nachtkerzenschwärmer.

3.3 Oberirdische Gehölzfällungen werden ausschließlich in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar durchgeführt, d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit von Brutvögeln.

3.4 Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung zur Evakuierung streng geschützter Amphibien und Reptilien während relevanter Phasen der Baufeldfreimachung und Tiefbauarbeiten.

4. CEF - Maßnahmen *

Aufwertung folgender Flächen durch Anlage von Habitatstrukturen für Zauneidechsen :

- Flurstück 81, Flur 18 der Gemarkung Crivitz (hier: Arboretum), Landkreis Ludwigslust - Parchim
- Flurstück 44/1, Flur 3 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust - Parchim

Die genauen Angaben zur Maßnahmenbeschreibung können den Konzepten „Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse (Lacerta agilis) im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz“ (Ortlieb, 2018) und „Konzeptplan der Kompensationsfläche südlich des Änderungsbereiches zum B-Plan Nr. 3 Trammer Straße“ (Ortlieb, in Vorb.) entnommen werden.

* optional, Zulässigkeit wird im weiteren Planverfahren geprüft

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck erfolgt.

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

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-crivitz.de ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am im Crivitzer Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-crivitz.de ins Internet gestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt

Crivitz, den Siegel
(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Crivitz, den Siegel
(Bürgermeister)

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom gebilligt.

Crivitz, den Siegel
(Bürgermeister)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Crivitz, den Siegel
(Bürgermeister)

13. Der Satzungsbeschluss sowie die Internetseite des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Crivitz, den Siegel
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) beschließt die Stadtvertretung am nachstehende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Trammer Straße", für das Gebiet: "Südöstliches Lercheneck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER STADT CRIVITZ

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "TRAMMER STRASSE"

FÜR DAS GEBIET: "SÜDÖSTLICHES LERCHECK"

ENTWURF
MÄRZ 2018

Bearbeitet : A. Grundmann

Gezeichnet : S. Winkler

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Projekt-Nr. 2248

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) BauNVO)

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

5. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

6. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

141 Flurstücksnummer

Bemaßung (Angaben in Meter)

Fortführung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 "Trammer Straße"

Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz



Auftragnehmer: Ökologische Dienste Ortlieb
Diplom-Landschaftsökologe Falk Ortlieb
Schonenfahrerstraße 7
18057 Rostock

Bearbeiter: Dipl.-Biologe Bastian Schewe, Dipl.-Biologin Steffi Bednarczyk
Dipl.-Landschaftsökologe Falk Ortlieb

Auftraggeber: Amt Crivitz
Amtsstraße 5
19089 Crivitz

Auftrag vom: 02.02.2018

Ort/ Datum: Rostock/ 16.03.2018

Unterschrift: 

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Einleitung und rechtliche Grundlagen	1
2	Aufgabenstellung und Gebietsbeschreibung.....	1
3	Maßnahmen zur Aufwertung der Aussetzungsflächen.....	4
3.1.	Arboretum	4
3.2.	Maßnahmenfläche E4.....	6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick auf den Trockenrasenbereich im Arboretum	2
Abbildung 2: Blick auf den nördlichen Bereich der Maßnahmenfläche	3
Abbildung 2: Darstellung der geplanten Habitatstandorte auf der gewählten Aufwertungsfläche.....	5
Abbildung 3: schematische Darstellung der Habitatstruktur in der Seitenansicht	6
Abbildung 5: Darstellung der geplanten Habitatstandorte auf der gewählten Maßnahmenfläche.....	8

1 Einleitung und rechtliche Grundlagen

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die EU die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu erhalten, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensräume. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 VS-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend. Also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses Maßnahmenkonzeptes bildet das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Um u.a. das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu planen bzw. bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsprechende Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen.

2 Aufgabenstellung und Gebietsbeschreibung

Im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Trammer Straße“ wurde das Büro Ökologische Dienste Ortlieb vom Amt Crivitz mit der Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes für Zauneidechsenaussetzungsflächen beauftragt. Das B-Plan-Gebiet ist ca. 1 ha groß und befindet sich im Süden der Stadt Crivitz im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die von dem Bauvorhaben betroffene Fläche bietet einen potentiellen Lebensraum der nach § 44 BNatSchG streng geschützten Zauneidechse. Um den Erhalt der lokalen Population der Zauneidechsen zu gewährleisten, sollen im Zuge der Bauvorbereitung möglichst viele Zauneidechsen aus dem betroffenen Gebiet von Fachkräften abgefangen und in nahe gelegene Ersatzlebensräume evakuiert werden.

Da das Untersuchungsgebiet teilweise stark verkrautet und mit dichter Krautstaudenflur und Sträuchern besiedelt ist, ist davon auszugehen, dass ein Zauneidechsenvorkommen nicht homogen verteilt ist, sondern sich auf offenere Bereiche wie z.B. Wegränder und Magerrasenflächen konzentriert.

Als Aussetzungsfläche wurde zum einen ein ca. 0,8 ha großes Gebiet im Arboretum am westlichen Rand der Stadt Crivitz gewählt, welches ca. 1.600 m nordwestlich des Bauvorhabens liegt. Die Fläche des Arboretums ist langgestreckt und umfasst 7,5 ha. In nördlicher Richtung wird es durch die Bahnlinie Parchim-Schwerin begrenzt. Das ausgewählte Gebiet befindet sich im Pflanzbereich Nordeuropa bzw. Mittel- und Südeuropa und enthält bereits ein Trockenrasenbiotop (siehe Abb. 1).

Es ist nur spärlich bewachsen und derzeit nur vereinzelt von Zauneidechsen besiedelt, wodurch die Fläche nach erfolgter Aufwertung eine erhöhte Aufnahmekapazität für Zauneidechsen besitzen würde.



Abbildung 1: Blick auf den Trockenrasenbereich im Arboretum (Foto vom 31.08.2016)

Zum anderen wurde eine Maßnahmenfläche gewählt, die im Zuge des B-Planes Nr. 9 „Neubau Kunstrasenplatz“ vor 3 Jahren entstanden ist. Das ca. 3 ha große Gebiet befindet sich ca. 3,8 km nördlich des Vorhabenbereiches. Aktuell ist die Fläche wie in dem dazugehörigen Artenschutzfachbeitrag beschrieben mit umzäunten Gehölzpflanzungen ausgestattet (siehe Abbildung 2). Der Oberboden wurde an einigen Stellen abgetragen und an anderen Stellen angedeckt. Es gibt ca. 12 Bereiche von ca. 10x10 m, in denen Pflanzungen von Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball sowie Stieleiche und Eberesche durchgeführt wurden. Da die Ausführung der Maßnahme vor 3 Jahren erfolgte, kann durch die geringe Wuchshöhe der Bäume und Sträucher am Besichtigungstermin, 13.03.2018, ein magerer Boden bestätigt werden. Aufgrund der freien Fläche mit größtenteils sehr niedriger Vegetation, die wenig bis keine Versteckmöglichkeiten bietet, herrschen hier aktuell ungünstige Bedingungen für Zauneidechsen. Die Voraussetzungen, die Fläche mit geeigneten Aufwertungsmaßnahmen für ausgesetzte Zauneidechsen attraktiv zu gestalten, sind jedoch durch die gegebenen Bodeneigenschaften sehr gut. Zumal die bestehenden Maßnahmen sehr gut eingegliedert werden können.



Abbildung 2: Blick auf den nördlichen Bereich der Maßnahmenfläche (Foto vom 13.03.2018)

Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferrändern. Geeignete Lebensräume sind wärmebegünstigt, bieten aber gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen. Die Habitate müssen im Jahresverlauf ein Mosaik unterschiedlicher Strukturen aufweisen, um jederzeit trockene und gut isolierte Winterquartiere, geeignete Eiablageplätze (grabbares Material), Möglichkeiten zur Thermoregulation, Vorkommen von Beutetieren und Deckungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die Weibchen legen ihre Eier an sonnenexponierten, vegetationsarmen Stellen mit grabbaren Böden ab. Das Vorhandensein besonderer Eiablageplätze mit grabbarem Boden bzw. Sand, ist daher einer der Schlüsselfaktoren für die Habitateignung.

In dem vorliegenden Konzept werden Maßnahmen vorgeschlagen, welche zur Optimierung der Ersatzflächen nötig sind, um diese für Zauneidechsen aufzuwerten und als Aussetzungsfläche nutzbar zu machen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, dem Amt Crivitz sowie dem Vorsitzendem des Fördervereines „Arboretum e.V.“ abzustimmen.

3 Maßnahmen zur Aufwertung der Aussetzungsflächen

Die Maßnahmen werden im März 2018 umgesetzt. Erst nach Vollendung der Maßnahmen auf der jeweiligen Fläche dürfen die Zauneidechsen umgesetzt werden.

3.1. Arboretum

- Anlage von ca. 5 gemischten Totholz-/Steinhaufen (s. Abbildung 3 und 4): Auf einer Grundfläche von 2 x 2 m, Tiefe im Erdboden 0,7 m sind ca. 1 m hohe Lebensraumstrukturen (Habitate) herzustellen. Die Habitate sind aus einem Stein-Holzgemisch anzulegen (2:1), Steine und Holz werden im Wechsel eingebracht. Das verwendete Holz soll unregelmäßig geformt, von unterschiedlicher Stärke sein (Wurzelwerk, Stubben, größerer Äste) und nicht kürzer als 1 Meter sein. Es dürfen **keine** fremdländischen und schnellwüchsigen Arten wie Weide, Robinie oder Gartenabfälle verwendet werden. Die Steine sollen unterschiedlich groß sein (Durchmesser von 10-15 cm) aufweisen.

Die Holzstrukturen sowie größeres Geröll und Gestein werden zusammen aufgestapelt. Wichtig ist das Entstehen von Hohlräumen. Die Strukturen dienen den Zauneidechsen als Sonnplätze und als Versteckmöglichkeit. Am Fuß der Struktur, auf der südexponierten Seite wird die Grasnarbe auf ca. 0,5 x 2 m abgeschoben und ein Sandstreifen locker angeschüttet (0,5 m breit, 0,3 m hoch, 2 m lang). Es ist ein nährstoffloser und leicht lehmiger Sand zu verwenden, der nicht zu fein ist (kein Strandsand). Diese Sandflächen dienen den Zauneidechsen als Eiablageflächen. Die Arbeiten werden von der ÖBB angeleitet und dokumentiert.

- Zur Information sind mehrere hergestellte Habitate mit dem Hinweisschild „Ersatzlebensraum für Zauneidechsen (streng geschützte Art nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz)“ zu versehen. Idealerweise im Bereich der Lehrpfade bzw. Wege, um mögliche Verunreinigungen oder Entfernungen der Habitate zu unterbinden. Zusätzlich wird ggf. zur Umweltbildung durch den Förderverein Arboretum Crivitz e.V. eine Informationstafel zum Thema Reptilien aufgestellt.
- Im Zuge der regelmäßigen Pflege des Arboretums wird die Aussetzungsfläche einmal im Jahr nach der Vegetationsperiode gemäht um ein Zuwachsen bzw. verkrauten der Fläche zu verhindern.
- Ab dem Folgejahr nach der Aussetzung der Zauneidechsen ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein Monitoring der Aussetzungsflächen mit mind. zwei Begehungen pro Jahr durchzuführen. Das Monitoring dient der Dokumentation der Populationsentwicklung und soll eventuell auftretende Bestandsrückgänge aufzeigen um ggf. weitere Optimierungsmaßnahmen zu veranlassen.

Wir empfehlen die Maßnahmenfläche und die Habitatstrukturen in einem Vertrag zwischen dem Verein und der Stadt Crivitz bzw. mithilfe einer Dienstbarkeit zugunsten der Naturschutzbehörde dauerhaft zu sichern.



Abbildung 3: Darstellung der geplanten Habitatstandorte auf der gewählten Aufwertungsfläche mit Übersichtskarte

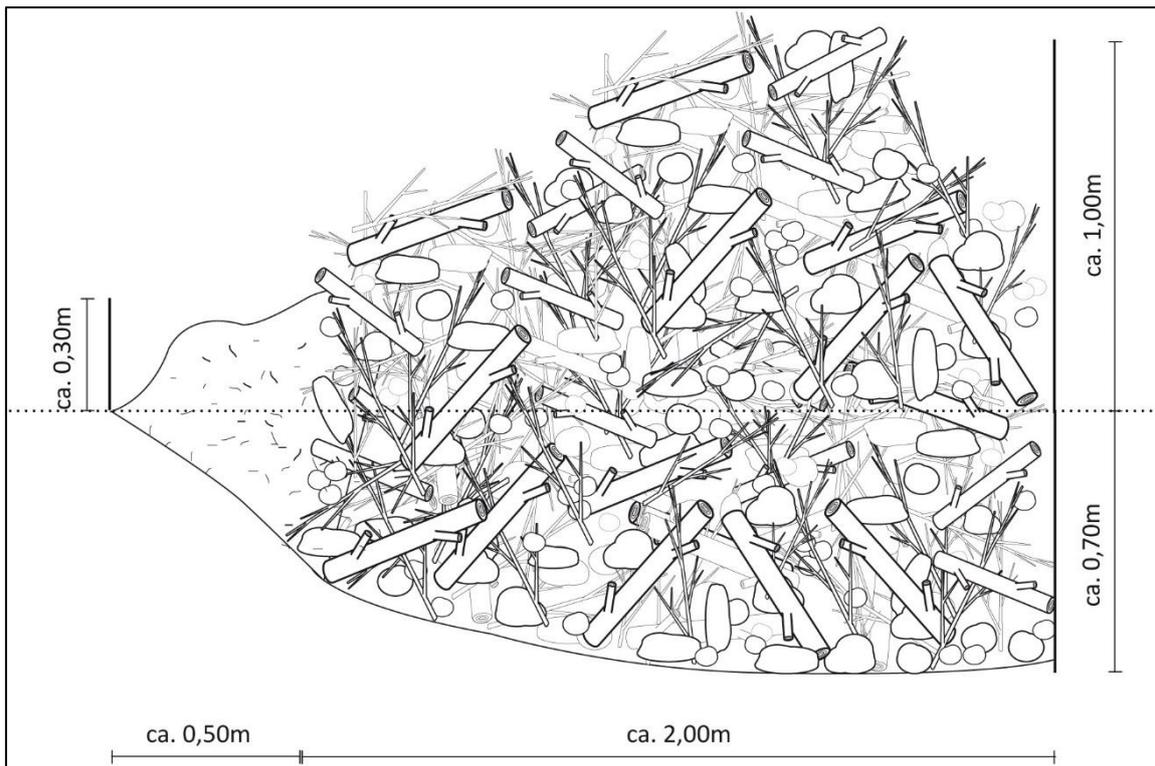


Abbildung 4: schematische Darstellung der Habitatstruktur in der Seitenansicht

3.2. Maßnahmenfläche E4

- Anlage von ca. 35 gemischten Totholz-/Steinhaufen (s. Abbildung 4 und 5): Auf einer Grundfläche von 2 x 2 m, Tiefe im Erdboden 0,7 m sind ca. 1 m hohe Lebensraumstrukturen (Habitate) herzustellen. Die Habitate sind aus einem Stein-Holzgemisch anzulegen (2:1), Steine und Holz werden im Wechsel eingebracht. Das verwendete Holz soll unregelmäßig geformt, von unterschiedlicher Stärke sein (Wurzelwerk, Stubben, größerer Äste) und nicht kürzer als 1 Meter sein. Es dürfen **keine** fremdländischen und schnellwüchsigen Arten wie Weide, Robinie oder Gartenabfälle verwendet werden. Die Steine sollen unterschiedlich groß sein (Durchmesser von 10-15 cm) aufweisen.

Die Holzstrukturen sowie größeres Geröll und Gestein werden zusammen aufgestapelt. Wichtig ist das Entstehen von Hohlräumen. Die Strukturen dienen den Zauneidechsen als Sonnplätze und als Versteckmöglichkeit. Am Fuß der Struktur, auf der südexponierten Seite wird die Grasnarbe auf ca. 0,5 x 2 m abgeschoben und ein Sandstreifen locker angeschüttet (0,5 m breit, 0,3 m hoch, 2 m lang). Es ist ein nährstoffloser und leicht lehmiger Sand zu verwenden, der nicht zu fein ist (kein Strandsand). Diese Sandflächen dienen den Zauneidechsen als Eiablageflächen. Die Arbeiten werden von der ÖBB angeleitet und dokumentiert.

- Alle Habitatstrukturen sollen so in die bestehenden Maßnahmen eingefügt werden, dass sie den jungen Anpflanzungen südlich vorgelagert sind. Der Zaun wird erweitert, sodass alle Strukturen vor Fraßfeinden geschützt sind.
- Alle Zaunpfähle und Begrenzungspfähle müssen halbseitig angespitzt werden, um Ansetzarten für Greifvögel zu verhindern.

- Abschieben des Oberbodens auf drei 5x50 m langen Streifen mit anschließendem Ansäen von Magerrasen (s. Abb. 5)
- Im Zuge der regelmäßigen Pflege der Maßnahmenfläche E4 wird die Aussetzungsfläche einmal im Jahr nach der Vegetationsperiode gemäht um ein Zuwachsen bzw. verkrauten der Fläche zu verhindern.

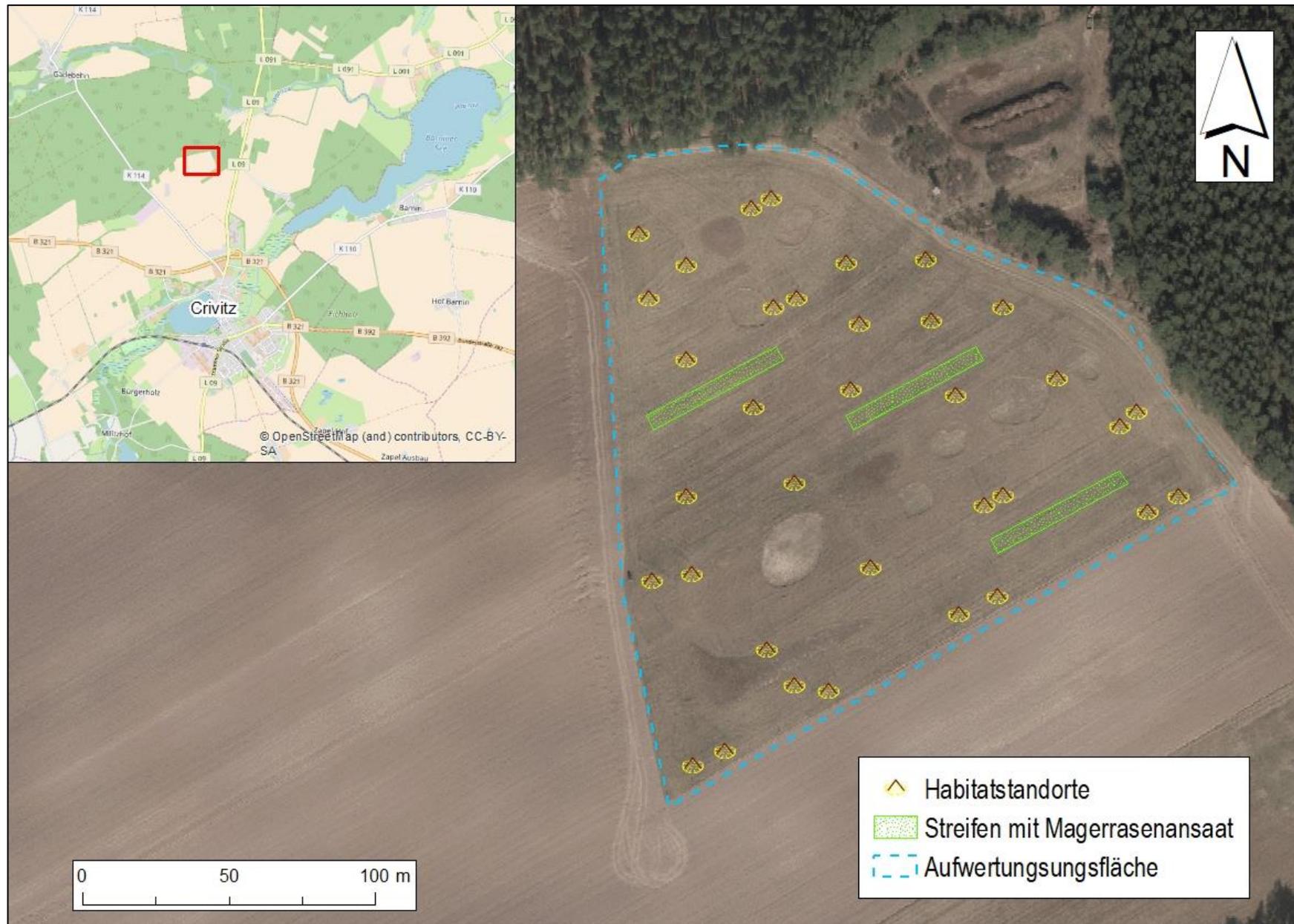


Abbildung 5: Darstellung der geplanten Habitatstandorte auf der gewählten Maßnahmenfläche mit Übersichtskarte (Quelle Hintergrundbild: WMS MV DOP)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln. Es ist zu bewerten, ob die Änderungen des bestehenden B-Planes einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Rechtmäßigkeit des B-Plans bezüglich des Artenschutzes in Frage stellt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn sich die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen sowie der Lebensbereich von streng geschützten Arten überschneiden.

Der Änderungsbereich zum bestehenden B-Plan stellt sich aktuell als unbebaute halboffene Fläche dar. Prägende Biotope sind Ruderalfluren, Ginstergebüsche und Mähwiesen sowie ein naturnah gestalteter Feldweg. Die Regelungen des Artenschutzes gelten unabhängig vom Biotopschutz, der in diesem AFB nicht berücksichtigt wird. Da der B-Plan in der Vergangenheit bereits festgesetzt wurde, ist die Eingriffsregelung bereits abgearbeitet. Im Ergebnis existiert südlich der zu bebauenden Teilfläche des B-Plangebietes eine Kompensationsfläche. Diese dient neben der Umsetzung der nach Eingriffsregelung notwendigen Biotopkompensation auch der Umsetzung der Artenschutzerfordernisse.

Nachfolgend werden zunächst die artenschutzrelevanten Wirkprozesse dargestellt. Hierbei werden die realen Verhältnisse auf der Untersuchungsfläche betrachtet. Die zugrundeliegende planerische Einordnung eines Grundstücks ist für den Artenschutz unerheblich und deshalb umfasst der Artenschutz regelmäßig selbst siedlungsnahen Lebensstätten wie z.B. Vogelnester an Gebäuden und Uferschwalben in temporären Baugruben.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Es ist davon auszugehen, dass es zu bauzeitlichen Störungen kommt. Folgende Prozesse sind dabei zu betrachten:

- Temporäre Lärmemission während der Bauarbeiten durch Fahrzeuge und Maschinen
- Temporäre Scheuchwirkungen für Tiere innerhalb und im Umfeld des Baubereiches
- Temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- Optische Störung durch Baufahrzeuge und Maschinen
- Tötung streng geschützter Tierarten während der Bauarbeiten
- temporäre Verschlechterung der Lebensräume von streng geschützten Tierarten durch Befahrung mit Baufahrzeugen, Lagerung von Baumaterialien
- Kontamination und Verdichtung des Bodens

Eine temporäre Scheuchwirkung auf Vögel und andere Tiere, die die naturnahen Bereiche außerhalb des Baugeländes bewohnen, kann nicht ausgeschlossen werden. Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt. Die Bauzeit und insbesondere die Baufeldfreimachung sollten zeitlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (März bis September) liegen.

Anlagenbedingte Wirkprozesse

Auf der derzeit unbebauten Fläche sind durch die Nutzungsänderung dauerhafte Veränderungen der Gestalt zu erwarten (Umwandlung von mit Gehölzen bewachsener Staudenflur zu Wohnbauland), deren dauerhafte Umgestaltung folgende Konsequenzen mit sich ziehen:

- Verlust von potentiellen Lebensstätten der gesetzlich geschützten Brutvögel durch Abholzung aller Gehölze im Untersuchungsgebiet
- dauerhafter Verlust potenzieller Lebensstätten gesetzlich geschützter Brutvögel und Reptilien sowie Amphibien durch Errichtung mehrerer Gebäude
- Verlust von potentiellen Lebensstätten durch die Veränderung der Lebensraummöglichkeiten (Störung) für streng geschützte Tierarten
- Schaffung von Tierfallen in Form von Keller- und Abwasserschächten („Gullies“)
- Verlust von Nahrungsflächen streng geschützter Tierarten durch Neuversieglung und Beseitigung von vegetationsbestandenen Flächen als Quellbiotope der Insektenbestände

Betriebsbedingte Wirkprozesse

Es sind dauerhafte Veränderungen der Nutzung der Fläche zu erwarten (z.B. Verkehr, Geräusch- und Schadstoffemissionen), die folgende betriebsbedingte Konsequenzen mit sich ziehen:

- Störung durch Anlage mehrerer Gebäude und intensivere Nutzung im Rahmen menschlicher Aktivitäten
- Störung der Fauna durch zusätzliche Haustiere (Hunde und Katzen), optische und akustische Störung, Prädation von Vögeln und anderen Kleintieren
- Betriebsbedingte Lärmemission und Erschütterungen bei der Befahrung/Nutzung der Bebauungsfläche, aufgrund des anthropogen vorgeprägten Standortes sind die betriebsbedingten zusätzlichen Lärmemissionen und Erschütterungen als gering einzustufen
- Betriebsbedingte Schadstoffemissionen durch regelmäßige Befahrung der Bebauungsfläche
- Betriebsbedingte optische Störung durch regelmäßige Befahrung der neu von Menschen besiedelten Flächen, akustische und optische Störung von Tieren durch zusätzliche Bewohner des vorhandenen Wohngebietes (Spaziergänger, spielende Kinder u.a.)

Nachfolgend wird eine Relevanzprüfung (Abschichtung) der in M-V vorkommenden streng geschützten Arten vorgenommen.

Relevanzprüfung der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzen- und Tierarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Potentiell Vorkommen im UG	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
Farne				
<i>In Mecklenburg-Vorpommern kommen keine streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe vor.</i>				
Samenpflanzen				
<i>Ein Vorkommen der insgesamt 6 in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Arten des Anhangs IV kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Wuchsstandorte im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Weitere Betrachtung siehe unten.</i>				

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Potentiell Vorkommen im UG	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
Weichtiere (Mollusca)				
Im Untersuchungsraum kommen keine aquatischen oder semiaquatischen Habitats für die in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Anhang IV-Arten dieser Gruppe vor.				
Libellen (Odonata)				
Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.				
Käfer (Coleoptera)				
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	-	-	Potentielle Habitatbäume (Ränder der B-Plan-Fläche) werden erhalten.
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	x	-	Potentielle Habitatbäume (Ränder der B-Plan-Fläche) werden erhalten.
Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	-	-	Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	-	-	Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.
Schmetterlinge (Lepidoptera)				
Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling	<i>Phengaris nausithous</i>	-	-	Ein Vorkommen der an Feuchtwiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes (<i>Sanguisorba officinalis</i>) gebundenen Schmetterlings ist aufgrund des Fehlens entsprechender Biotope ausgeschlossen.
Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling	<i>Phengaris teleius</i>	-	-	siehe <i>Phengaris nausithous</i>
Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	-	-	Das Vorhaben liegt weit außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art (ausgestorben in M-V).
Goldener Scheckenfalter	<i>Euphydryas aurinia</i>	-	-	Das Vorhaben liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in M-V.
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	-	-	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Habitats für die im Larvalstadium an die Ampferarten <i>Rumex hydrolapathum</i> , <i>R. crispus</i> bzw. <i>R. obtusifolius</i> gebundene Schmetterlingsart.
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	x	x	Der Nachtkerzenschwärmer ist im Larvalstadium an Pionierbiotope mit Weidenröschen (<i>Epilobium spp.</i>) oder Nachtkerze (<i>Oenothera spp.</i>)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Potentielles Vorkommen im UG	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
				gebunden. Eine Nachsuche im Februar ergab keine positiven Nachweise von Weidenröschen und Nachtkerzen im Untersuchungsgebiet.
Fische und Rundmäuler (Pisces & Cyclostomata)				
Das Vorhaben betrifft keine Gewässer. Weiterführende Betrachtungen entfallen somit.				
Lurche (Amphibia)				
Potentielle Lebensräume dieser Artengruppe können betroffen sein. Weitere Betrachtung siehe unten.				
Kriechtiere (Reptilia)				
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	-	-	Eine ausreichende Biotopausstattung (trockene und wärmebegünstigte magere Standorte) ist im Untersuchungsraum nicht in ausreichendem Maße gegeben. Die Art würde jedoch auch von den Maßnahmen für die Zauneidechse profitieren.
Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	-	-	Die Art besitzt im Untersuchungsraum keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gewässer, sandige Hänge in Südlage).
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	x	x	Potentielle Lebensräume sind vorhanden. Weitere Betrachtung siehe unten.
Fledermäuse (Chiroptera)				
Potentielle Nahrungsräume dieser Artengruppe können betroffen sein. Weitere Betrachtung siehe unten.				
Landsäugetiere (Mammalia)				
Wolf	<i>Canis lupus</i>	-	-	Die zu betrachtenden Landsäuger besitzen im Untersuchungsraum weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten oder das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der jeweiligen Art in Deutschland.
Biber	<i>Castor fiber</i>	-	-	
Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	-	-	
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	-	-	
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	-	-	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Potentiell Vorkommen im UG	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
Europäische Vogelarten				
Gemäß der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des LUNG vom 2.7. 2012 sind alle wildlebenden Vogelarten prüfrelevant. Potentielle Lebens- und Fortpflanzungsstätten dieser Artengruppen sind vom Vorhaben betroffen. Weitere Betrachtung siehe unten.				

Nachfolgend wird geprüft, ob gegenüber den vom Vorhaben betroffenen streng geschützten Arten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabengebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH- Richtlinie (z.B. Sand-Silberscharte) aufgeführt sind. Das Vorkommen von Arten der Trockengebiete wäre aufgrund der vorherrschenden Böden theoretisch nicht auszuschließen. Die anthropogene Beeinflussung schließt aber Verdachtsmomente aus, Spontanfunde liegen nicht vor. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sehr unwahrscheinlich.

Säugetiere

Fledermäuse

Alle Fledermausarten in Deutschland sind streng geschützt. Eine Erfassung der Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet hat nicht stattgefunden. Der Änderungsbereich kann potentielles Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen sein, da von den angrenzenden Siedlungsbereichen dort lebende Arten einfliegen können. Außerdem können aus den nahegelegenen Waldgebieten und vom Crivitzer See wald- und gewässerbewohnende Arten ihre Nahrungsflüge in das Untersuchungsgebiet vornehmen. Aufgrund der relativ geringen Entfernung (weniger als 2 km) von Wald-, Siedlungs- und Gewässerstrukturen zum Untersuchungsgebiet können Fledermausarten mit einem geringen Aktionsradius (z. B. Zwergfledermaus mit 1,5 km) dies als potentielles Jagdhabitat nutzen. Bei Überbauung des Änderungsbereiches bleiben jedoch ausreichend Jagdgebiete in der näheren und weiteren Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet ist charakterisiert durch eine mit Besenginster, Weißdorn, wenigen Obstbäumen und jungen Birken bewachsene Staudenflur. Leitlinien des Überflugs werden nicht gestört, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen der angrenzenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich kommt und somit keine Flugleitlinien beseitigt werden.

Eine signifikante Auswirkung auf die lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten, da die nähere Umgebung ausreichend Jagdhabitats aufweist. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Eine Kartierung von Amphibien wurde nicht durchgeführt. Eine Datenabfrage beim LUNG ergab Nachweise der streng geschützten Moor- und Laubfrösche sowie der Rotbauchunke in den südwestlich und südöstlich gelegenen Kleingewässern. Da die temporären Kleingewässer mit einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 700 m bzw. 1,3 km im Aktionsradius dieser Arten liegen, muss damit gerechnet werden, dass die zu bebauende Fläche zumindest als potentieller Jahreslebensraum dienen kann. Die vorgesehene Kompensationsfläche für die anderen Artengruppen berücksichtigt jedoch auch die Erfordernisse der Amphibien im Landlebensraum.

Eine ökologische Baubegleitung muss während relevanter Phasen der Baufeldfreimachung und Tiefbauarbeiten anwesend sein, sofern Tiere im Baufeld gefunden werden um diese in Deckung wieder auszusetzen.

Reptilien

Die Annahme von vorkommenden Zauneidechsen begründet sich zum einen durch die halboffene Vegetationsstruktur und die betroffenen Wegränder der Untersuchungsfläche, welche bevorzugte Habitate der Zauneidechsen darstellen. Zum anderen wird die Annahme durch positive Kartierergebnisse bestärkt, welche auf einer ähnlichen Fläche in ca. 600 m Entfernung vom Büro Ökologische Dienste Ortlieb erhoben wurden („Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse, Endbericht 2016,“). Die nachfolgende Tabelle zeigt den Status der Zauneidechse im Gebiet.

Tabelle 1: Gefährdung der streng geschützten Zauneidechse

deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BArtschV	RL D	RL MV	EHZ KBR	Potenzielles Vorkommen	Aktuell nachgewiesen
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	streng geschützt	V	2	unzureichend	X	-

RL D Rote Liste Deutschland und

RL MV Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern

0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	extrem seltene Art mit geographischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

EHZ Erhaltungszustand

KBR = kontinentale biogeographische Region (Amphibien- und Reptilienschutz aktuell, 2015)

Durch den Eingriff geht langfristig potentieller Lebensraum der Zauneidechse verloren, daher ist von der Auslösung des Schädigungsverbotes gemäß § 44 Abs. Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG auszugehen. Da es trotz intensiven Abfangbemühungen nie gelingen wird die gesamte Zauneidechsenpopulation zu evakuieren, wird auch das Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG relevant. Es ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG zu beantragen, welche durch Maßnahmen flankiert werden muss.

Die Erforderlichkeit von kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population. Kompensatorische Maßnahmen dienen als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen

Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen [günstigen] Erhaltungszustand) vorliegen, und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG dar.

Vermeidungs-/ Minderungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen:

V1: Aufgrund des möglichen Vorkommens von Zauneidechsen auf der Eingriffsfläche muss der Baubereich mit einem Reptilienschutzzaun ab Mitte März 2018 umzäunt werden, um anschließend die Zauneidechsen auf der Fläche abzufangen. Hierfür werden zwei Varianten vorgestellt (s. Abbildung 1):

a) Der komplette Baubereich wird mit genügend Puffer umzäunt. Der Abfang der Zauneidechsen muss dann über eine vollständige Vegetationsperiode gehen, sodass die ab August/September potentiell vorkommenden Schlüpflinge abgefangen werden können. In Absprache mit der zuständigen UNB kann ein vorzeitiger Abbruch in Betracht gezogen werden, wenn zum Beispiel auf zwei aufeinanderfolgenden Abfangtagen (mit geeigneten Witterungsverhältnissen) keine Zauneidechsen gesichtet werden. Infolgedessen kann die Baufläche freigegeben werden. Der Reptilienschutzzaun muss bis zum Ende der Bauarbeiten vorgehalten werden, um ein Wiedereinwandern von angrenzend lebenden Zauneidechsen zu verhindern.

b) Es wird ein zusätzlicher Reptilienschutzzaun aufgestellt, der innerhalb des B-Plangebietes den Bereich kennzeichnet, der zuerst von Erschließungsarbeiten betroffen ist. Somit wird eine kleinere Fläche geschaffen, die „leer“ gefangen werden muss. In Absprache mit der zuständigen UNB kann ein Abfang der adulten Zauneidechsen bis Juni/Juli in Erwägung gezogen werden bzw. der vorzeitige Abbruch, wenn zum Beispiel auf zwei aufeinanderfolgenden Abfangtagen (mit geeigneten Witterungsverhältnissen) keine Zauneidechsen gesichtet werden.

Die abgefangenen Tiere werden auf eine zuvor aufgewertete Fläche des Arboretums in Crivitz verbracht (s. „Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse im Zuge des Bebauungsplanes Nr. „3 Trammer Straße“ der Stadt Crivitz“, Ortlieb). Für die kurzfristige Umsetzung der Maßnahme eignet sich das Arboretum sehr gut, da es bereits Trockenrasenbereiche mit Übergängen zur Strauchvegetation gibt.

Die vorgesehene Kompensationsfläche, die südlich an den Änderungsbereich angrenzt, ist kurzfristig nicht für die Umsiedlung von Zauneidechsen geeignet, da diese Fläche mindestens ein bis zwei Jahre Entwicklungszeit zur Habitataignung für Zauneidechsen benötigt. Die vorgeschlagene Maßnahme zum Abfangen und Evakuieren der Zauneidechsen erfordert eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG.

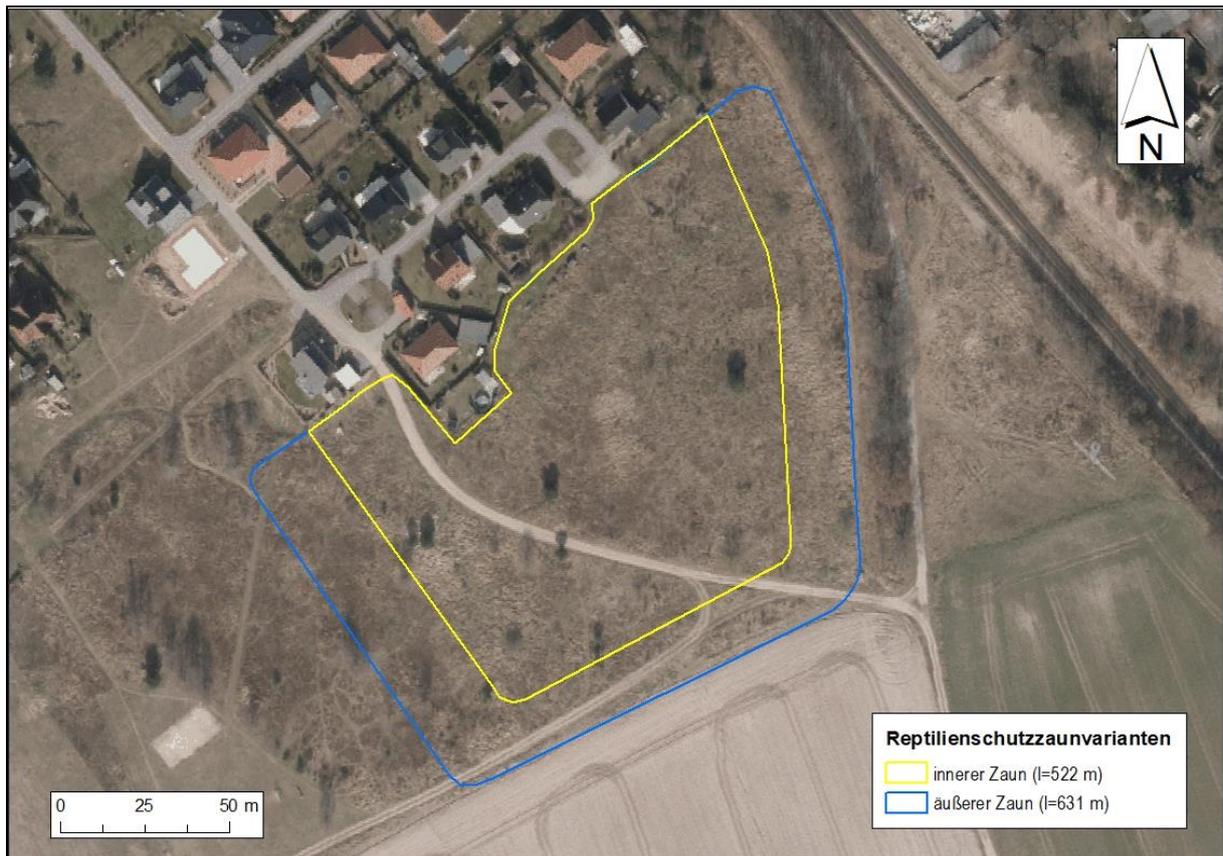


Abbildung 1: Darstellung der Reptilienschutzzaunvarianten (Quelle Hintergrundbild: WMS MV DOP)

Avifauna

Brutvögel

Gemäß der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des LUNG vom 02.07.2012 sind alle wildlebenden Vogelarten prüferelevant.

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvogelgemeinschaft unter Berücksichtigung der naturräumlichen Ausstattung des Vorhabenbereiches und der artspezifischen Lebensraumsprüche nach SÜDBECK et al. (2005). Daraus ergab sich, dass hauptsächlich die Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten der halboffenen Landschaft betroffen sind. Außerdem wurden während einer Besichtigung der Untersuchungsfläche am 9.11.2017 drei auffliegende Rebhühner beobachtet. Diese Art wird auf der Roten Liste von MV (2014) und Deutschland (2015) als stark gefährdet eingestuft. Weitere wertgebende Arten, deren Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitate potentiell vom Vorhaben betroffen sind, sind:

- Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)
- Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*)
- Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Feldschwirl (*Locustella naevia*)
- Feldsperling (*Passer montanus*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*)

- Goldammer (*Emberiza citrinella*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Rebhuhn (*Perdix perdix*)
- Star (*Sturnus vulgaris*)

Vermeidungs-/ Minderungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen:

- V2: Um das Eintreten eines Störungs- und Schädigungsverbotstatbestandes zu verhindern, wird mit Hilfe von Aufwertungsmaßnahmen auf der direkt angrenzenden Kompensationsfläche den Habitat- und Flächenansprüchen der oben genannten Arten entsprochen (mosaikartige magere Ruderalflächen mit Gebüsch, strukturreiche Staudenfluren).
- V3: Außerdem muss die Baufeldfreimachung (insbesondere Gehölzfällung) außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis September) erfolgen, wodurch der Tötungstatbestand verhindert wird.

Für ungefährdete Brutvogelarten der Parks und Siedlungen, wie z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise ohne spezielle Habitatansprüche treten durch das Vorhaben keine maßgeblichen Lebensraumverluste auf, da diese Arten genügend Ausweichmöglichkeiten im näheren Umkreis (Siedlungen) finden können. Wenngleich gerade in der aktuellen Zeit, ein Verlust von Natur in den Gärten und Vorgärten zu verzeichnen ist (z.B. Anlage von vegetationslosen „Steingärten“, intensiv gepflegte Zierrasen, Koniferenpflanzungen). Hier sind im Rahmen der B-Plan-Erstellung ggf. Vorgaben wie die Pflanzung von blütenreichen einheimischen Heckensträuchern eine sinnvolle Maßnahme.

Rastflächen

Rastflächen auf dem Land befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 km entsprechend der Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanung (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Von einer Beeinträchtigung wird aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung nicht ausgegangen.

Artenschutzrechtliche Kompensations-/Vermeidungsmaßnahmen (Zusammenfassung)

- V1: a) Stellung eines Reptilienschutzzaunes um den gesamten Baubereich bis Mitte März 2018, Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen von März bis September
- b) Stellung eines zweiten Reptilienschutzzaunes bis Mitte März und Abfangen des inneren Baubereiches bis Juni/Juli
- V2: Schaffung und dauerhafte Pflege von Zielstrukturen auf der Kompensationsfläche für die Brutvogelarten, Amphibien und ggf. auch Nachtkerzenschwärmer (s. Konzeptplan Kompensationsfläche, Ortlieb in Vorb.)
- V3: Oberirdische Gehölzfällungen werden ausschließlich in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar durchgeführt, d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit von Brutvögeln

V4: Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung zur Evakuierung streng geschützter Amphibien und Reptilien während relevanter Phasen der Baufeldfreimachung und Tiefbauarbeiten

CEF: Aufwertung einer 0,8 ha großen Fläche im Arboretum Crivitz durch ca. 20 gemischte Totholz-/Steinstrukturen (2x2x1x0,7 m) mit einer südlich vorgelagerten Eiablagestelle (s. „Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse im Zuge des Bebauungsplanes Nr. „3 Trammer Straße“ der Stadt Crivitz“, Ortlieb).

Gutachterliches Fazit

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind geeignet die negativen Auswirkungen des Vorhabens mittel- bis langfristig auszugleichen.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung der hier beschriebenen Maßnahmen und Bauzeiten ist für die meisten betrachteten Artengruppen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Jedoch sind für die Zauneidechsen keine Maßnahmen gegen die Beseitigung von Lebensstätten möglich. Daher ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG zu beantragen.

Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“

Das betreffende Gebiet liegt nördlich des Geltungsbereiches. Es ist jedoch mit einer Entfernung von mindestens 5 km relativ weit entfernt. Das Gebiet umfasst den Gewässerverlauf der Warnow sowie einiger Zuflüsse unterhalb des Barniner Sees.

Es wurde unter Anderem zum Schutz der nachfolgenden Arten eingerichtet:

Rotbauchunke	<i>Bombina bombina</i>
Steinbeißer	<i>Cobitis taenia</i>
Flussneunauge	<i>Lampetra fluviatilis</i>
Bachneunauge	<i>Lampetra planeri</i>
Schlammpeitzger	<i>Misgurnus fossilis</i>
Bitterling	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>
Biber	<i>Castor fiber</i>
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>
Gemeine Flussmuschel, Kleine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>
Schmale Windelschnecke	<i>Vertigo angustior</i>
Bauchige Windelschnecke	<i>Vertigo moulinsiana</i>

Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>
Kriechender Sellerie	<i>Apium repens</i>
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>

Aufgrund der großen Entfernung und der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird von keiner Beeinträchtigung des oben genannten Gebietes ausgegangen.

Nationale Schutzgebiete

Naturschutzgebiet (NSG) Nummer 231 „Krummes Moor“

Etwa 4 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das NSG „Krummes Moor“. Aufgrund der großen Entfernung und der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird von keiner Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes ausgegangen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nummer L 52 „Waldgebiet bei Crivitz und Barniner See“

Etwa 1,2 km nordöstlich liegt der südliche Rand des genannten LSG.
Aufgrund der gegebenen Entfernung zu diesem LSG und der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird von keiner Beeinträchtigung des LSG ausgegangen.

Naturpark NP 7 „Sternberger Seenland“

Etwa 5 km nördlich des Vorhabengebietes befindet sich die südliche Grenze des Naturparkes „Sternberger Seenland“.
Aufgrund der großen Entfernung und der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird von keiner Beeinträchtigung des Naturparkes ausgegangen.

Flächennaturdenkmal (FND) Nummer PCH 057 „Hof Zapeler Teiche“

Etwa 1,5 km westlich des Vorhabengebietes liegen die Zapeler Teiche, die als Flächennaturdenkmäler unter Schutz gestellt wurden. Aufgrund der gegebenen Entfernung zu diesem FND und der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird von keiner Beeinträchtigung des FND ausgegangen.

Gesetzlich geschütztes Biotop Nummer PCH05720

Etwa 400 m südwestlich des Vorhabensbereiches befindet sich ein gesetzlich geschützter Trocken- und Magerrasen.

Stadt Crivitz

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änderung
“Trammer Straße”**

für das Gebiet

„südliches Lercheneck“

Entwurf

März

2018

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	3
2.1 Ziele der Raumordnung	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Beschreibung des Plangebietes	5
3.1 Lage und Geltungsbereich	5
3.2 Topografie	6
3.3 Bebauung	6
3.4 Verkehrsanbindung	6
3.5 Technische Infrastruktur	6
3.6 Umweltsituation	7
4. Verfahren	7
5. Städtebauliches Konzept	7
6. Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze	10
6.4 Verkehrserschließung	10
6.5 Technische Ver- und Entsorgung	11
6.6 Grünordnung	12
6.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	12
7. Auswirkungen der Planung	13
7.1 Belange von Flora / Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaft	13
7.2 Immissionsschutz	15
7.3 Vermeidungs-/ Minderungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	16
8. Flächenbilanz	20

Anlage

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Ökologische Dienste Ortlieb)
- Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz (Ökologische Dienste Ortlieb)
- Erschließungsvariante für ein Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Trammer Straße in der Stadt Crivitz, Mögliche Parzellierung der künftigen Baugrundstücke

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Erschließung des derzeit noch unbebauten Areals für eine Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer veränderten Verkehrsflächenausweisung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“, welcher am 30.06.1993 durch Satzungsbeschluss der Stadtvertretung gebilligt worden ist und am 01.07.1993 in Kraft trat. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Crivitz.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde am 10.07.1996 durch Satzungsbeschluss der Stadtvertretung gebilligt und trat am 30.08. 1996 in Kraft. Die Planungsziele der Ursprungsplanung bleiben bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 und die 1. Änderung sehen für das gesamte Plangebiet die Errichtung von Wohngebäuden in reinen und allgemeinen Wohngebieten vor. Die Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern soll somit gedeckt werden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Änderung der baugestalterischen Festsetzungen (hier: 3.2 Dächer) und wurde mit Datum vom 28.09.2001 bekanntgemacht.

Ziel der vorliegenden Planung ist ebenfalls die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die reinen Wohngebiete sollen zugleich als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen an die neue Planungskonzeption anzupassen.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM).

Der Stadt Crivitz wird nach dem RREP WM die Funktion eines Grundzentrums im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zugewiesen (vgl. 3.2.2 (1) **Z** RREP WM).

Die zentralen Orte sind als regional bedeutsame Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte sowie als Entwicklungsschwerpunkte in ihrer eigenständigen Leistungskraft zu stärken. Somit entspricht das Vorhaben den Programmsätzen 4.2 (1) **Z** LEP M-V und 4.1 (3) **Z** RREP WM, wonach die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren ist.

Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Somit entspricht das Vorhaben den Programmsätzen Außerdem entspricht das o.g.

Vorhaben den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM, wonach neue Siedlungsflächen in Anbindung an die bebaute Ortslage auszuweisen sind.

Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Es sind für den Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM weitere raumordnerische Festsetzungen getroffen:

- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V; 3.1.4 (1) RREP WM),
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V), Festlegung als Tourismuserwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM) und
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. 7.2 (2) LEP M-V).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Randbereich des südlichen Stadtgebietes. Im Plangebiet fand keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung, ungenutzte Baulandflächen und Kompensationsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 gekennzeichnet. Es grenzen insofern auch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen an das Plangebiet an. Aufgrund der Größe, der Lage und des fehlenden Bezuges zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, erscheint das Plangebiet für eine landwirtschaftliche Nutzung als ungeeignet.

Das Vorhaben befindet sich in einem Tourismuserwicklungsraum. In den Tourismuserwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. Der Bereich des Plangebietes erscheint aufgrund der Umgebungsstrukturen für eine Tourismuserwicklung ungeeignet. Es ist keine entsprechende touristische Infrastruktur vorhanden und es existieren für diesen Standort keine Potenziale, die für eine Entwicklung des Raumes für den Tourismus sprechen würden.

Die Stadt Crivitz hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 04.12.2017 angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit dem Schreiben vom 29.12.2017 vor. Als Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Flächennutzungsplan.

3. Beschreibung des Plangebietes

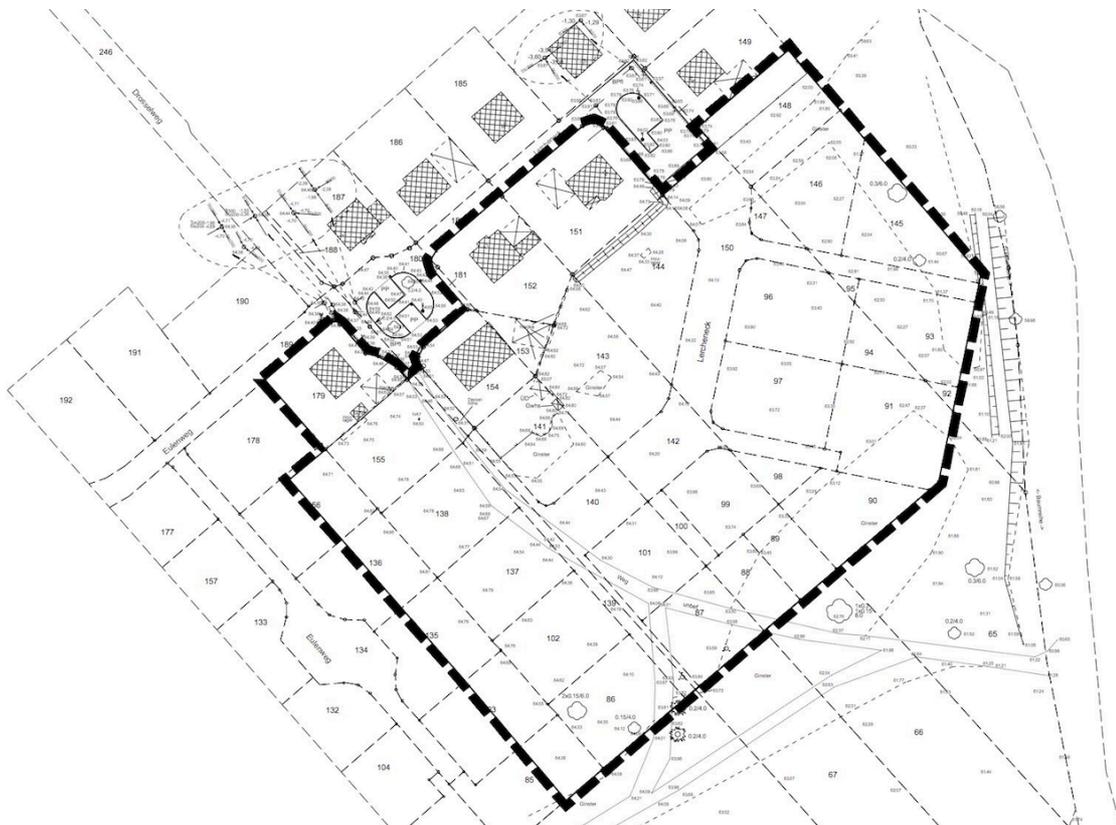
3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3, 3. Änderung liegt im südlichen Siedlungsrand der Stadt Crivitz und umfasst eine Fläche von rund 1,8 ha und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Straße „Lercheneck“
- östlich: durch eine Kompensationsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“
(hier: Flurstück 239, Flur 14 der Gemarkung Crivitz)
- südlich: durch eine Kompensationsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“
(hier: Flurstück 65, 66, 67 und 68, Flur 14 der Gemarkung Crivitz)
- westlich: durch eine ungenutzte Baulandfläche, aktuell ruderal Vegetationsfläche
(hier: Flurstück 156 (Teilbereich), 136 (Teilbereich), 135 (Teilbereich, 103 (südwestlicher Teilbereich) und 85 (südwestlicher Teilbereich), Flur 14 der Gemarkung Crivitz)

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 85 (nordöstlicher Teilbereich), 86 – 102, 103 (nordöstlicher Teilbereich), 135 (nordöstlicher Teilbereich), 136 (nordöstlicher Teilbereich), 137 – 148, 151 – 156 (nordöstlicher Teilbereich), **179** und 181, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz.

Der Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



3.2 Topografie

Das Gelände ist relativ eben, fällt nach Osten leicht ab.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches variieren die vorhandenen Geländehöhen zwischen 64 m über HN im Westen, 63 m über HN im Norden und Süden und 60 m über HN im Osten.

3.3 Bebauung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang der Straße „Lercheneck“ drei Einzelhäuser (hier: Flurstück 151 – 154) und südwestlich der Kreuzung „Lercheneck“ und „Drosselweg“ ein Einzelhaus (hier: Flurstück 179) in Form von so genannten Einfamilienhäusern. Das übrige, zur Entwicklung vorgesehene Areal ist unbebaut. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz nebst 1. Und 2. Änderung weist ein Wohngebiet mit einer reinen und allgemeinen Wohnnutzung aus. Eine Umsetzung der o. g. Planungen blieb für das Plangebiet der 3. Änderung mit Ausnahme der vier Einzelhäuser bis dato aus.

Nördlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet an, welches realisiert worden ist. Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist westlich des Plangebietes ein weiteres, allgemeines und reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Bebauung fand nicht statt.

3.4 Verkehrsanbindung

Momentan verfügt das Plangebiet über keine innere Verkehrserschließung. Nördlich des Plangebietes grenzen die Straßen „Drosselweg“ und „Lercheneck“ an. Durch weitere Wohngebietsstraßen besteht eine Anknüpfung an die „Trammer Straße“, welche in nordöstlicher Richtung zum Stadtzentrum führt.

Durch das Plangebiet verläuft in Verlängerung der Straße „Drosselweg“ ein leicht geschwungener, unbefestigter Weg und führt auf den südöstlichen „Zapeler Weg“, welcher in südliche Richtung durch die freie Landschaft zur Ortschaft Zapel führt, in nördliche Richtung stellt er eine Verbindung zum Siedlungszentrum dar.

3.5 Technische Infrastruktur

In den Straßen „Drosselweg“ und „Lercheneck“ verlaufen Leitungen und Kanäle, an die die geplante Erschließung angebunden werden kann.

Vorhandene Gasleitung

Die HanseGas GmbH teilte in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2018 mit, dass sich im Plangeltungsbereich Versorgungsanlagen aus dem Versorgungsbereich der HanseGas GmbH befinden. Bei den Versorgungsanlagen handelt es sich um Leitungen, bzw. um sogenannte Hausanschlüsse (hier: Gasniederdruckleitung) der bestehenden Einfamilienhäuser.

3.6 Umweltsituation

Im Laufe der vergangenen 21 Jahre setzte durch eine Nutzungsauffassung der Bauflächen im gesamten Plangebiet eine Ruderalisierung ein. Teilweise beginnt diese bereits zu verbuschen, bzw. es haben sich Einzelgehölze entwickelt. Die Pflegemaßnahmen wurden in der Vergangenheit sporadisch in unterschiedlicher Intensität vorgenommen,

4. Verfahren

Durch die Planänderung wird die ursprüngliche Planungskonzeption mit der Nutzung „Wohnen“ nicht berührt, so dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Das reine Wohngebiet (WR) wird nunmehr in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Der städtebauliche Ansatz des Wohnens bleibt somit bestehen. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 wird übernommen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der umwelterheblichen Auswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert. Die artenschutzrechtlichen Belange finden im Rahmen der vorliegenden Planung Berücksichtigung.

Die 3. Änderung wird mit Erlangung ihrer Rechtskraft den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im entsprechenden Plangeltungsbereich ersetzen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet das Ziel, das Plangebiet für die Wohnnutzung zu entwickeln. Die Planung sieht deshalb eine Wohngebietsausweisung vor. Das neue Wohngebiet wird eine städtebauliche Weiterführung der Siedlungsstruktur (Vogelviertel) bewirken.

Die Gestaltung des Ortsbildes orientiert sich an der nördlichen Baustruktur des angrenzenden Wohngebietes. Ziel ist es, ein einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen.

Die Konzeption sieht eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur vor. Innerhalb des Quartiers sind Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäusern sowie Doppelhäuser geplant. Basierend auf einer Grundstücksgröße von rd. 580 qm bis 1140 qm geht die Planungskonzeption von rund 16 Baugrundstücken aus.

Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung basiert auf den Grundzügen der Erschließungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist durch eine Ringerschließung gewährleistet. Unter dem Aspekt der Minimierung bzw. Optimierung der Erschließungsflächen und Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung ist eine geringfügige Änderung der Erschließungsstruktur vorgesehen. Eine Änderung umfasst den Ausbau und die Verlagerung der Ringstraße.

Auf das Anlegen von flächenintensiven Parkanlagen innerhalb des Straßenraumes und Stichstraßen zu Baugrundstücken in zweiter Reihe, wie sie in der Ursprungsplanung vorgesehen waren, kann somit verzichtet werden.

Im Rahmen des geplanten, örtlichen Erschließungskonzeptes für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ ist im Geltungsbereich der 3. Änderung eine Straßenführung bis an die südwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, um einen eventuellen Anschluss an das künftige Erschließungssystem zu gewährleisten.

Die Erschließungskonzeption außerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung stellt zunächst nur einen Konzeptionsansatz dar, den die Stadt Crivitz ggf. weiterverfolgt, aber noch nicht erneut überplanen möchte.

Der Konzeptionsansatz der Erschließung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Darstellung des geplanten Erschließungskonzeptes für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“

Aufgrund der Änderung der verkehrstechnischen Erschließung und der Erweiterung der Baugrundstückstiefen auf dem Baufeld westlich der verlängerten Straße „Droselweg“, besteht letztendlich eine planungsrechtliche Erforderlichkeit zur weiteren Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 (hier: westlich des Plangebietes). Ein Teilbereich der westlich benachbarten Baugrundstücke im Ursprungsplan wird im Rahmen der 3. Änderung überplant. Eine Bebauung gemäß rechtskräftigen Bebauungsplanes kann in diesem Bereich nicht mehr in Gänze vollzogen werden.

Da die Stadt Crivitz Eigentümer der noch unbebauten Baulandflächen ist, bestehen keine Entschädigungsansprüche bei Neuordnung der Grundstücksverhältnisse. Die Stadt Crivitz ist sich über eine weitere Bebauungsplanänderung bewusst. Eine mögliche Erschließungsvariante mit dargestellter Parzellierung der künftigen Baugrundstücke ist den Anlagen zu entnehmen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fördert die wohnverträgliche Nutzungsdurchmischung und eröffnet zukunftsweisende Möglichkeiten von Wohnen und wohnverträglichen Arbeiten an einem Ort.

Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe des Plangebiets und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehre anziehen; zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baulandbedarf für Einzel- und Doppelhäuser zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Crivitz bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese werden aus dem Bebauungsplan Nr. 3 übernommen.

Für das allgemeine Wohngebiet gilt weiterhin eine GRZ von 0,4. Damit wird der Zielsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung in Hinblick eines einheitlich wirkenden Siedlungs- und Stadtteilbildes nachgegangen und eine Minimierung der Flächenversiegelung wird gewährleistet.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Anzahl der Vollgeschosse) wird ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen. Die Planungskonzeption sieht Einzel- und Doppelhäuser vor.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Vollgeschosse sind gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2015 (LBauO M-V) Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern. Dafür genügt ein zulässiges Vollgeschoss. Eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse würde dem widersprechen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze

Für den Bebauungsplan gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabschnitt errichtet. Im vorliegenden Fall sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, so dass letztendlich die Planungskonzeption umgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich vom Grundsatz her an der jeweiligen Erschließungsstraße, ohne den „Spielraum“ für eine individuelle Baukörperstellung allzu eng zu fassen und zeitgleich einen gewissen Straßenraumcharakter zu erzeugen. Die Abstände zu den jeweiligen Erschließungsstraßen orientieren sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung und eines ansprechenden Siedlungsbildes möchte man verhindern, dass eine Vielzahl an wohngrundstücksbezogenen Nebenanlagen im einsichtigen Vorgartenbereich errichten werden können. Daher sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Aufgrund des direkten Bezugs zur öffentlichen Verkehrsfläche und um einer zusätzlichen Versiegelung des Grundstücks durch lange Zufahrtswege entgegenzuwirken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Die Konzeption sieht für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes den Bau einer ringförmigen Anliegerstraße vor, dessen Verlauf sich grundsätzlich an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit einem Abstand von 30 m - 40 m orientiert.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen wurde die Ringstraße als „Wohnweg“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASSt 06“ klassifiziert und konzipiert. Die zu erwartende Verkehrsstärke in dieser Straße setzt sich vornehmlich aus dem Individual- und ggf. Lieferverkehr zusammen und wird mit einem Wert von deutlich unter 150 Kfz/h eingeschätzt. Aufgrund der Randlage des Plangebietes im Siedlungsgefüge von Crivitz ist eine Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. Durch die geringe Verkehrsbelastung besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich.

Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 (2) BauNVO auf den Baugrundstücken herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet.

Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Daher sind bei einer Grundstücksanzahl von rund 16 circa 6 Parkplätze im Plangebiet vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Parkplätze in der Planstraße untergebracht werden können.

Die Ringstraße weist mit Änderung des Bebauungsplanes eine durchgehende Breite von 8 m auf. Es wird somit ein ausreichender Raum für Parkplätze und zum Abstellen von Müllbehältern in der Planstraße gewährleistet. Ein Begegnungsverkehr PKW – LKW ist möglich.

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Diese ist in Form eines Weges bereits vorhanden. Der vorhandene Weg trägt für eine öffentliche Verbindung zwischen dem Wohnquartier und der angrenzenden freien Landschaft bei.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Crivitz sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen. Dieses gilt auch für die Ableitung des Niederschlagswassers.

Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung neuer Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden.

Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen. Ein Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim (Abfallsatzung) vom 01.01.2017 einzuhalten. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung.

Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

6.6 Grünordnung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (§ 8 LBauO M-V).

6.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes örtliche, auf Landesrecht beruhende Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und setzt dabei einen gewissen einzuhaltenden Rahmen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bauträgerfreie Veräußerung von Baugrundstücken handelt, ist darauf zu achten, dass die individuelle architektonische Freiheit des Einzelnen mit den Festsetzungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und werden teilweise übernommen.

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen die wesentlichen Gestaltungselemente, wie:

- Fassadengestaltung und Dachform bei Doppelhäusern
- Höhe von Hecken und Einfriedungen
- Solarmodulen

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan getroffen.

Aus Sicherheitsgründen der Bewohner und aller Verkehrsteilnehmer sind Hecken und Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig. Aufgrund des erhöhten Unfallrisikos an Straßenkreuzungspunkten sind im Bereich von Kurvenradien der öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

Die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern soll prinzipiell ermöglicht werden. Insofern sind Solaranlagen mit Antireflexionsbeschichtung zulässig. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, dürfen sie jedoch nur parallel zur Dachfläche angebracht werden, was technisch möglich ist.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Belange von Flora / Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaft

Flora / Fauna

Die Bauflächen im Änderungsbereich des 3. Bauabschnittes des B-Plans „Trammer Straße“ sind seit 20 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet worden. Die Pflege erfolgte über diesen Zeitraum unregelmäßig. Im Ergebnis haben sich ausdauernde Ruderalfluren auf mineralischer Standorten, je nach Pflege mit unterschiedlichen Dominanzen von Gräsern und Standen, gebildet. Eine Verbuschung hat in den Randbereichen unter Aufwachsen von Pionierbaumarten wie Birke und Kiefer eingesetzt.

Der Begründung liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 2018) des Büros „Ökologische Dienste Ortlieb“, Rostock bei, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Danach befinden sich im Vorhabengebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von streng geschützten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Das Vorkommen von Arten der Trockengebiete wäre aufgrund der vorherrschenden Böden theoretisch nicht auszuschließen. Die anthropogene Beeinflussung schließt aber Verdachtsmomente aus, Spontanfunde liegen nicht vor. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sehr unwahrscheinlich.

Boden / Wasser

Der seit dem Juli 1996 beschlossene Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Wohngebietes in Stadtrandlage vor. Der bisher unbebaute Teil des Plangebietes soll nun im Rahmen der 3. Änderung einer Bebauung zugeführt werden. Mit der Nutzbarmachung der bisher ungenutzten Baulandfläche im städtischen Siedlungsgefüge wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a (2) BauGB berücksichtigt. Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der ausgebliebenen Nutzung als Bauland seither nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet worden.

Der Boden im Geltungsbereich wird aus sickerwasserbestimmten Sandsanden gebildet und ist mit mittlerer – hoher Schutzwürdigkeit bewertet worden (GLP M-V 2003). Es besteht zudem eine sehr hohe Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser im Änderungsbereich. Die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Oberflächen- und Grundwassers ist mit der Stufe hoch erfolgt (GLP M-V 2003). Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich oder im Umfeld.

Die geplante Änderung führt gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen Zustand zu keinen zusätzlichen Auswirkungen in Form eines höheren Grades an Voll- und Teilversiegelungen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert, so dass ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes übrig sind, die auch weiterhin eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleisten. Die Versiegelung mit Erschließungsanlagen wird deutlich reduziert, um nahezu 1.000 m². Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort der Versickerung zugeführt.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Klima / Luft

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Diese Art der Bebauung wird auch im Änderungsbereich fortgesetzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem niederschlagsnormalen Gebiet. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort bzw. in ein Erdbecken südlich des Änderungsbereiches versickert, so dass eine Grundwasserneubildung nicht unterbunden wird.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Geltungsbereichs der 3. Änderung ist geprägt von den unterschiedlich stark ruderalisierten, teils verbuschten Baulandflächen, den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sowie der nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Vorbelastungen des Landschaftsbildes ergeben sich im weiteren Umfeld durch die Bahntrasse und insbesondere durch die Hochspannungsfreileitungen (320 kV und 110 kV).

Hinsichtlich der Wertigkeit des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens sind die städtischen Flächen als geringwertig anzusehen. Die sich südlich anschließende relativ offene, jedoch intensiv bewirtschaftete Agrarlandschaft ist aufgrund der Gehölzstrukturen und andererseits der benannten Vorbelastung mit einer mittleren-hohen Wertigkeit eingestuft worden (Gutachtliches Landschaftsprogramm; GLP M-V 2003).

Im Plangebiet sind auch zukünftig nur eingeschossige Gebäude zulässig. Diese werden sich in das vorhandene Bild höhenmäßig einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung der Landschaft ausüben. Durch die zukünftig nach hinten ausgerichteten Gartenbereiche und die sich daraus ergebende Auflocke-

zung des Siedlungsrandes durch gärtnerische Grünanlagen erfolgt ein harmonisches Einfügen in die Landschaft.

Die südlich des Plangebietes festgesetzten Kompensationsflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 werden im Rahmen der Umsetzung des 3. Bauabschnittes verwirklicht. So dass faktisch eine weitere Aufwertung des Siedlungsrandes geschieht.

Durch das Änderungsverfahren sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erlebbarkeit der Landschaft zu betrachten. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben in diesem Zusammenhang erhalten.

7.2 Immissionsschutz

Immissionen

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Nutzungsstruktur der umgebenen Wohnbebauung ein, so dass sie nicht als heranrückende, störende Nutzung zu bewerten ist.

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 50 m eine aktive Gleisanlage (hier: Bahntrasse Schwerin - Parchim), welche in einem rd. 4 m tiefen Einschnitt verläuft. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgearbeitet und durchgeführt. Es besteht zwischen dem Wohngebiet und der Gleisanlage ein rd. 12 m breiter Pflanzstreifen, welcher als Sicht- und zusätzlicher Lärmschutzwall dient. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches den Nachweis erbracht hat, dass aufgrund der geringen Emissionen keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dennoch kann zurzeit eine zeitweilige Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden. Das erstellte Lärmschutzgutachten aus dem Jahr 1996 muss bezüglich der angenommenen Frequentierung der Bahntrasse überprüft werden. Dies dient als Nachweis, dass auf Grund der Emissionen weiterhin keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes ist eine Anlage (hier: Mecklenburger Agrarhandel GmbH bekannt, die nach dem BImSchG genehmigt wurde. Bei der Körnerfrüchteumschlaganlage handelt es um einen Hallenkomplex. Die Anlage findet sich unter der postalischen Anschrift 19089 Crivitz, Settiner Weg 8. Die Anlage befindet sich nördlich der Trammer Straße. Die Entfernung zum Grundstück des Handels beträgt über 400 m, zur ersten Halle ca. 550 m. Bei der Körnerfrüchteumschlaganlage handelt es sich um eine Alt-Anlage, welche nach DDR-Recht genehmigt wurde. In Hinblick auf die schallseitigen Umweltauswirkungen erging am 18.10.2000 eine nachträgliche Anordnung, in welcher festgelegt wird, dass die Anlage derart betrieben werden muss, dass der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts am nächsten maßgeblichen Immissionsort (Trammer Straße 41) nicht überschritten wird. Dieser Immissionsort liegt in Richtung der den B-Plan betreffenden Fläche, welche sich jedoch in mehr als der doppelten Entfernung vom Emissionsort befindet. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden Regelung durch die Körnerfrüchteumschlaganlage keine unzulässige Überschreitung der IRW (40 dB(A)) des geplanten allgemeinen Wohngebiets „südliches Lercheneck" resultiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt westlich des Plangebietes Wohnbauflächen dar, sodass immer von einer wohngebietstypischen Kulisse auszugehen ist.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird es zu einer geringfügigen, zumutbaren Zunahme des Verkehrs kommen. Der Verkehr im Plangebiet verläuft auf die „Tram-

mer Straße", welche als Hauptverkehrsstraße gilt. Hauptverkehrsstraßen kommt die wichtige Funktion zu, Verkehrsströme zu bündeln, um so zu verhindern, dass es zu einer stärkeren Verkehrsbelastung z.B. in Wohngebieten infolge von Ausweich- oder Schleichverkehr kommt. Eine geringfügige Zunahme des Verkehrs auf der „Trammer Straße“ wird keine erdenklich negativen Auswirkungen auf die Funktionalität der Hauptverkehrsstraße ausüben.

7.3 Vermeidungs-/ Minderungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 3 „Trammer Straße“ ermittelt und mit Festsetzung und Realisierung geeigneter naturschutzfachlicher Maßnahmen kompensiert. Da die veränderte Erschließungsstruktur eine geringere Versiegelung verursacht, ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.

In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros „Ökologische Dienste Ortlieb“ erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Darin heißt es wie folgt:

Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet hat nicht stattgefunden. Der Änderungsbereich kann potentielles Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen sein, da von den angrenzenden Siedlungsbereichen dort lebende Arten einfliegen können. Außerdem können aus den nahegelegenen Waldgebieten und vom Crivitzer See wald- und gewässerbewohnende Arten ihre Nahrungsflüge in das Untersuchungsgebiet vornehmen. Aufgrund der relativ geringen Entfernung (weniger als 2 km) von Wald-, Siedlungs- und Gewässerstrukturen zum Untersuchungsgebiet können Fledermausarten mit einem geringen Aktionsradius (z. B. Zwergfledermaus mit 1,5 km) dies als potentielles Jagdhabitat nutzen. Bei Überbauung des Änderungsbereiches bleiben jedoch ausreichend Jagdgebiete in der näheren und weiteren Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet ist charakterisiert durch eine mit Besenginster, Weißdorn, wenigen Obstbäumen und jungen Birken bewachsene Staudenflur. Leitlinien des Überflugs werden nicht gestört, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen der angrenzenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich kommt und somit keine Flugleitlinien beseitigt werden.

Eine signifikante Auswirkung auf die lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten, da die nähere Umgebung ausreichend Jagdhabitats aufweist. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Eine Kartierung von Amphibien wurde nicht durchgeführt. Eine Datenabfrage beim LUNG ergab Nachweise der streng geschützten Moor- und Laubfrösche sowie der Rotbauchunke in den südwestlich und südöstlich gelegenen Kleingewässern. Da die temporären Kleingewässer mit einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 700 m bzw. 1,3 km im Aktionsradius dieser Arten liegen, muss damit gerechnet werden, dass die zu bebauende Fläche zumindest als potentieller Jahreslebensraum dienen kann. Die vorgesehene Kompensationsfläche für die anderen Artengruppen berücksichtigt jedoch auch die Erfordernisse der Amphibien im Landlebensraum.

Eine ökologische Baubegleitung muss während relevanter Phasen der Baufeldfreimachung und Tiefbauarbeiten anwesend sein, sofern Tiere im Baufeld gefunden werden um diese in Deckung wieder auszusetzen.

Reptilien

Die Annahme von vorkommenden Zauneidechsen begründet sich zum einen durch die halboffene Vegetationsstruktur und die betroffenen Wegränder der Untersuchungsfläche, welche bevorzugte Habitate der Zauneidechsen darstellen. Zum anderen wird die Annahme durch positive Kartierergebnisse bestärkt, welche auf einer ähnlichen Fläche in ca. 600 m Entfernung vom Büro Ökologische Dienste Ortlieb erhoben wurden ('Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse, Endbericht 2016).

Durch den Eingriff geht langfristig potentieller Lebensraum der Zauneidechse verloren, daher ist von der Auslösung des Schädigungsverbotes gemäß § 44 Abs. Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG auszugehen. Da es trotz intensiven Abfangbemühungen nie gelingen wird die gesamte Zauneidechsenpopulation zu evakuieren, wird auch das Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG relevant. Es ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG zu beantragen, welche durch Maßnahmen flankiert werden muss.

Die Erforderlichkeit von kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population. Kompensatorische Maßnahmen dienen als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen [günstigen] Erhaltungszustand) vorliegen, und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG dar.

Brutvögel

Gemäß der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des LUNG vom 02.07.2012 sind alle wildlebenden Vogelarten prüfrelevant.

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvogelgemeinschaft unter Berücksichtigung der naturräumlichen Ausstattung des Vorhabenbereiches und der artspezifischen Lebensraumansprüche nach SÜDBECK et al. (2005). Daraus ergab sich, dass hauptsächlich die Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten der halboffenen Landschaft betroffen sind. Außerdem wurden während einer Besichtigung der Untersuchungsfläche am 9.11.2017 drei auffliegende Rebhühner beobachtet. Diese Art wird auf der Roten Liste von MV (2014) und Deutschland (2015) als stark gefährdet eingestuft.

Für ungefährdete Brutvogelarten der Parks und Siedlungen, wie z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise ohne spezielle Habitatansprüche treten durch das Vorhaben keine maßgeblichen Lebensraumverluste auf, da diese Arten genügend Ausweichmöglichkeiten im näheren Umkreis (Siedlungen) finden können.

Artenschutzrechtliche Kompensations-/Vermeidungsmaßnahmen

Die folgenden artenschutzrechtliche Kompensations-/Vermeidungsmaßnahmen sind optional, die Zulässigkeit wird im weiteren Planverfahren geprüft.

- Reptilienschutzzaun
 - Stellung eines Reptilienschutzzaunes um den gesamten Baubereich, Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen von März bis September.
 - Stellung eines zweiten Reptilienschutzzaunes und Abfangen des inneren Baubereiches bis Juni/Juli.
- Schaffung und dauerhafte Pflege von Zielstrukturen auf der Kompensationsfläche (im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“, hier: Flurstücke 65 - 70, Flur 14 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust - Parchim) für die Brutvogelarten, Amphibien, Reptilien und ggf. auch Nachtkerzenschwärmer.
- Oberirdische Gehölzfällungen werden ausschließlich in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar durchgeführt, d.h. außerhalb der Hauptbrutzeit von Brutvögel.
- Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung zur Evakuierung streng geschützten Amphibien und Reptilien während relevanter Phasen der Baufeldfreimachung und Tiefbauarbeiten.

CEF - Maßnahmen

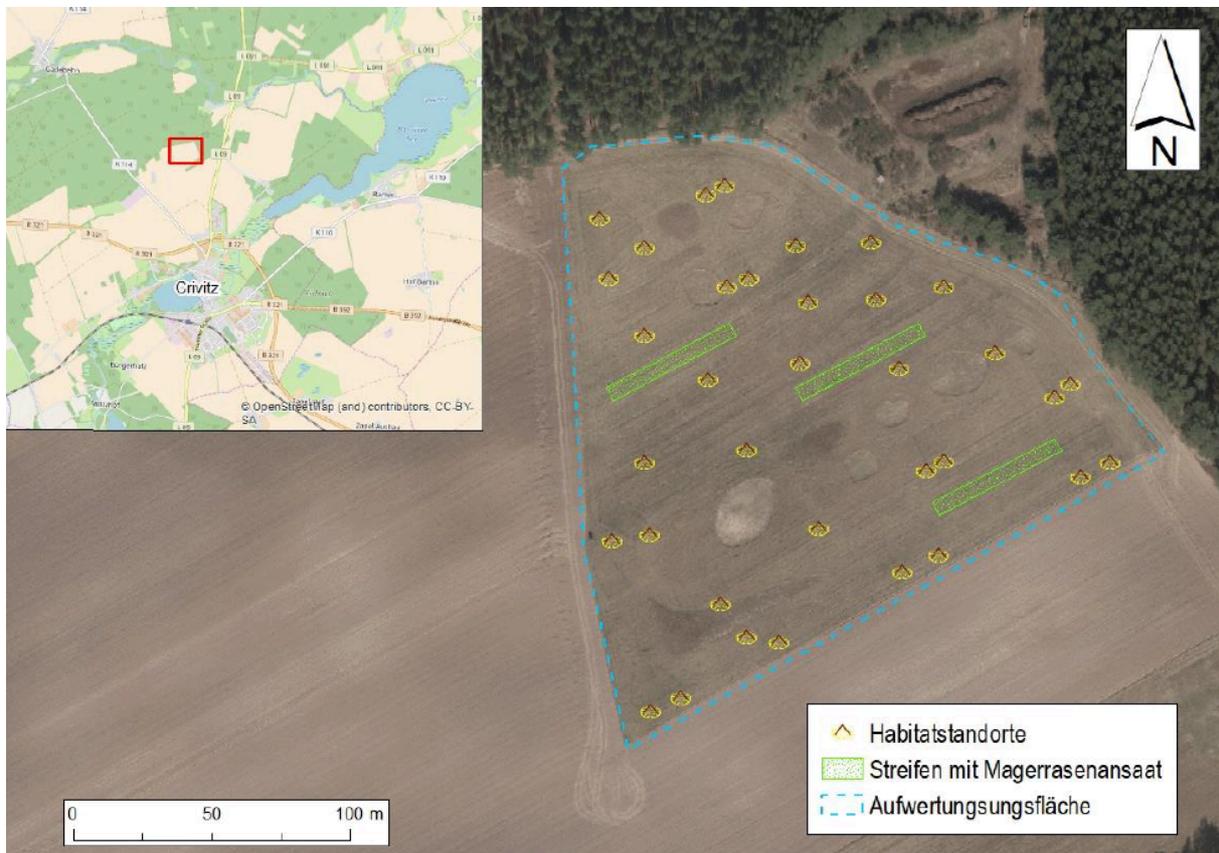
Die Zulässigkeit der folgenden CEF – Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren geprüft.

- Aufwertung folgender Flächen durch Anlage von Habitatstrukturen für Zauneidechsen:
 - a) Flurstück 81, Flur 18 der Gemarkung Crivitz (hier: Arboretum),
Landkreis Ludwigslust – Parchim
 - b) Flurstück 44/1, Flur 3 der Gemarkung Crivitz,
Landkreis Ludwigslust - Parchim

Der Grenzverlauf der Aussetzungsfläche ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Darstellung der geplanten Habitatstandorte auf der gewählten Aufwertungsfläche (hier: Flurstück 81, Flur 18 der Gemarkung Crivitz, Auszug aus dem Maßnahmenkonzept



Darstellung der geplanten Habitatstandorte auf der gewählten Aufwertungsfläche (hier: Flurstück 44/1, Flur 3 der Gemarkung Crivitz, Auszug aus dem Maßnahmenkonzept

Die genauen Angaben zur Maßnahmenbeschreibung können den Konzepten „Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz“ (Ortlieb, 2018) und „Konzeptplan der Kompensationsfläche südlich des Änderungsbereiches zum B-Plan Nr. 3 Trammer Straße“ (Ortlieb, in Vorb.) entnommen werden.

Gutachterliches Fazit

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind geeignet die negativen Auswirkungen des Vorhabens mittel- bis langfristig auszugleichen.

Unter der Voraussetzung der Einhaltung der oben beschriebenen Maßnahmen und Bauzeiten ist für die meisten betrachteten Artengruppen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Jedoch sind für die Zauneidechsen keine Maßnahmen gegen die Beseitigung von Lebensstätten möglich. Daher ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG zu beantragen.

8. Flächenbilanz

Wohngebiete	rd. 15.580 qm
davon bebaut	rd. 2.500 qm
davon un bebaut	rd. 13.080 qm
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	rd. 2.240 qm
Fläche Plangebiet	rd. 17.820 qm