



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 781/19-02 Datum: 05.02.2019 Status: öffentlich
Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 "Wohnungsbaugelände Neustadt" der Stadt Crivitz	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Herr Wiese	

Beratungsfolge (Zuständigkeit) Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	Sitzungstermin 18.02.2019
--	------------------------------

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelände Neustadt“ soll in den unbebauten südlichen Bereichen an der Lindenallee von der bisher zulässigen Zeilenbebauung zu einer Einzelhausbebauung geändert werden. Der Geltungsbereich wurde in Bezug auf den ersten Aufstellungsbeschluss vom 10.10. 2016 verkleinert, um zeitlichen Verzögerungen vorzubeugen. Das Plangebiet der 5. Änderung wurde am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Crivitz, auf den Bereich der Lindenallee und des Mehlbeerenweges verkleinert.

Die Behörden, die Träger sonstiger Belange und die Öffentlichkeit werden über die Planung mit dem vorliegenden Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans unterrichtet. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt durch die Auslegung der Planunterlagen.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt mit seiner Sitzung vom 04.02.2019, dem Aufstellungsbeschluss zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlage/n:

Vorentwurf der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1/91 der Stadt Crivitz

- Planzeichnung mit Begründung
- artenschutzfachliche Betrachtung

- Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse.

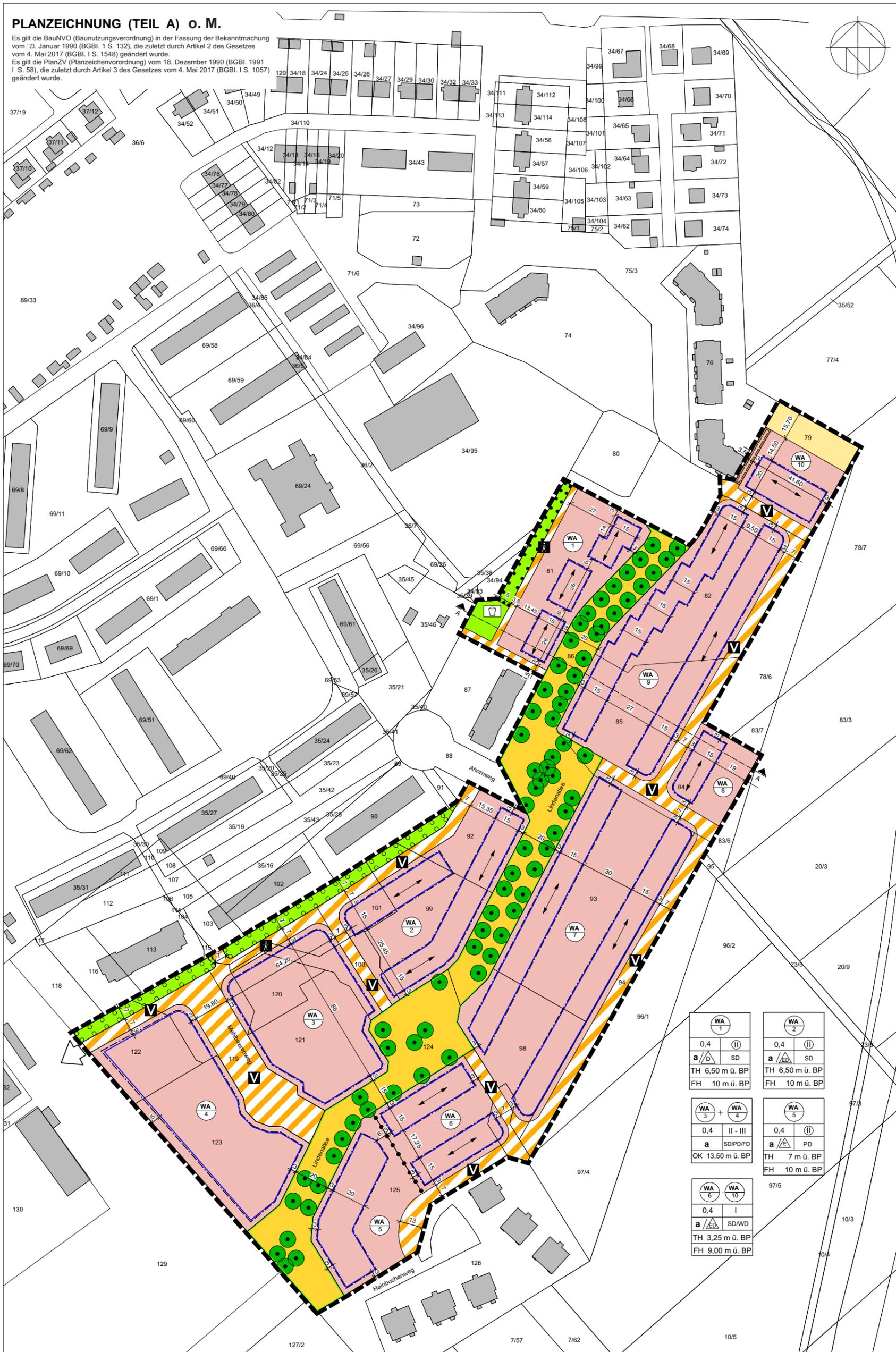
Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hebt den Aufstellungsbeschluss vom 10.10 2016 auf.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1/91 „Wohnungsbaugebiet Neustadt“ der Stadt Crivitz mit dem geänderten Geltungsbereich. Planungsziel ist weiterhin die Änderung der bisher zulässigen Zeilenbebauung zu einer Einzelhausbebauung.
3. Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.
4. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz billigt den vorliegenden Vorentwurf und führt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen durch. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf beteiligt.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

SATZUNG DER STADT CRIVITZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/91 "WOHNGEBIET NEUSTADT"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) o. M.

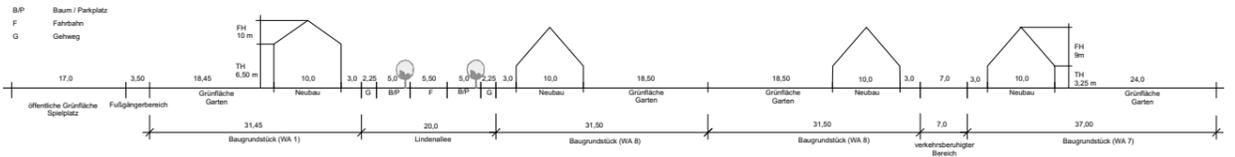
Es gilt die BauNVO (Bauutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert wurde.
 Es gilt die PlanZV (Planzeichenvorordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt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



WA 1 0,4 II a / Δ SD TH 6,50 m ü. BP FH 10 m ü. BP	WA 2 0,4 II a / Δ SD TH 6,50 m ü. BP FH 10 m ü. BP
WA 3 + WA 4 0,4 II - III a SD/PD/FD OK 13,50 m ü. BP	WA 5 0,4 II a / Δ PD TH 7 m ü. BP FH 10 m ü. BP
WA 6 0,4 I a / Δ SD/WD TH 3,25 m ü. BP FH 9,00 m ü. BP	WA 10 0,4 I a / Δ SD/WD TH 3,25 m ü. BP FH 9,00 m ü. BP

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

STRASSENPROFIL A - A M. 1 : 500



SATZUNG DER STADT CRIVITZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/91 "WOHNGBIET NEUSTADT"

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

TH ü. BP Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH ü. BP Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

OK ü. BP Oberkante als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

nur Doppelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbenutzter Bereich

Fußgängerbereich

5. Flächen für die Wasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume, zu erhalten

10. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

FD Flachdach SD Satteldach

PD Pultdach WD Walmdach

Stellung baulicher Anlagen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 9 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der abweichenden Bauweise

12. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Vermaßung (alle Angaben in Meter)

Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes

Anbindung

Straßenprofilkennzeichnung

TEXT TEIL B

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

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

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

Bezugspunkt bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe sowie der Oberkante gilt die Oberkante der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückerschließenden Straße zugewandt ist.

3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 20, 22, 23 BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise darf in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 6 bis WA 10 die Länge der Einzelhäuser höchstens 15 m und die Länge der Doppelhäuser höchstens 20 m betragen.

3.2 Abweichend von der offenen Bauweise darf in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 die Länge der im § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmten Hausformen höchstens 45 m betragen.

3.3 Abweichend von der offenen Bauweise darf in dem Teilgebiet WA 5 die Länge der Einzelhäuser höchstens 18 m betragen.

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

3.5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der jeweils verkehrsfächseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

4. Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe eines Baugrundstücks darf höchstens 1000 qm betragen. Dies gilt nicht für die Teilgebiete WA3 - WA 5.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses in den Teilgebieten WA6 - WA10 ist höchstens eine Wohnung zulässig.

5.2 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses in den Teilgebieten WA2 sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 LWaG)

Das anfallende Wasser aus Niederschlägen ist auf den Flächen der jeweiligen Baugrundstücke natürlich zu versickern.

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 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

2.1 Hecken und Einfriedungen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 2 m, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen, nur in einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig. Der Vorgartenbereich ist neben der gärtnerisch gestalteten Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes auch der Bereich mit Hauszugang und Grundstückszufahrt.

2.2 Im Bereich von Kurvenradien der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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. Baudenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. Boden

2.1 Bodenschutz

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

2.2 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 Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3. Vermeidungs-, artenschutzrechtliche Kompensations- und CEF - Maßnahmen

3.1 Folgende Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (V1 – V6) sind zu vollziehen:

V1) Kontrolle Papagei

Vor der Fällung der Pappeln auf den Flurstücken 122 und 123 (südwestlicher Teilbereich), Flur 30 in der Gemarkung Crivitz sind diese auf mögliche Fledermausquartiere zu kontrollieren. Bei einem positiven Befund ist ein gleichwertiger Ersatz in Form Ersatzquartieren zu schaffen.

V2) Errichtung eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes

Ab Ende Februar des jeweiligen Jahres ist um den jeweilig relevanten Baubereich ein Amphibien- und Reptilienschutzzaun zu errichten. Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauzeit in den aktiven Phasen von Amphibien und Reptilien (hier: Ende Februar bis Ende Oktober) vorzuhalten.

V3) Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen und ggf. Amphibien

Zauneidechsen
Das Abfangen der Zauneidechsen hat über eine vollständige Vegetationsperiode zu erfolgen. Es sind bis Mitte September, an Tagen mit günstiger Witterung, solange Zauneidechsen abzufangen, bis die Fangquote an drei hintereinander folgenden Tagen „Null“ beträgt. Der Abfang von Zauneidechsen ist ausschließlich von Fachkundigen durchzuführen. Die abgefangenen Zauneidechsen sind auf der im Rahmen der Artenschutzmaßnahmen zum B-Plan Nr. 3, 3. Änderung „Trammer Straße“ zuvor aufgewerteten Fläche (Flurstück 44/1 th., Flur 3 der Gemarkung Crivitz Landkreis Ludwigslust-Parchim) umzusetzen.

Ab dem Folgejahr nach der Umsetzung der Zauneidechsen ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein Monitoring der Aussetzungsfäche mit mindestens zwei Begehungen pro Jahr durchzuführen.

Amphibien

Für den Fall, dass Amphibien abgefangen werden, sind diese in ausreichender Entfernung hinter dem Zaun umzusetzen.

V4) Ökologische Baubegleitung

Es ist eine ökologische Baubegleitung zur Begleitung und Kontrolle der Einhaltung bzw. Durchführung der Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie der CEF – Maßnahmen während den Aktivitätszeiten von Amphibien und Reptilien (Ende Februar bis Ende Oktober) zu benennen und einzusetzen.

V5) Baufeldfreimachung/ Baufeldfreihaltung durch Mahd

Die Baufeldfreimachung (insbesondere Gehölzfällung sowie das Abschieben der Geländeoberkante) ist in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Erschließung ist zeitlich direkt an die Baufeldfreimachung anzuführen. Bei einer Unterbrechung der Baumaßnahme von mehr als 8 Tagen während der Hauptbrutzeit von Brutvögeln (März bis September) ist eine erneute Kontrolle und Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erforderlich. Eine Mahdhöhe von ca. 10 cm ab Geländeoberkante ist dauerhaft zu gewährleisten. Das Mahdgut ist aufzunehmen und zu entfernen. Erdauflagerungen in Form von Haufen sind während der Baufeldfreihaltung zu unterbleiben. Wenn Erdauflagerungen erforderlich sind, sind diese innerhalb von zwei Tagen zu beseitigen. Diese Maßnahme ist in dem jeweiligen Baugelände bis zur Bebauung der einzelnen Flächen durchzuführen. Bei Nichteinhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch einen Fachgutachter und die Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

V6) Monitoring der CEF 1 – Maßnahme

Nach Umsetzung der CEF 1 - Maßnahme ist in den fünf Folgejahren eine Brutvogelkartierung durchzuführen.

3.2 Folgende CEF – Maßnahmen sind vor Erschließung der allgemeinen Wohngebiete zu vollziehen:

CEF 1 – Maßnahme

Pflanzung von Niederstrauchhecken (Gesamtlänge 500 m) auf einer 3 ha großen zusammenhängenden Brachfläche mit Bühlstreifen. Die entsprechende Maßnahmenfläche wird im weiteren Planverfahren geklärt.

CEF 2 – Maßnahme

Es sind 9 Nistkästen an Bäumen und Häusern in räumlicher Nähe zum Plangebiet anzubringen.

3.3 Maßnahmenbeschreibung

Die genauen Angaben zur Beschreibung der einzelnen Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind in der „artenschutzfachlichen Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten“ (Ökologische Dienste Ortlieb, 2018) zu entnehmen und zu vollziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG 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 auszuliegenden 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.

Crivitz, den Siegel

.....
(Bürgermeister)

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

..... den

.....

8. 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)

9. 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)

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

Crivitz, den Siegel

.....
(Bürgermeister)

11. 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)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
(Bürgermeister)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Artenschutzfachliche Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten

Die Verhinderung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verboten aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln. Durch die langjährige Nutzungsaufgabe der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Wohnungsbaugebiet Neustadt“ der Stadt Crivitz ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Konflikten nicht auszuschließen.

Diese Gefahr besteht für die Fälle, in denen sich die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen mit dem Lebensbereich von streng geschützten Arten überschneiden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Wohnungsbaugebiet Neustadt“ liegt am südwestlichen Stadtrand von Crivitz im Landkreis Ludwigslust-Parchim, Mecklenburg-Vorpommern (siehe Abbildung 1). Sie lässt sich derzeit als ungenutzte Brachfläche im Siedlungsbereich beschreiben und wird durch große Bestände der Goldrute und des Rainfarns geprägt. Weiterhin findet sich verbreitet Aufwuchs von Gehölzen wie Besenginster, Birken und Obstbäumen. Im Nordwesten ist, an einen Sportplatz angrenzend, ein gemähter Zierrasen zu finden. Im Süden begrenzt eine Pappelreihe das B-Plan-Gebiet. Regelmäßige Pflegemaßnahmen finden nur in Form von Mäharbeiten im Bereich der Wege und Straßen und unregelmäßigen Gehölzentnahmen statt, so dass die Flächen stark zugewachsen sind.

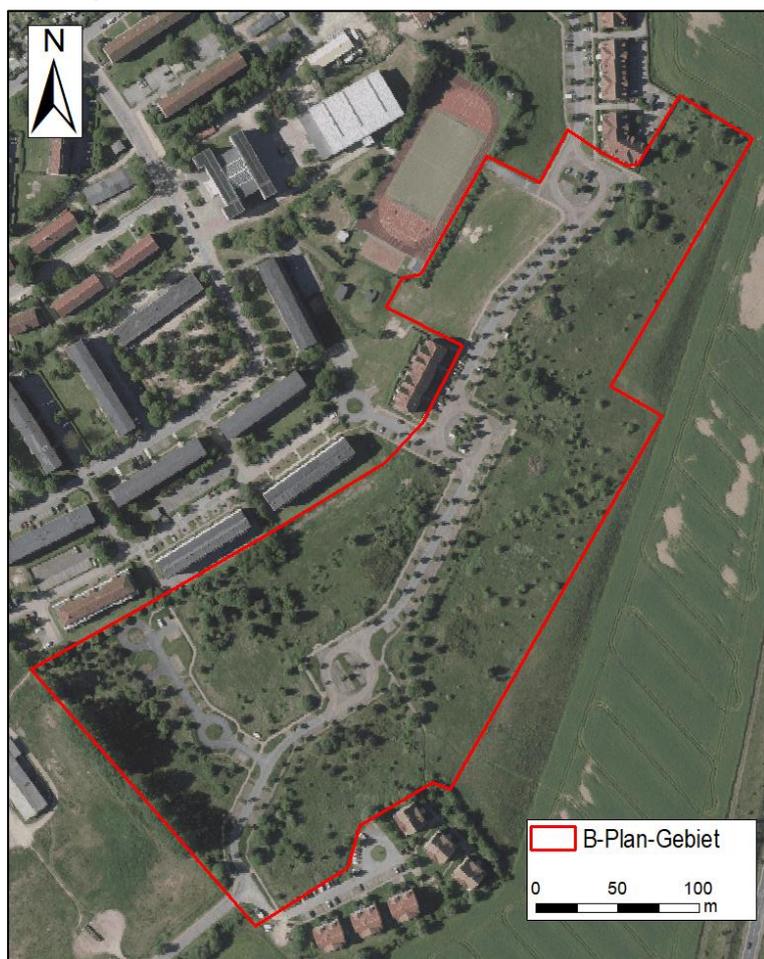


Abbildung 1: B-Plan-Gebiet am südwestlichen Stadtrand von Crivitz (Quelle Hintergrundbild: WMS MV DOP)

Die Regelungen des Artenschutzes gelten unabhängig vom Biotopschutz, der in diesem Umweltbericht nicht berücksichtigt wird. Da der B-Plan in der Vergangenheit bereits festgesetzt wurde, ist die Eingriffsregelung bereits abgearbeitet.

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. 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 Geltungsbereich der Änderung
- dauerhafter Verlust der Lebensstätten gesetzlich geschützter Brutvögel und Reptilien sowie die Landlebensräume 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 Neuversiegelung 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 des Wohngebietes, aufgrund des anthropogen vorgeprägten Standortes sind die betriebsbedingten zusätzlichen Lärmemissionen und Erschütterungen als gering einzustufen
- Betriebsbedingte Schadstoffemissionen durch regelmäßige Befahrung des Wohngebietes
- 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	Potentielles 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>				
Weichtiere (Mollusca)				
<i>Im Untersuchungsraum kommen keine aquatischen oder semiaquatischen Habitate für die in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Anhang IV-Arten dieser Gruppe vor.</i>				
Libellen (Odonata)				
<i>Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.</i>				
Käfer (Coleoptera)				
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	-	-	Potenzielle Habitatbäume kommen im UG nicht vor.
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	x	-	Potenzielle Habitatbäume kommen im UG nicht vor.
Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	-	-	Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Potentielles Vorkommen im UG	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
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 Habitate 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>) gebunden. Eine Nachsuche der Pflanzen auf der Fläche ergab keine Nachweise.
Fische und Rundmäuler (Pisces & Cyclostomata)				
Das Vorhaben betrifft keine Gewässer. Weiterführende Betrachtungen entfallen somit.				
Lurche (Amphibia)				
Potentielle Landlebensräume dieser Artengruppe können betroffen sein. Weitere Betrachtung siehe unten.				
Kriechtiere (Reptilia)				
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	-	-	Die Habitate im UG sind bezogen auf ihre Qualität und Ausdehnung nicht ausreichend geeignet. Eine Anbindung an bekannte Vorkommen ist nicht gegeben. Ein Vorkommen erscheint sehr unwahrscheinlich.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Potentielles Vorkommen im UG	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
				Die Maßnahmen für die Zauneidechse würden zudem die Glattnatter mit betrachten.
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	Auf der betroffenen Fläche wurden Zauneidechsen nachgewiesen. 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>	-	-	
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 aufgeführt sind (Abfrage Umweltkartenportal 17.09.2018). Das Vorkommen von Arten der Trockengebiete wäre aufgrund der vorherrschenden Böden theoretisch nicht auszuschließen. Die starke anthropogene Beeinflussung schließt aber Verdachtsmomente aus. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie 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 1,3 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.

Eine südwestlich angrenzende Pappelreihe könnte potentielle Tagesverstecke oder Winterquartiere aufweisen, daher sind Maßnahmen (s. unten) nötig, um den Verdacht auszuschließen oder ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen. Eine signifikante Auswirkung auf die lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten, wenn in der näheren Umgebung weitere Jagdhabitats vorhanden sind. Die aktuell vorhandenen potenziellen Nahrungsflächen der Fledermäuse werden im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel ersetzt.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen:

V1: *Kontrolle der südwestlich angrenzenden Pappelreihe*

Vor der Fällung der Pappeln müssen diese auf mögliche Fledermausquartiere kontrolliert werden. Bei einem positiven Befund muss ein gleichwertiger Ersatz in Form Ersatzquartieren geschaffen werden. Diese Maßnahmen werden bei Bedarf im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eingeleitet.

Amphibien und Reptilien

Eine Kartierung von Amphibien wurde nicht durchgeführt. Eine Datenabfrage beim LUNG ergab Nachweise der streng geschützten Moor-, Laubfrösche und Rotbauchunken sowie der besonders geschützten Erdkröten und Teichmolche in den südwestlich gelegenen Kleingewässern. Da die temporären Kleingewässer mit einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 800 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 bzw. im Wanderkorridor liegt.

Um eine Durchwanderung des Geltungsbereiches zu verhindern, wird ein temporärer Amphibien- und Reptilienschutzzaun gestellt (s. Maßnahme V2) sowie ein Abfang von eingeschlossenen Tieren in Verbindung mit Maßnahme V3 vorgenommen. Für den Fall, dass Amphibien innerhalb des Zaunes gefunden werden, werden diese außerhalb des Zaunes ausgesetzt, damit ihre Wanderung ungehindert bleibt.

Eine ökologische Baubegleitung kontrolliert die Funktionstüchtigkeit des Zaunes während den Wanderungszeiten von Amphibien (siehe Maßnahme V 4).

Im Jahr 2016 fand eine Reptilienkartierung auf dem B-Plan-Gebiet statt. Dabei wurde die Fläche an sechs Tagen im August begangen. Im Ergebnis wurde die Gesamtzahl vorkommender adulter und subadulter Zauneidechsen

auf ca. 500 bis 800 geschätzt („Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse“, Ortlieb, 2016). Die nachfolgende Tabelle zeigt den Status der Zauneidechse.

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)

Auf der gesamten B-Plan-Fläche müssen die Zauneidechsen abgefangen und von ihr entfernt werden (s. Maßnahme V2 und V3). Es ist vorgesehen, den Geltungsbereich in verschiedene Baufelder aufzuteilen, welche zeitversetzt erschlossen werden. Zunächst sind die Flurstücke 120,121 relevant, da diese bereits im Winter 2017/18 von Gehölzen befreit wurden und als erstes 2019 erschlossen werden (s. Abb. 2). Die Anzahl der Abfänge vom ersten Baufeld sind in Verbindung mit der Eignung bzw. Kapazität der Aussetzungsfläche ausschlaggebend, ob 2019 in einem zweiten Baufeld mit dem Abfang begonnen wird.

Durch den Eingriff sind das Schädigungs-, Verletzungs- und Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG betroffen. Das Eintreten dieser Verbotstatbestände wird durch die nachfolgend festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhindert.

Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen:

V2: Errichtung eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes

Aufgrund des Vorkommens von Reptilien und möglicherweise Amphibien auf der Eingriffsfläche müssen die jeweiligen relevanten Baubereiche mit einem Amphibien- und Reptilienschutzzaun ab Ende Februar des jeweiligen Jahres umzäunt werden, um anschließend Amphibien und Reptilien auf der Fläche abzufangen und um das erneute Einwandern zu verhindern (s. Abbildung 2).

Zaunmaterial entsprechend "Merkblatt für Amphibienschutz an Straßen (MAmS 2000)" aus undurchsichtigem, UV- und witterungsfestem, reißfestem, formstabilem Material (Polyesterträgergewebe) ausführen. Die Oberfläche des Materials muss glatt sein und für Eidechsen nicht überkletterbar. Als Material wird robuste HDPE-Folie empfohlen. Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun überragt das Gelände um mindestens 50 cm. Die Zaunfolie ist mindestens 10 cm tief in das Erdreich einzuarbeiten, um ein Unterwandern zu verhindern. Der Zaun ist in Abständen von 3 bis 4 m durch Zaunpfosten zu verankern.

Die Zaunfolie ist auf der vom Baufeld abgewandten Seite an den Pfosten anzubringen, da diese als Kletterhilfe verwendet werden können. Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist so zu stellen, dass ein Ein- bzw. Durchwandern von Tieren ins bzw. durch das Baufeld verhindert wird. Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun muss während der Bauzeit in den aktiven Phasen von Amphibien und Reptilien (Ende Februar bis Ende Oktober) vorgehalten werden, um ein Wiedereinwandern zu verhindern. Der Einsatz von Fangemern mit Kletterhilfen für Kleinsäuger (Kantholz mit 1cm Seitenlänge) wird empfohlen. Die Reduktion der Zauneidechsenfänge liegt nach eigenen Erkenntnissen im Bereich derer von heimischen Molchen (ca. 17%).

Ziel der Maßnahme ist die Vermeidung von Individuenverlusten von Amphibien und Reptilien und die Unterstützung der Umsiedlung auf eine Ersatzfläche.

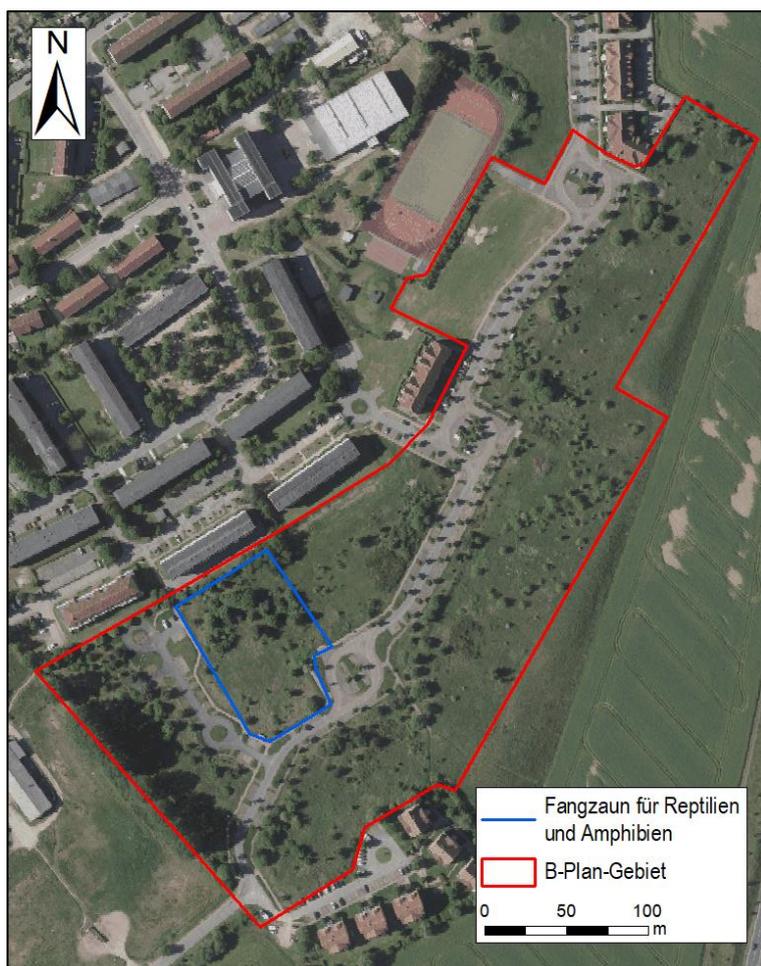


Abbildung 2: Darstellung des Fangzaunes für Reptilien und Amphibien für das Jahr 2019 (Quelle Hintergrundbild: WMS MV DOP)

V3: a) *Abfang und Umsetzen von Zauneidechsen und ggf. Amphibien*

Der Abfang der Zauneidechsen muss über eine vollständige Vegetationsperiode erfolgen, sodass auch potentiell vorkommende Schlüpflinge abgefangen werden können. Es sind voraussichtlich bis mindestens Mitte September, an Tagen mit günstiger Witterung solange Zauneidechsen durch fachkundige Personen abzufangen, bis die Fangquote an drei hintereinander folgenden Tagen „Null“ beträgt. Der Abfang von Zauneidechsen ist ausschließlich von Fachkundigen durchzuführen.

Die innerhalb der umzäunten Eingriffsflächen abgefangenen Tiere werden auf die im Rahmen der Artenschutzmaßnahmen zum B-Plan Nr. 3 „Trammer Straße“ zuvor aufgewerteten Fläche (Flurstück 44/1 tlw., Flur 3 der Gemarkung Crivitz Landkreis Ludwigslust-Parchim) in der Umgebung von Crivitz verbracht. Für den Fall, dass Amphibien gefangen werden, werden diese in ausreichender Entfernung hinter den Zaun verbracht, um ihre Wanderung fortsetzen zu können.

b) *Monitoring der Aussetzungsfläche*

Ab dem Folgejahr nach der Aussetzung der Zauneidechsen ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein Monitoring der Aussetzungsfläche 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.

Ziel der Maßnahme ist die Vermeidung von Individuenverlusten der Zauneidechse und Amphibien.

V4: *Ökologische Bauüberwachung*

Benennung und Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Begleitung und Kontrolle der Einhaltung bzw. Durchführung der Maßnahmen V2, V3, V5, V6 während den Aktivitätszeiten von Amphibien und Reptilien (Ende Februar bis Ende Oktober) sowie die Durchführung der Maßnahme V1, CEF1 und CEF2.

V5: *Baufeldfreimachung/ Baufeldfreihaltung durch Mahd*

Die Baufeldfreimachung (insbesondere Gehölzfällung sowie das Abschieben der Geländeoberkante) ist in der Zeit von Oktober bis Ende Februar und somit außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis September) durchzuführen. Die Erschließung ist zeitlich direkt an die Baufeldfreimachung umzusetzen. Bei einer Unterbrechung der Baumaßnahme von mehr als 8 Tagen während der Brutzeit ist eine erneute Kontrolle und Freigabe durch die ÖBB erforderlich.

Mit der Freihaltung der Flächen durch eine wiederholende Mahd wird die Neuansiedlung von Zauneidechsen und die Wiederansiedlung von vorhandenen Brutvögeln vermieden. Eine Mahdhöhe von ca. 10 cm ab GOK ist dauerhaft zu gewährleisten. Das Mahdgut ist aufzunehmen und zu entfernen. Außerdem müssen Erdauflagerungen in Form von Haufen während der dauerhaften Baufeldfreihaltung unterbleiben, um keine Eiablageplätze für Zauneidechsen zu schaffen. Wenn Erdauflagerungen festgestellt werden, müssen diese innerhalb von zwei Tagen geräumt werden.

Die Maßnahme V5 ist im Geltungsbereich bis zur Bebauung der einzelnen Flächen durchzuführen. Bei Nichteinhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch die ÖBB notwendig.

Ziel der Maßnahme ist die Vermeidung von Individuenverlusten der Zauneidechse und Brutvögel.

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 prüfrelevant.

Im Jahr 2017 wurde auf der B-Plan-Fläche eine Brutvogelkartierung mit 4 Tag- und einer Nachtbegehung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 34 Vogelarten innerhalb der Untersuchungsraumes erfasst, bei denen eine Brut zumindest vermutet wurde („Kartierbericht zur Brutvogelerfassung im Rahmen des Projektes ‚B-Plan Neustadt‘ in Crivitz“, 11.01.2018, Ortlieb).

Die betroffenen wertgebenden Arten stellen hier Bluthänfling (2x Brutverdacht), Feldsperling (1x Brutnachweis), Goldammer (5x Brutverdacht), Rebhuhn (2x Brutverdacht) und Neuntöter (1x Brutnachweis) dar.

Hervorzuheben sind die Brutverdachtsfälle von zwei Rebhuhnpaaren, welche sich im nördlichen Bereich und am Rand des südöstlichen Untersuchungsgebietes befinden. Im Jahr 2016 wurde ein totes Rebhuhnküken auf der Eingriffsfläche gefunden. Aufgrund der Tatsache, dass das Rebhuhn seit Ende des 19. Jh. einen kontinuierlichen Bestandsrückgang verzeichnet, muss hier diesem Vorkommen besondere Beachtung geschenkt werden. In ganz M-V wird der Bestand auf 1.000 bis 1.500 Brutpaare geschätzt (LUNG, 2016). Somit wird das Rebhuhn in der Roten Liste von M-V und Deutschland als stark gefährdet eingestuft.

Der Neuntöter wird in der Vogelschutzrichtlinie unter Anhang 1 geführt und seine Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt (LUNG, 2016). Dieser Schutz erlischt nach Aufgabe des Brutreviers für mindestens eine Brutperiode.

Bei den Höhlen- und Nischenbrütern wie Blau-, Kohlmeise oder Bachstelze, welche auch auf der Eingriffsfläche nachgewiesen wurden, erlischt der Schutz erst nach Aufgabe der Fortpflanzungsstätte (mindestens eine Brutperiode ohne Nutzung). Diese wird i.d.R. regelmäßig erneut genutzt und muss bei Verlust in einem Verhältnis von 1:2 ausgeglichen werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst (s. CEF 1, CEF 2 und V5).

Für ungefährdete Brutvogelarten der Parks und Siedlungen, wie z. B. Amsel, Buchfink, Fitis ohne spezielle Habitatansprüche treten durch das Vorhaben keine maßgeblichen Lebensraumverluste auf, da diese Arten 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 oder die Dachbegrünung eine sinnvolle Maßnahme.

Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen:

CEF 1: Anlage von Niederstrauchhecken und einer 3 ha großen Brachfläche mit Blühstreifen

Die Voraussetzungen zur Nutzung einer Fläche als Ausgleich sollten durch wenig bis keine optischen und akustischen Störungen gegeben sein. Die Mindestanforderungen wie die Pflanzung von Niederstrauchhecken mit breitem Krautsaum (Gesamtlänge ca. 500 m) und die Anlage einer 3 ha großen zusammenhängenden Brachfläche mit Blühstreifen sollten umgesetzt werden können.

Durch die Pflanzung von mehreren Heckenstreifen in Verbindung mit einer Dauerbrachfläche und umliegenden wechselnden Brachflächen wären die Lebensraumansprüche von Rebhuhn, Neuntöter und Goldammer abgedeckt. Die Größe einer Dauerbrachfläche muss mindestens einen Hektar groß sein, damit zur Brutzeit zusammen mit den wechselnden Brachflächen insgesamt eine Fläche von mindestens drei Hektar zur Verfügung steht, denn Rebhühner haben zur Brutzeit einen Raumbedarf von 3-5 ha (Fachinformationssystem FFH-VP-Info des BfN: „Raumbedarf und Aktionsräume von Arten“, Stand: 02.12.2016).

Sobald die Maßnahmenfläche festgelegt wurde, muss eine Ausführungsplanung nachgereicht werden.

Ziel der Maßnahmen ist der Ausgleich des Lebensraumverlustes geschützter Arten und die Aufwertung eines Brutvogelhabitats und dient somit der kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion einer Lebensstätte der betroffenen Arten.

CEF 2: Anbringen von Vogelnistkästen

Für Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise sowie Nischenbrüter wie die Bachstelze sind Nisthilfen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht in räumlicher Nähe an Bäumen (Nisthöhle) und Häuser (Halbhöhle) anzubringen (Verortung und Organisation ist Teil der ökologischen Baubegleitung) und dauerhaft zu erhalten. Es wird empfohlen, folgende Nisthilfen anzubringen:

- 5x Nisthöhle Schwegler 1B Ø 32 mm (oder vergleichbar für Blau- und Kohlmeise)
- 2x Nisthöhle Schwegler 1B Ø oval (oder vergleichbar für Gartenrotschwanz)
- 2x Halbhöhle Schwegler 2HW (oder vergleichbar für Hausrotschwanz und Bachstelze)

Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung vorhandener Biotope durch Schaffung neuer Brutplätze, um einen geeigneten Ersatz für den Lebensraumverlust von Höhlen- und Nischenbrütern zu schaffen.

V5: Baufeldfreimachung/ Baufeldfreihaltung durch Mahd

V6: Erfolgsmonitoring der CEF 1-Fläche

In den fünf Folgejahren nach Umsetzung der CEF 1-Maßnahmen muss eine Brutvogelkartierung, insbesondere der Rebhühner durchgeführt werden, um den Erfolg der Maßnahmen und die Populationsgröße abschätzen zu können.

Rastflächen

Rastflächen auf dem Land befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 m entsprechend der gutachterlichen Landschaftsrahmenplanung (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Von einer Beeinträchtigung wird aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung nicht ausgegangen.

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 des Vorhabens wird von keiner Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes ausgegangen.

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

Etwa 200 m nördlich liegt der südliche Rand des genannten LSG. Es wird von keiner direkten Beeinträchtigung 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 des Vorhabens wird von keiner Beeinträchtigung des Naturparkes ausgegangen.

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

Etwa 0,8 bis 1,3 km südwestlich des Vorhabengebietes liegen die Zapeler Teiche, die als Flächennaturdenkmäler unter Schutz gestellt wurden. Aufgrund der gegebenen Entfernung zu diesem FND des Vorhabens wird von keiner Beeinträchtigung des FND ausgegangen.

Gesetzlich geschütztes Biotop Nummer PCH05761; PCH05752; PCH05747

Etwa 900 m südöstlich des Vorhabenbereiches befindet sich ein gesetzlich geschütztes temporäres Kleingewässer. Ca. 250 m südwestlich davon befindet sich ein gesetzlich geschütztes naturnahes Moor „Sumpfreitgras-Flur nördlich Hof Zapel“ umgeben von einem permanenten Kleingewässer mit *Typha*-Röhricht. Das Vorhaben wirkt sich nicht negativ auf das Biotop aus.

Gutachterliches Fazit

Unter der Voraussetzung der Einhaltung der hier beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme ist für die betrachteten Artengruppen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse

- Endbericht 2016 -



Auftragnehmer: Ökologische Dienste Ortlieb
Diplom-Landschaftsökologe Falk Ortlieb
Karl-Marx-Straße 53
18057 Rostock

Auftraggeber: Amt Crivitz
Amtsstraße 5
19089 Crivitz

Projekt: Bebauungsplan „Wohngelände Neustadt“ Stadt Crivitz – artenschutzrechtliche
Bestandsaufnahme

Ort/ Datum: Rostock/ 29.12.2016

Unterschrift:

Handwritten signature of Falk Ortlieb

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Vorhabens und Untersuchungsgebiet.....	1
2. Methodik.....	2
3. Ergebnisse der Kartierung.....	4
4. Maßnahmenvorschläge zur Konfliktminimierung.....	9
5. Fotodokumentation der Untersuchungsfläche.....	10
6. Literaturverzeichnis.....	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Kartierbedingungen.....	2
Tabelle 2: Übersicht der im Untersuchungsraum erfassten streng und besonders geschützten Arten.....	4
Tabelle 3: Übersicht und max. Sichtungen nach Altersklasse pro Tag.....	8
Tabelle 4: Populationsgrößenschätzung Zauneidechsen (Gesamtfläche).....	8
Tabelle 5: Beispiele für Artenschutzmaßnahmen der betroffenen Zauneidechsen-Population.....	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Osten von Crivitz.....	1
Abbildung 2: Standorte der eingesetzten künstlichen verstecke zur Kartierung von Reptilien.....	3
Abbildung 3: Fundorte der erfassten Zauneidechsen.....	5
Abbildung 4: Fundorte der erfassten Waldeidechsen.....	6
Abbildung 5: Fundorte der erfassten Rebhühner, Zufallsfunde.....	7
Abbildung 9: Ansicht von Westen nach Osten in Richtung Wohnbebauung.....	10
Abbildung 10: ausgebrachtes Versteck.....	11
Abbildung 11: Reisighaufen im mittleren Teil des UG.....	11
Abbildung 12: Randbereiche mit Mahdintervall und hoher Individuendichte von Zauneidechsen.....	12
Abbildung 13: sehr altes Männchen der Zauneidechse.....	12
Abbildung 14: adulte Zauneidechse (Weibchen).....	13

1. Beschreibung des Vorhabens und Untersuchungsgebiet

Im Rahmen eines zukünftigen Änderungsverfahrens zum B-Plan „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“ am östlichen Rand der Stadt Crivitz (Kreis Ludwigslust-Parchim) wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde das Erfordernis einer Reptilienkartierung bekannt gemacht. Um die Besiedlung der Fläche durch Zauneidechsen zu ermitteln, wurde das Büro Ökologische Dienste Ortlieb beauftragt eine gutachterliche Einschätzung zum Vorkommen und zur Individuendichte auf der B-Plan Fläche darzulegen. Zur Einschätzung der Zauneidechsendichte auf der gesamten ca. 6 ha großen Fläche, wurde eine flächendeckende Reptilienkartierung durchgeführt.



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Osten von Crivitz, Quelle: Amt Crivitz

Die Fläche lässt sich derzeit als ungenutzte Brachfläche im Siedlungsbereich beschreiben. Die Fläche wird geprägt durch große Bestände der Goldrute (*Solidago canadensis*), des Rainfarns (*Tanacetum vulgare*) mit Aufwuchs von Gehölzen wie Besenginster, Birken und Obstbäumen. Teilweise finden sich noch Sandstrohlblume und Bergsandglöckchen auf der Fläche. Im Nord-Westen ist an den Sportplatz angrenzend ein gemähter Rasen zu finden. Regelmäßige Pflegemaßnahmen finden nur in Form von Mäharbeiten im Bereich der Wege und Straßen und unregelmäßigen Gehölzentnahmen statt. Die Flächen sind heute durch Nutzungsaufgabe bereits stark zugewachsen. Der Anteil von Offenbodenflächen ist sehr gering. Die Fläche verliert somit naturschutzfachlich mit jedem Jahr der Sukzession weiter an Wert für selten gewordene Tier- und Pflanzenarten der Offen- und Halboffenbiotope.

2. Methodik

Die Flächen wurde großflächig und flächendeckend an sechs Tagen im Zeitraum August 2016 begangen. Zu Beginn der Kartierung wurden am 08.08. 2016 41 Stk. künstliche Verstecke auf der Fläche ausgebracht und im Rahmen des letzten Termins wieder beräumt (Abb. 2). Die Standorte der Verstecke wurden mit Hilfe eines GPS-Gerätes (GPSmap 60CSx von der Firma GARMIN) eingemessen.

Die Reptilienfunde wurden mittels GPS (Multibase CS Mobile, App für Smartphones) punktgenau erfasst. Im Rahmen einer jeden Begehung wurden alle Verstecke kontrolliert. Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die Kartiertermine und Witterungsbedingungen.

Tabelle 1: Übersicht der Kartierbedingungen

Datum	Bewölkung in 8tel/ Wind	Temperatur	Tageszeit	Bemerkungen
08.08. 2016	2 - 4/ 8, mäßig windig	24°C	vormittags	Einmessen und Ausbringung der Verstecke, Reptilienerfassung
11.08.2016	7/8, windstill	13°C	vormittags	Reptilienerfassung
15.08.2016	3-4/ 8, windig	19 °C	vormittags	Reptilienerfassung, 3 Pappen wurden durch Unbefugte entwendet, Auftraggeber über Funde informiert
19.08.2016	3/8 , schwach windig	19°C	vormittags	Reptilienerfassung, Rebhühner beobachtet
26.08.2016	1/8, windstill	24°C	vormittags	Reptilienerfassung
29.08.2016	8/8, leicht windig	19°C	vormittags	Reptilienerfassung, zahlreiche Verstecke über das Wochenende entwendet (Kinder), Verstecke im Zuge der Kontrolle beräumt



Abbildung 2: Standorte der eingesetzten künstlichen verstecke zur Kartierung von Reptilien.

3. Ergebnisse der Kartierung

Insgesamt wurden an 139 Fundorten insgesamt 144 Beobachtungen der Zauneidechse registriert.

Dabei wurden 20 Nachweise subadulter, 26 juveniler und 58 adulter Tiere erfasst. In fast allen Teilen der Fläche konnten Tiere gefunden werden. Die quantitative Verteilung im Gelände war jedoch unregelmäßig.

Weiterhin wurden zwei Nachweise der Waldeidechse erbracht und mehrere Rebhühner mit Jungvögeln zufällig beobachtet.

Tabelle 2: Übersicht der im Untersuchungsraum erfassten streng und besonders geschützten Arten

deutscher Name	wissen. Name	Schutzstatus nach BArtSchV	RL D	RL MV	EHZ KBR
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	streng geschützt	V	2	ungünstig
Waldeidechse	<i>Zootoca vivipara</i>	besonders geschützt	*	3	
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	streng geschützt	2	2	

RL D Rote Liste Deutschland und

RL M-V 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
- * ungefährdet

EHZ Erhaltungszustand KBR = kontinentale biogeographische Region

Aus: Amphibien- und Reptilienschutz aktuell (2015), BfN (2007)

Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (2014), Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern

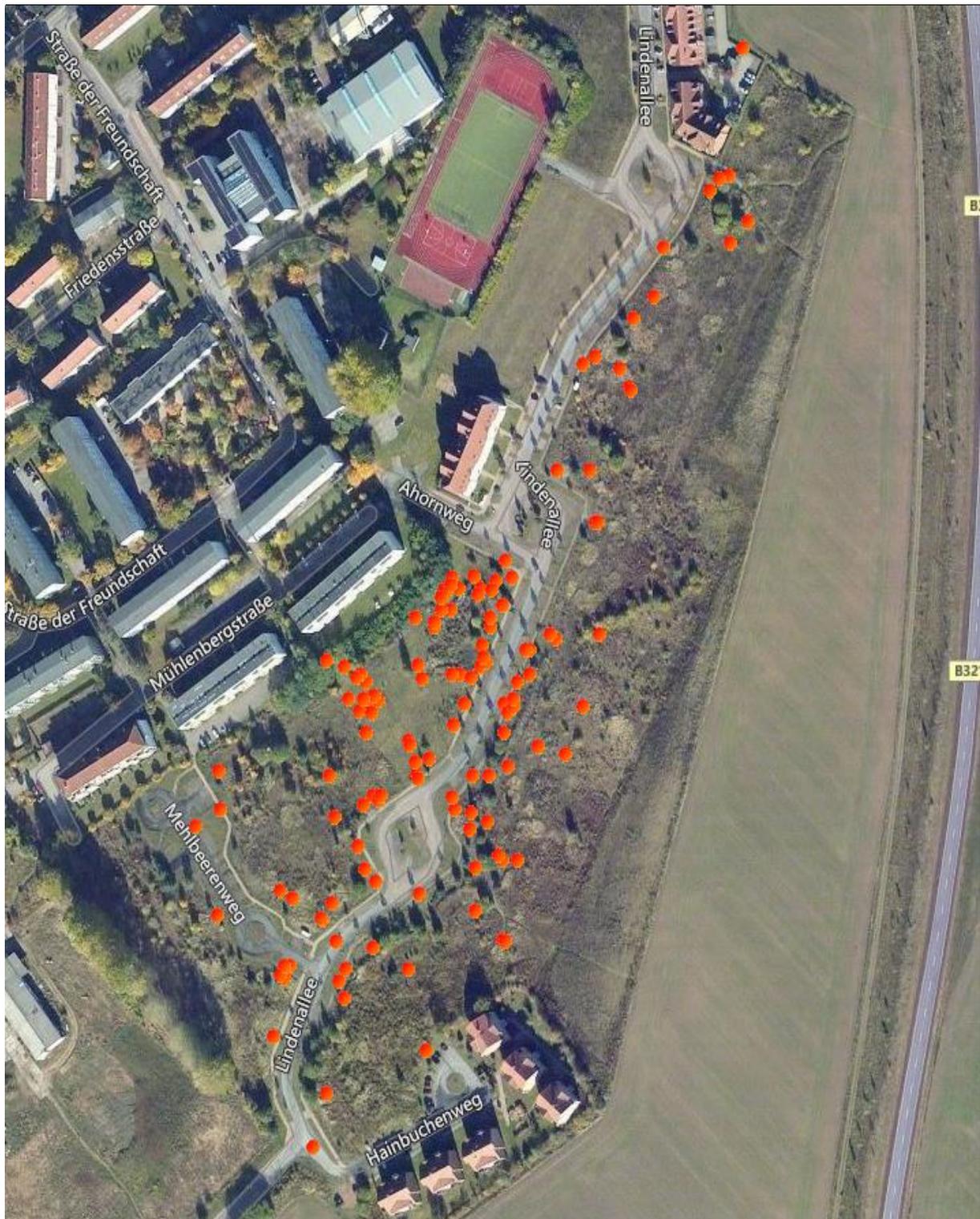


Abbildung 3: Fundorte der erfassten Zauneidechsen (orange)



Abbildung 4: Fundorte der erfassten Waldeidechsen (orange)



Abbildung 5: Fundorte der erfassten Rebhühner, Zufallsfunde (orange)

Insgesamt ist auf der Fläche von mittleren Besiedlungsdichten auszugehen. Im mittleren und westlichen Teil sind die Dichten höher. Flächig mit Hochstauden bewachsene Teilflächen und die Lärmschutzwälle im Osten beherbergen aufgrund der dichteren Vegetation deutlich weniger Individuen.

Nachfolgend sind die ermittelten maximalen Aktivitätsdichten (Ind. pro Begehung) und geschätzte Populationsgrößen auf der Gesamtfläche dargestellt (Tab. 3). Ähnliche Korrekturfaktoren wie die hier verwendeten, werden auch von LAUFER (2013) empfohlen. Je nach Übersichtlichkeit der Habitats und der Erfahrung des Kartierers werden von ihm Korrekturfaktoren von 6 bis 20 als angemessen betrachtet.

Tabelle 3: Übersicht der insgesamt kartierten Zauneidechsen und max. Sichtungen nach Altersklasse pro Tag.

Anzahl aller kartierten ZE (an allen Tagen)	maximale Dichte juveniler ZE (max. Sichtungen/ Tag)	maximale Dichte subadulter ZE (max. Sichtungen/ Tag)	maximale Dichte adulter ZE (max. Sichtungen/ Tag)
144	14	14	35

In fett gedruckt sind die aus gutachterlicher Sicht realistischen Gesamtzahlen von Tieren auf der Fläche markiert (Tab. 4). Die hochgerechneten Zahlen der Populationsgrößen sowie der Dichte beziehen sich ausschließlich auf adulte bzw. subadulte Tiere. Jungtiere sind nicht revierbildend und besitzen zudem eine hohe Sterblichkeit von über 50% im ersten Lebensjahr (STRIJBOSCH 1988 (aus BLANKE 2010)), daher werden die Jungtiere aus den nachfolgenden Betrachtungen ausgenommen.

Tabelle 4: Populationsgrößenschätzung bezogen auf die erfassten adulten und subadulten Zauneidechsen (Gesamtfläche)

maximale Dichte adulter und subadulter ZE (max. Sichtungen/ Tag)	geschätzte Populationsgröße Korrekturfaktor 10	geschätzte Populationsgröße Korrekturfaktor 15
49	490	735

Als mittlere Größe eines Aktionsradius für die subadulten und adulten Tiere wird eine Fläche von ca. 150 m² angenommen (in Anlehnung an LAUFER 2013). Die Individuendichte bezogen auf die adulten und subadulten Tiere beträgt auf der Gesamtfläche nach der Hochrechnung ca. 65 bis 90 Individuen pro ha. Die Gesamtzahl auf der Fläche vorkommender adulter und subadulter Eidechsen wird auf ca. 500 bis 800 Tiere geschätzt.

Die breite Streuung ist durch die großen Unsicherheiten beim Auffinden der Tiere im Gelände zu begründen. Zu keiner Zeit im Jahr sind im Rahmen von Erfassungen alle Tiere an der Erdoberfläche sichtbar. Die Dunkelziffer nicht erfassbarer aber vorhandener Tiere ist regelmäßig sehr hoch.

4. Maßnahmenvorschläge zur Konfliktminimierung

Grundsätzlich kommen ein Erhalt der Tiere auf der Fläche und eine Umsiedlung auf andere Flächen im Umfeld in Betracht. Dem Erhalt in dem Bereich ist aus fachlicher und rechtlicher Sicht der Vorzug einzuräumen, da Umsiedlungen regelmäßig nicht den gewünschten Erfolg haben und sich die genetische Ausstattung der Metapopulation der Tiere in einem größeren Gebiet durch den vorschreitenden Flächenverlust weiter verschlechtert. Hierbei ist auch die Biotopvernetzung zu berücksichtigen. Nachfolgend sollen einige Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen aufgezeigt werden.

Tabelle 5: Beispiele für Artenschutzmaßnahmen der betroffenen Zauneidechsen-Population

Priorität der Prüfung	Maßnahme	Bsp. Für Strukturaufwertung auf Zielflächen	Umsiedlung nötig
1	Tiere können auf Restflächen innerhalb der B-Plan Fläche erhalten werden	z.B. Schaffung von Offenboden, Etablierung einer langfristigen Mahd oder Beweidung von Teilflächen, Anlage von Versteckstrukturen und Winterquartieren	Teilweise, von überplanten Flächen auf zu erhaltende Flächen, Vegrämnungsmaßnahmen als Ergänzung möglich
2	Tiere müssen von der gesamten B-Plan Fläche entfernt werden	Hängt von dem Besatz und der Ausstattung der Zielfläche ab	Ja und für den Großteil der Individuen

Eine mögliche Zielfläche für eine Umsiedlung liegt im Bereich des Arboretums in Crivitz vor. Die Zustimmung des zuständigen Bewirtschafters (Herr Heine) liegt bereits mündlich vor. Die Fläche wird derzeit von einem reproduzierenden Bestand von Zaun- und Waldeidechsen besiedelt, wie eine eigene Ortsbegehung am 31.08. 2016.

Typische Zauneidechsenhabitats und demnach die Zielfläche einer Umsiedlung weisen neben einer unterschiedlich hohen und dichten Vegetation auch besonnte, offene oder spärlich bewachsene Sandstellen mit lockerem Boden zur Eiablage auf. So sind vereinzelte Gehölze (Verbuschungsgrade bis 25%) oder dichte Gehölze auf Teilflächen (z.B. Hecken) als positiv für Zauneidechsenlebensräume zu bewerten (SCHNEEWEISS et al. 2013). der prozentuale Anteil der verschiedenen Biotoptypen und Strukturelemente sollte sich annähernd folgendermaßen aufteilen: 20-25% Sträucher, 10-15% Brachflächen, 20-30% dichtere Ruderalvegetation, 20-30% lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat sowie 5-10% Sonnenplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (LAUFER 2013).

Entscheidend ist hier jedoch der Faktor Zeit, die zwischen Optimierung und Ansiedlung liegt. Ist sie zu kurz (1 bis ca. 2 Jahre je nach Art der Maßnahme) sind für die Tiere unter Umständen noch nicht genug Feinstrukturen wie Nagerbauten und Nahrungstiere vorhanden. SCHNEEWEISS et al. (2013) gehen bei neu angelegten Lebensstätten von einem mindestens einjährigem Vorlauf aus, bis die angelegten Lebensstätten mindestens die gleiche Qualität

wie die vom Eingriff betroffenen ursprünglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufweisen. Ist die Zeit jedoch zu lang, können die autochthonen Eidechsen, die in der Fläche heute bereits vorkommen, die neuen Lebensraumkapazitäten schnell besetzen. Hierdurch wäre die Aufnahmekapazität wieder gering trotz einer Verbesserung der Lebensraumpotenziale für die Zauneidechse insgesamt. Je nach Maßnahme und Witterungsverlauf nach Fertigstellung lassen sie diese Effekte kaum prognostizieren.

5. Fotodokumentation der Untersuchungsfläche



Abbildung 6: Ansicht von Westen nach Osten in Richtung Wohnbebauung, relativ stark zugewachsen



Abbildung 7: ausgebrachtes Versteck in einem lockeren Bestand aus Rainfarn und Wilder Möhre.



Abbildung 8: Reisighaufen im mittleren Teil des UG, im Vordergrund ist ein ausgebrachtes Versteck zu erkennen



Abbildung 9: Randbereiche mit Mahdintervall von ca. einer Mahd pro Jahr weisen eine hohe Individuendichte von Zauneidechsen auf.



Abbildung 10: sehr altes Männchen welches unter einem Versteck gefunden wurde, Aufnahme vom 15.08. 2016



Abbildung 11: Nachweis einer adulten Zauneidechse (Weibchen) vom 15.08.2016

6. Literaturverzeichnis

- AMPHIBIEN-UND REPTILIENSCHUTZ AKTUELL (2015): Rote Liste der Lurche / der Kriechtiere der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesländer, <http://www.amphibienschutz.de/schutz/artenschutz/roteliste/deutschland.htm> (Abrufdatum 09.01.2015)
- BLANKE (2010) :Die Zauneidechse, zwischen Licht und Schatten. Laurenti-Verlag, Bielefeld
- BfN (2007): Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-Richtlinie, Erhaltungszustände der Arten in der kontinentalen Region. Bereitgestellt vom Bundesamt für Naturschutz, http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html (Abrufdatum 15.07.2015)
- LAUFER H. (2013): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechse. Büro für Landschaftsökologie Laufer. Aus: Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechse (im Druck). – Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg im Auftrag der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg)
- SCHNEEWEISS N., I. BLANKE, E. KLUGE, U. HASTEDT und R. BAIER (2013): Zauneidechsen im Vorhabensgebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg. Aus: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beiträge zu Ökologie, Natur und Gewässerschutz. Heft 1, 2014

Kartierbericht zur Brutvogelerfassung im Rahmen des Projektes „B-Plan Neustadt“ in Crivitz



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

Auftraggeber: Amt Crivitz
 Amtsstraße 5
 19089 Crivitz

Bearbeiter: B.Sc. Landschaftsökologe Paul-August Schult
 Diplom-Biologin Steffi Bednarczyk
 Diplom-Landschaftsökologe Falk Ortlieb

Ort/ Datum: Rostock/ 11.01.2018

Unterschrift:

Handwritten signature of Falk Ortlieb.

Inhaltsverzeichnis

1. Untersuchungsgebiet und Aufgabenstellung	1
2. Methodisches Vorgehen	2
3. Ergebnisse	3
4. Quellenverzeichnis	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Witterungsbedingungen im Rahmen der Brutvogelerfassungen.....	2
Tabelle 2: Erfasste Brutvogelarten mit Angaben zum jeweiligen Rote Liste Status	3

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet für den B-Plan Neustadt in Crivitz.....	1
Abbildung 2: Mögliche Reviermittelpunkte besetzter Reviere.....	7
Abbildung 3: Mögliche Reviermittelpunkte besetzter Reviere.....	8
Abbildung 4: Mögliche Reviermittelpunkte möglicher Brutreviere.....	9
Abbildung 5: Neuntötternest im zentralen Bereich des UGs gefunden.....	10

1. Untersuchungsgebiet und Aufgabenstellung

Das Gutachterbüro Ökologische Dienste Ortlieb wurde im Rahmen der Planungen für den B-Plan „Neustadt“ in Crivitz mit der Durchführung einer Brutvogelkartierung im Jahr 2017 beauftragt.

Die Fläche des B-Plan „Neustadt“ liegt am südwestlichen Stadtrand von Crivitz im Landkreis Ludwigslust-Parchim, Mecklenburg-Vorpommern (siehe Abbildung 1). Sie lässt sich derzeit als ungenutzte Brachfläche im Siedlungsbereich beschreiben und wird durch große Bestände der Goldrute und des Rainfarns geprägt. Weiterhin findet sich verbreitet Aufwuchs von Gehölzen wie Besenginster, Birken und Obstbäumen. Im Nordwesten ist, an einen Sportplatz angrenzend, ein gemähter Zierrasen zu finden. Im Süden begrenzt eine Pappelreihe das untersuchte Gebiet. Regelmäßige Pflegemaßnahmen finden nur in Form von Mäharbeiten im Bereich der Wege und Straßen und unregelmäßigen Gehölzentnahmen statt, so dass die Flächen stark zugewachsen sind.

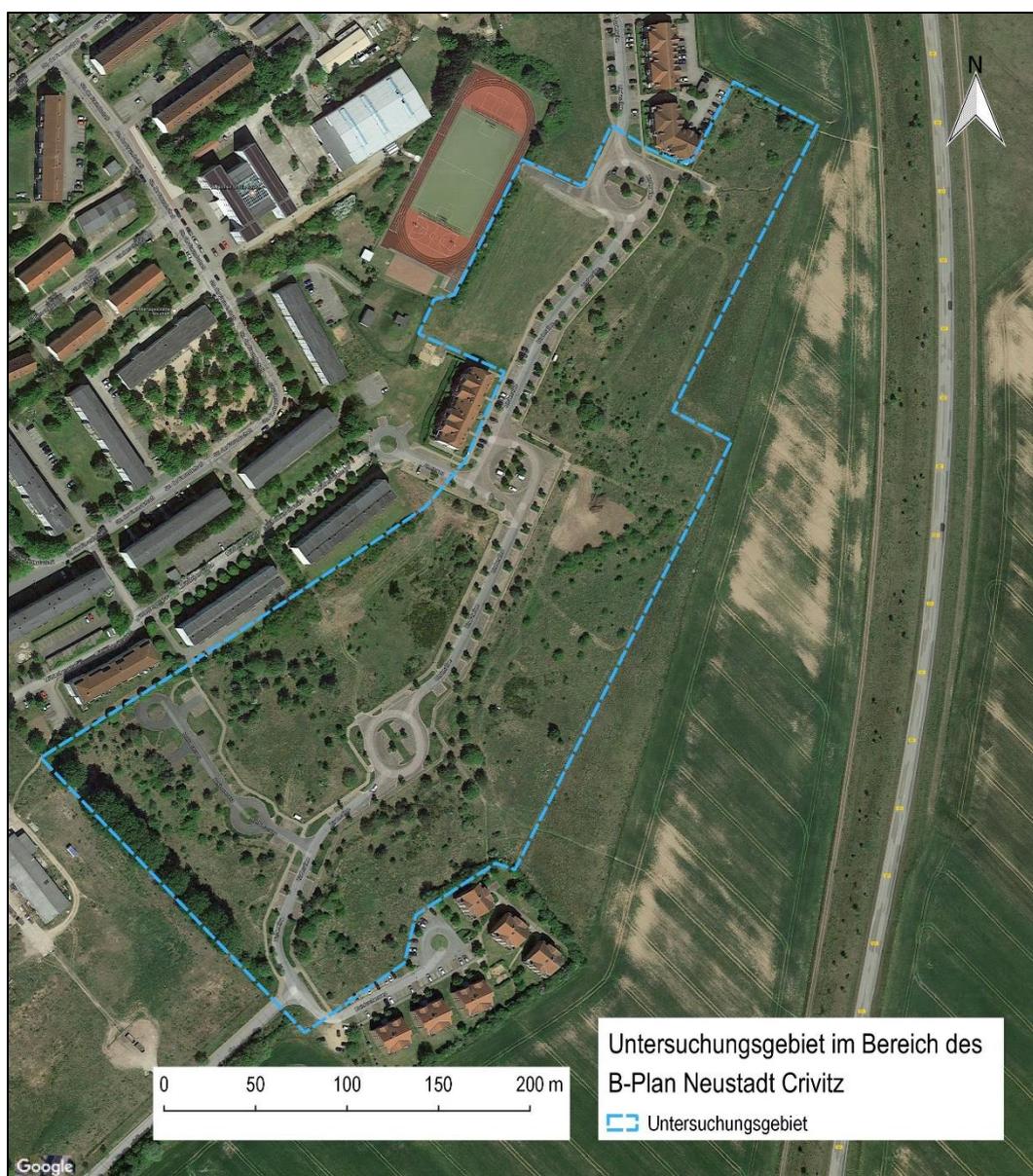


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet (UG) für den B-Plan Neustadt in Crivitz (Hintergrundbild: Google Satellite).

2. Methodisches Vorgehen

Die Brutvogelkartierung wurde angelehnt an die in SÜDBECK et al. (2005) beschriebenen Methoden für die Revierkartierung durchgeführt. Es wurden vier Tagbegehungen und eine Nachtbegehung innerhalb des UGs vorgenommen. Die Tagbegehungen begannen spätestens bei Sonnenaufgang. Die Nachtbegehungen wurden ab Sonnenuntergang durchgeführt. Während der Kartierbegehungen wurden alle akustisch oder visuell revieranzeigenden und/oder auf eine Brut hinweisenden Individuen erfasst. Diese wurden mittels GPS-Markierungen in der MapIt App (2017 mapitGIS-designed by Press Customizr) vor Ort dokumentiert. Die genauen Termine der Begehungen sowie die entsprechenden Witterungsbedingungen sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Witterungsbedingungen im Rahmen der Brutvogelerfassungen

Datum	Uhrzeit	Bewölkung (in Achteln)	Temperatur	Wind (Beaufort)	Niederschlag
22.03.2017	18:30	klar (0/8)	7°C	windstill	-
23.03.2017	06:00	bedeckt (8/8)	6°C	0 – 1	Kurzer Schauer
09.05.2017	05:00	leicht bewölkt (3/8)	4 – 6°C	1 – 2	-
08.06.2017	04:45	bewölkt (5/8)	11 – 12°C	2 – 3	-
03.07.2017	05:30	heiter (2/8)	15 – 17°C	2 – 3	-

Zur Auswertung der Funddaten und zur Erstellung des Kartenmaterials wurde die Computersoftware QGIS, Version 2.18.6 (QGIS Development Team, 2009. QGIS Geographic Information System Open Source Geospatial Foundation. <https://www.qgis.org/de/site/>) verwendet. Die Auswertung erfolgte in Anlehnung an die Artsteckbriefe in SÜDBECK et al. (2005). Die Nachweise jedes potenziellen Reviers wurden in die Kategorien „Brutnachweis“ (sichere Brut), „Brutverdacht“ (besetztes Revier) und „Brutzeitfeststellung“ (mögliches Revier) eingeordnet. Dargestellt sind die vermutlichen Reviermittelpunkte. Eine quantitative Auswertung erfolgte in Form einer Tabelle (Tabelle 2).

3. Ergebnisse

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 34 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsraumes erfasst, bei denen eine Brut zumindest vermutet werden kann (Tabelle 2). Darunter sind sieben Arten, die entweder in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns und/ oder Deutschlands mit einem Gefährdungsstatus geführt werden. Weitere sieben Arten befinden sich in den Vorwarnlisten der beiden Roten Listen.

Tabelle 2: Erfasste Brutvogelarten mit Angaben zum jeweiligen Rote Liste Status und der Anzahl der besetzten Reviere (BN = Brutnachweis und BV = Brutverdacht) und der Anzahl der möglichen Reviere (BZF = Brutzeitfeststellung)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL MV ¹	RL D ²	Anzahl BN	Anzahl BV	Anzahl BZF
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	1	2	4
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	0	1	0
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	*	*	1	0	1
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	3	0	2	1
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	3	2	0	0	1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	0	0	1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	*	*	1	4	5
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	1	0	0
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	2	3	0	0	1
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	3	V	1	0	3
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	*	*	1	3	5
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	*	*	1	2	1
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	*	*	0	1	0
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	3	*	0	0	1
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	V	0	5	2
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*	*	0	0	1
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	0	0	1
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	1	0	1

¹ RL MV = Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al., 3. Fassung, 2014)

² RL D = Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG, C. et al., 5. Fassung, 2015)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL MV ¹	RL D ²	Anzahl BN	Anzahl BV	Anzahl BFZ
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	*	*	0	1	0
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	*	*	0	0	1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	*	*	0	0	1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	1	1	0
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	V	3	1	0	0
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	0	1	3
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	*	*	0	1	1
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	*	1	0	0
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	0	2	0
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	0	2	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	0	0	3
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	*	*	0	0	2
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	V	0	1	1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*	0	1	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	0	0	1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	0	0	1

Kategorien Roten Listen:

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

Bei den erfassten Brutvogelarten handelt es sich um Vertreter der Offen- und Halboffenlandschaft sowie von Siedlungsbereichen. Besonders die Strauch- und Baumstrukturen auf dem Untersuchungsgebiet bieten vielen Arten die Möglichkeit zur Nestanlage. Hervorzuheben sind die Brutverdachtsfälle von zwei Rebhuhnpaaren, welche sich im nördlichen Bereich und am Rand des südöstlichen Untersuchungsgebietes befinden (s. Abbildung 3). Aufgrund der Tatsache, dass das Rebhuhn seit Ende des 19. Jh. einen kontinuierlichen Bestandsrückgang verzeichnet, muss hier diesem Vorkommen besondere Beachtung geschenkt werden. In ganz M-V wird der Bestand auf 1.000 bis 1.500 Brutpaare geschätzt (LUNG, 2016). Somit wird das Rebhuhn in der Roten Liste von M-V und Deutschland als stark gefährdet eingestuft. Durch den Wechsel von offenen und halboffenen

Vegetationsstrukturen bietet das Untersuchungsgebiet ideale Lebensraumbedingungen für Rebhühner. Weiterhin wurden sichere Brutnachweise von Neuntöter, Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling im Untersuchungsgebiet bzw. am Rand des UGs dokumentiert, welche auf der Vorwarnliste von M-V stehen bzw. als gefährdet eingestuft sind (s. Abbildung 3 und 5). Der Neuntöter wird in der Vogelschutzrichtlinie unter Anhang 1 geführt und seine Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt (LUNG, 2016). Dieser Schutz erlischt nach Aufgabe des Brutreviers für mindestens eine Brutperiode.

4. Maßnahmenvorschläge

Vor allem wertgebende Arten wie Rebhuhn, Neuntöter, Goldammer, Feldschwirl, Braunkehlchen und Bluthänfling sollten mit Artenschutzmaßnahmen unterstützt werden, da diesen Arten unmittelbarer Lebensraum durch die geplante Nutzung der Untersuchungsfläche verloren geht (Abbildung 2 bis 4). Die oben genannten weiteren wertgebenden Brutvogelarten sind nicht vom Lebensraumzug betroffen, da die Nachweise im Randbereich liegen bzw. handelt es sich um Gebäude- und Höhlenbrüter.

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, muss zum einen die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (März bis September) stattfinden. Zum anderen muss der Lebensraumzug der betroffenen Arten ausgeglichen werden. Dafür wäre eine Agrarumweltmaßnahme auf einem Ackerrandstreifen, welcher am Lärmschutzwall östlich an das UG angrenzend liegt, denkbar. Zum Beispiel könnte ein ca. 15 x 470 m breiten Streifen als Acker- und Grünlandbrache genutzt werden. Gleichzeitig kann der Lärmschutzwall mit Sträuchern und Einzelbäumen bepflanzt werden, um eine offene Landschaft mit vertikal strukturierten Vegetationselementen zu erzeugen.

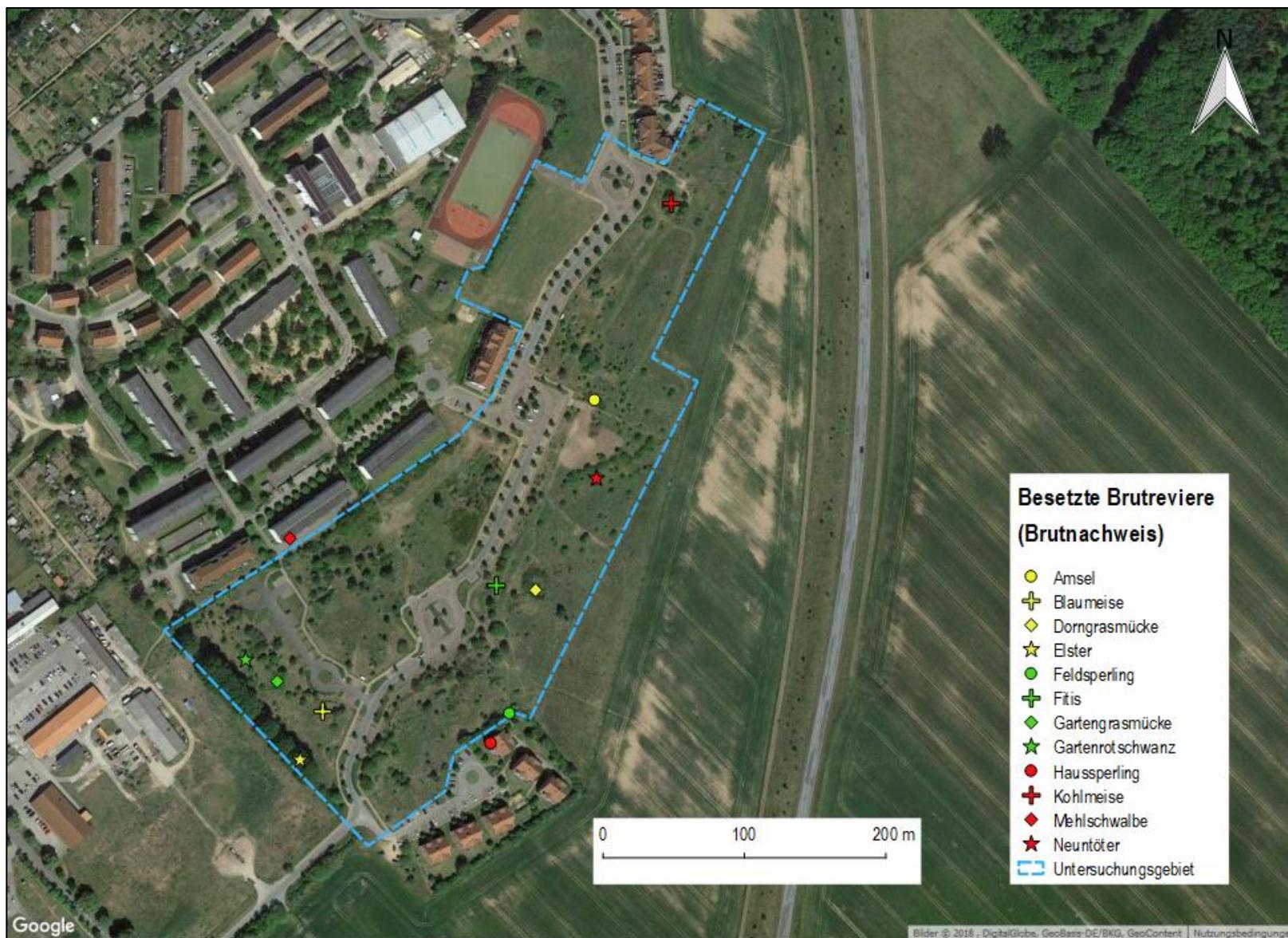


Abbildung 2: Mögliche Reviermittelpunkte besetzter Reviere; Quelle Hintergrundbild: Google Satellite.

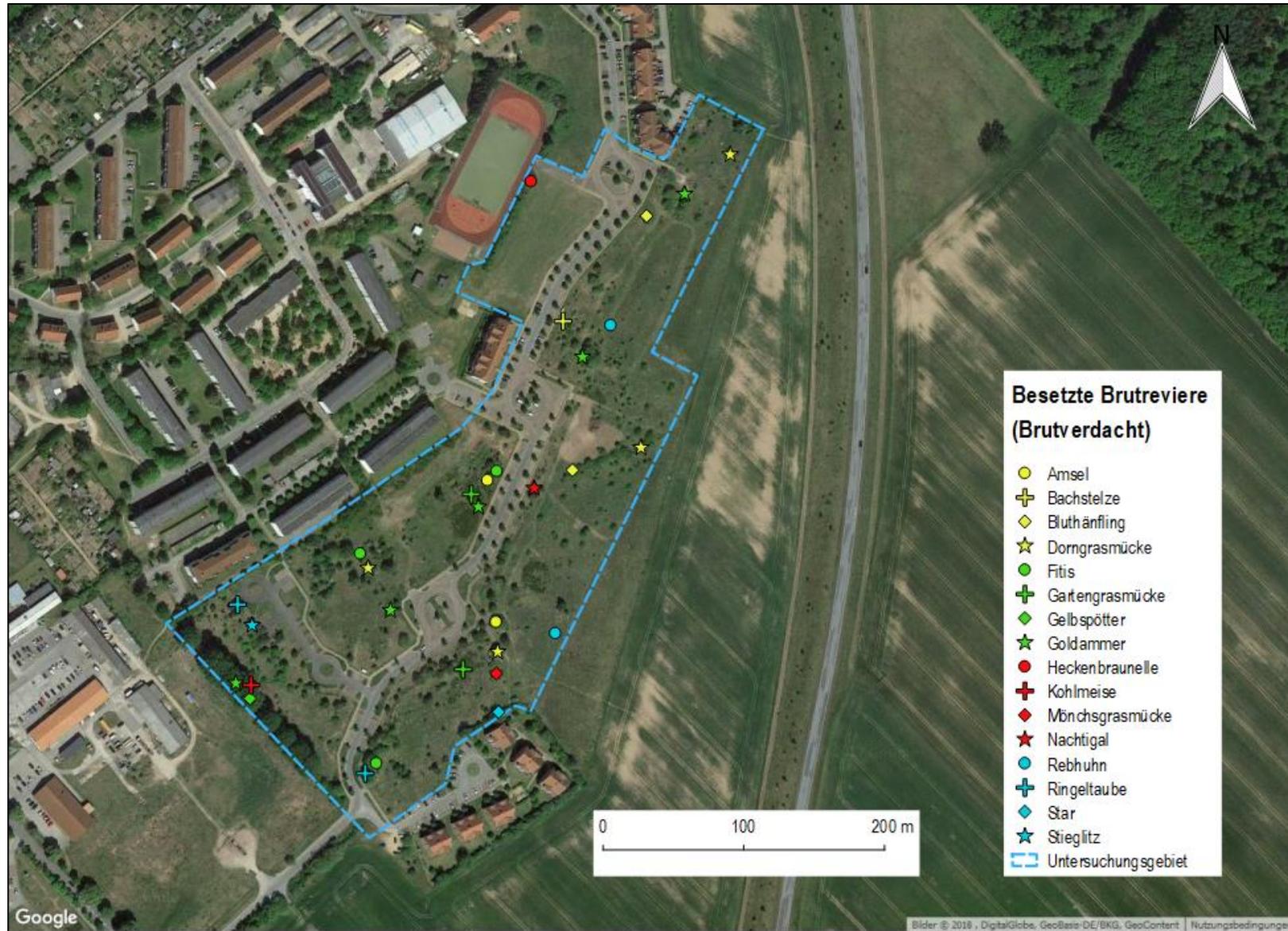


Abbildung 3: Mögliche Reviermittelpunkte besetzter Reviere; Quelle Hintergrundbild: Google Satellite.

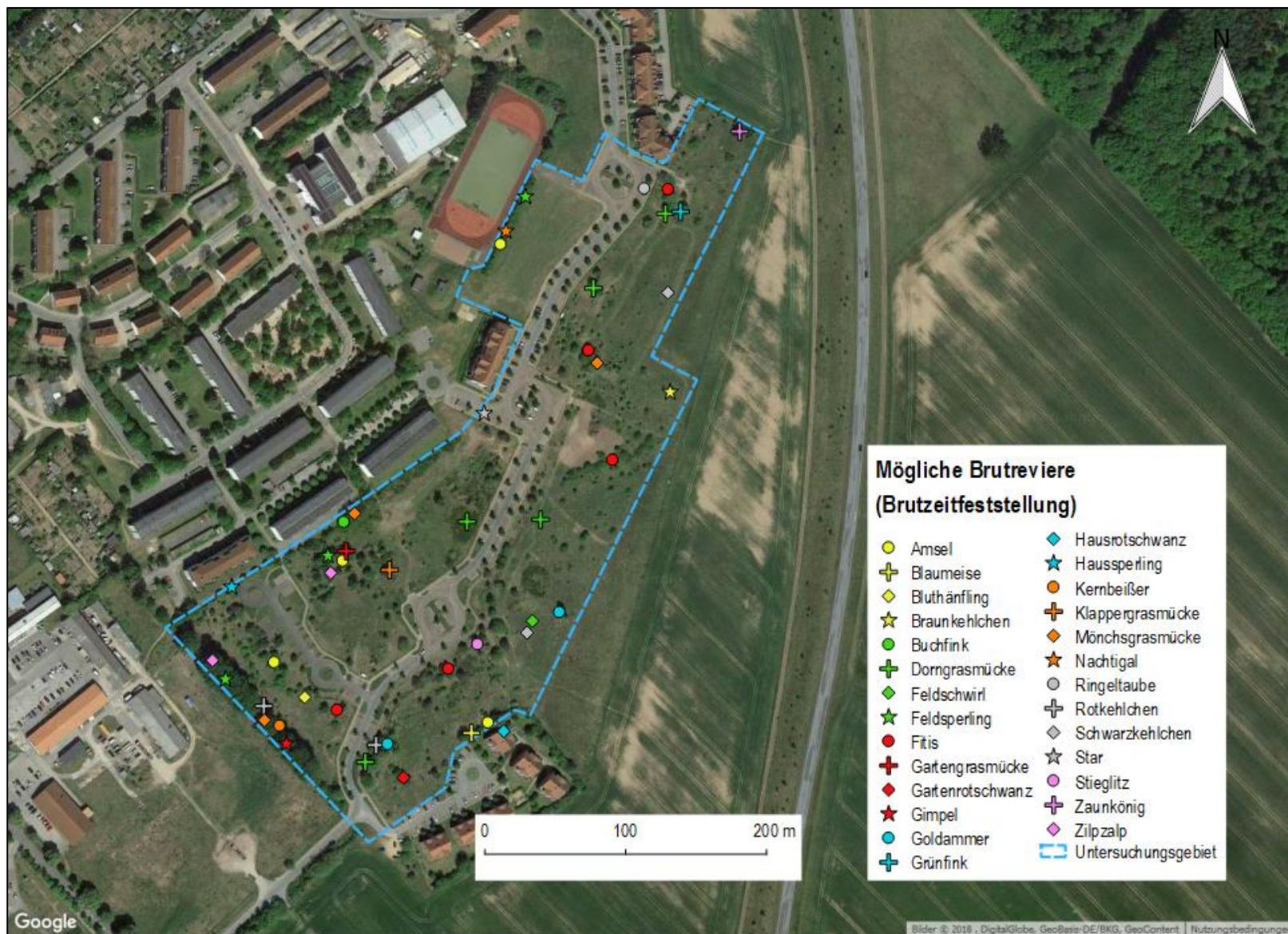


Abbildung 4: Mögliche Reviermittelpunkte möglicher Brutreviere; Quelle Hintergrundbild: Google Satellite



Abbildung 5: Neuntöternest im zentralen Bereich des UGs gefunden (Foto vom 08.06.2017)

5. Quellenverzeichnis

GRÜNEBERG, C. ET AL. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, herausgegeben in: Berichte zum Vogelschutz, 52; 19-67, NABU & DRV.

LUNG MV (2016): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Brutvogelarten (Stand: 08.11.2016).

SÜDBECK ET AL. (HRSG. 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER ET AL. (3. FASSUNG, 2014): Die Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Stadt Crivitz

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 1/91, 5. Änderung
„Wohnungsbaugebiet Neustadt“**

für das Gebiet

**„westlich des bestehenden Wohngebietes
zwischen Goldberger und Parchimer Straße“**

Vorentwurf

Februar
2019

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
3.1 Lage und Geltungsbereich	4
3.2 Bebauung	6
3.3 Verkehrsanbindung	6
3.4 Technische Infrastruktur	6
3.7 Umweltsituation	6
4. Verfahren	6
5. Städtebauliches Konzept	7
6. Inhalt des Bebauungsplanes	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze	9
6.4 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke	10
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden	10
6.6 Grünordnung	10
6.6.1 Erhalt von Bäumen (Lindenallee)	10
6.6.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	11
6.8 Verkehrserschließung	11
6.8.1 Straßen- und Wegeerschließung	11
6.8.2 Ruhender Verkehr	12
6.9 Technische Ver- und Entsorgung	12
6.9.1 Allgemeines	12
6.9.2 Löschwasserversorgung	12
6.9.3 Umgang mit Niederschlagswasser	13
6.9.4 Abfallentsorgung	13

7. Auswirkungen der Planung	14
7.1 Belange von Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft	14
7.2 Artenschutz	15
7.2.1 Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	16
7.2.2 CEF - Maßnahmen.....	17
7.2.3 Gutachterliches Fazit	18
7.3 Immissionsschutz.....	18
9. Flächenbilanz	20

Anlagen

- Artenschutzfachliche Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand: 2019)
- Kartierbericht zur Brutvogelerfassung im Rahmen des Projektes „B-Plan Neustadt“ in Crivitz (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand: 11.01.2018)
- Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand 29.12.2016)

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte bauliche Umstrukturierung des östlichen Siedlungsrandes der Stadt Crivitz mit entsprechender angepasster Erschließung.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“, welcher am 13.07.1993 in Kraft trat. Die letzte Änderung (hier: 4. Änderung) erfuhr der Bebauungsplan durch den gebilligten Satzungsbeschluss der Stadtvertretung am 17.09.1996. Die 4. Änderung trat am 14.10.1996 in Kraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“ sieht für das gesamte Plangebiet die Errichtung von Wohngebäuden (hier: Einzelhäuser-, Doppelhäuser und Hausgruppen), überwiegend im Sinne eines mehrgeschossigen Wohnungsbaus, in reinen und allgemeinen Wohngebieten vor. Die Bebauung der Flächen ist nur teilweise erfolgt. Der überwiegende Teil blieb aufgrund der geänderten Nachfrage unbebaut. Inzwischen werden in Crivitz überwiegend Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäusern sowie Doppelhäuser nachgefragt. Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im Änderungsbereich. Die Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches (hier: allgemeines Wohngebiet) bleibt dabei erhalten. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung und die öffentlichen Verkehrsflächen werden an die neue Planungskonzeption angepasst. Durch die Planung findet die Stadt Crivitz im östlichen Bereich des Siedlungsrandes einen klaren Abschluss zur freien Landschaft.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Crivitz ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) als Grundzentrum eingestuft. Die zentralen Orte sind als regional bedeutsame Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte sowie als Entwicklungsschwerpunkte in ihrer eigenständigen Leistungskraft zu stärken. Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und durch eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“ aus dem Flächennutzungsplan.

3. Beschreibung des Plangebietes

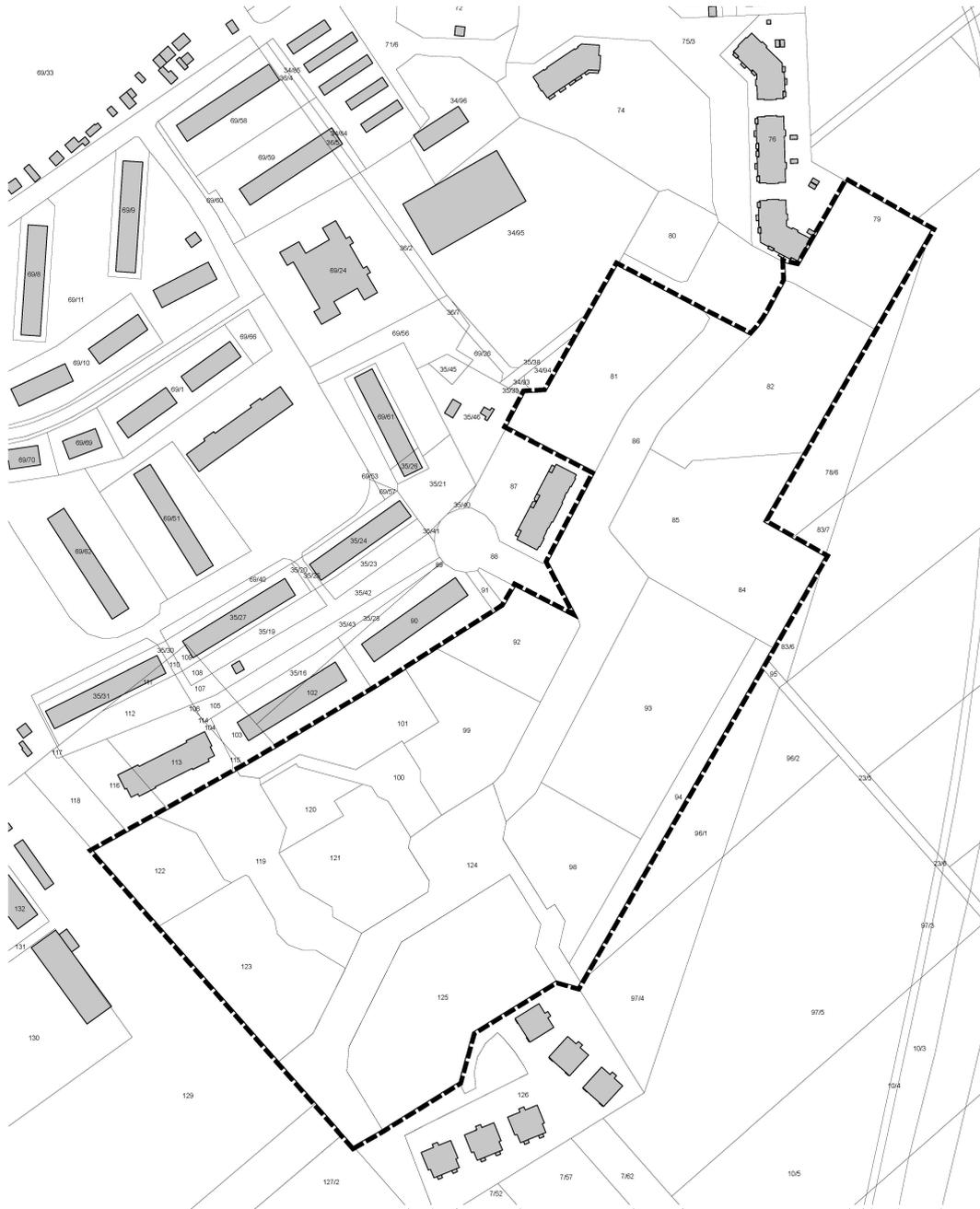
3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“, 5. Änderung liegt im östlichen Siedlungsrand der Stadt Crivitz und umfasst eine Fläche von rund 7,5 ha und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch Wohnbebauung entlang der Straße „Lindenallee“ und einer Bildungseinrichtung mit dazugehöriger Sportanlage (hier: Regionale Schule Crivitz)
- östlich: durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche

- südlich: durch Wohnbebauung entlang der Straße „Hainbuchenweg“ und einer ungenutzten Wiesenfläche
- westlich: durch Wohnbebauung entlang der Straße „Mühlenbergstraße“

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 79, 81, 82, 84, 85, 86, 92 - 94, 98 - 101, 119 - 125, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz. Der Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



3.2 Bebauung

Das zur Entwicklung vorgesehene Areal ist im Änderungsbereich unbebaut. Der Bebauungsplan Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“ der Stadt Crivitz nebst seinen Änderungen weist in diesem Bereich ein Wohngebiet mit einer allgemeinen Wohnnutzung aus. Eine Umsetzung der Planungen blieb für das Plangebiet der 4. Änderung bis dato aus. Nördlich und südlich grenzt jeweils ein realisiertes Wohngebiet mit einer allgemeinen Wohnnutzung an das Plangebiet an. Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist ebenfalls nördlich des Plangebietes ein weiteres, allgemeines Wohngebiet westlich der „Lindenallee“ ausgewiesen. Eine Bebauung fand nicht statt.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt über eine innere Verkehrserschließung. Alle öffentlichen Verkehrsflächen wurden gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert. Ausnahme hierbei sind zwei Parkplatflächen mit jeweiligen Zufahrtsstraßen und eine Stichstraße mit Wendehammer und weiterführender Wegeverbindung auf dem Flurstück 100. Die das Plangebiet von Norden nach Süden durchziehende Ringstraße (hier: „Lindenallee“) ist als Hapterschließungselement zu betrachten. Neben den schwunghaften Straßenverlauf prägen zwei Kreisverkehre als verkehrsberuhigende Elemente den Straßenraum. An der „Lindenallee“ schließen mehrere Stichstraßen (hier: „Hainbuchenweg“, „Mehlbeerenweg“, „Ahornweg“) an. An den jeweiligen Enden der Stichstraßen sind entsprechende Wendeanlagen vorhanden.

Die „Lindenallee“ führt in südliche Richtung auf die „Parchimer Straße“, welche eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum und zur Bundesstraße B 321 darstellt. In nördliche Richtung verläuft die „Lindenallee“ durch weitere Wohngebiete entlang des Siedlungsrandes der Stadt Crivitz.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Änderungsbereiches sind entlang aller vorhandenen Erschließungsstraßen und innerhalb der Kreisverkehre nach derzeitigen Kenntnisstand rund 240 Stellplätze (hier: Längs- und Querparktaschen) vorhanden.

3.4 Technische Infrastruktur

In den vorhandenen Straßen verlaufen Leitungen und Kanäle, an die die geplante Erschließung angebunden werden kann.

3.7 Umweltsituation

Im Laufe der vergangenen 21 Jahre entstand durch Nutzungsauffassung im gesamten Plangebiet eine Ruderalvegetation mit einzelnen Gehölzen und natürlich gewachsenen Einzelbäumen.

4. Verfahren

Durch die Planänderung wird die ursprüngliche Planungskonzeption mit der Nutzung „Wohnen“ nicht berührt, so dass die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Der städtebauliche Ansatz des Wohnens bleibt weiterhin bestehen und 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 5. Änderung wird mit Erlangung ihrer Rechtskraft den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im entsprechenden Plangeltungsbereich ersetzen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet das Ziel, dass Plangebiet für die allgemeine Wohnnutzung zu entwickeln. Die Planung sieht deshalb eine Wohngebietsausweisung vor. Das neue Wohngebiet wird einen städtebaulich klaren Abschluss, bzw. eine Arrondierung der östlichen Siedlungsstruktur bewirken.

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

Die Konzeption sieht eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur vor. Innerhalb der Baufelder WA 1, WA 2 WA 6 bis WA 10 sind Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäusern sowie Doppelhäuser geplant. Basierend auf einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 400 qm (hier: Grundstück für eine Doppelhaushälfte) bis durchschnittlich 650 qm (hier: Grundstücksgröße für ein Einzelhaus) geht die Planungskonzeption innerhalb der o.g. Baufelder von rund 60 Baugrundstücken aus. Aufgrund der innerstädtische Lage, die Nähe zum Stadtzentrum mit Markt und Kirche (hier: circa 1 km), die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und die damit verbundene Möglichkeit am städtischen Leben „aktiv“ teilzunehmen, sieht die Planungskonzeption für die Baufelder WA 3 bis WA 5 neuen Wohnformen wie Altenwohnen, Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen vor.

Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung basiert auf den Grundzügen der Erschließungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Unter dem Aspekt der Optimierung der Erschließungsflächen und Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung ist eine Ergänzung der Erschließungsstruktur vorgesehen. Die Ergänzungen umfassen den Ausbau von fünf Ringerschließungen. Auf das Anlegen von flächenintensiven Parkplatzanlagen, wie sie in der Ursprungsplanung im östlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen war, kann somit verzichtet werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet 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 Besucherverkehr 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), der Zahl der Vollgeschosse, der First- und Traufhöhe sowie der Oberkante bestimmt.

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 Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Anzahl der Vollgeschosse, First- und Traufhöhe sowie Oberkante) orientiert sich an der umliegenden Bebauungsstruktur und der Planungskonzeption. Die Planungskonzeption sieht in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 WA 6 bis WA 10 Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- und Walmdach vor. Für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m über OK des Bezugspunktes festgesetzt. Bei eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Sattel- oder Walmdach wird eine maximale Traufhöhe von 3,25 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m über OK des Bezugspunktes festgesetzt.

Die oben dargestellten Gebäudevarianten ermöglichen im Zusammenhang mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eine „konsequente“ Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses im Sinne der Zwei- und Eingeschossigkeit. Dabei wird der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt. Anliegen ist es, in diesen Baugebieten eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern. Dafür genügt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse würde dem widersprechen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind mindestens zwei Vollgeschosse und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Gebäude innerhalb dieser Baugebiete ist eine Oberkante von 13,50 m als Höchstmaß über OK des Bezugspunktes bestimmt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 sind im Sinne der Planungskonzeption Einzelhäuser mit Pultdach vorgesehen. Die zwingende Zweigeschossigkeit wird mit einer maximalen Traufhöhe von 7 m und mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Hinweise

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe sowie der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt die Oberkante der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückerschließenden Straße zugewandt ist.

Aufgrund der besonderen Situation, dass die Erschließungsstruktur im Planungsgebiet bereits im Wesentlichen vorhanden ist und im Rahmen der Erschließungsplanung hinsichtlich der Fahrbahnhöhe keine Änderung erfahren wird, kann der festgesetzte Bezugspunkt (hier mit Bezug auf Fahrbahnmitte) für die Ermittlung der First- und Traufhöhe von Gebäuden herangezogen werden. Und auch die Planstraße werden sich den vorgegebenen Geländestrukturen anpassen. Wesentliche Aufschüttungen und / oder Abgrabungen werden durch die Planung nicht vorbereitet, abgesehen von einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im nordöstlichen Bereich des Plangebietes für die ein örtlich begrenzter Bodenaushub erforderlich wird.

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.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 "Wohnungsbaugelbiet Neustadt" gilt in allen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich Gebäudelänge und Hausform.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 WA 6 bis WA 10 darf die Länge der Einzelhäuser - abweichend von der offenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge bis zu 50 m - höchstens 15 m betragen. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 m betragen. Die Festsetzung der Gebäudelänge orientiert sich dabei an der Zielsetzung einer aufgelockerten Baustruktur und unterstreicht eine gewollte, bauliche Abstufung zum Siedlungsrand hin.

Abweichend von der offenen Bauweise darf in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 die Länge der im § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmten Hausformen höchstens 45 m betragen. In den allgemeinen Wohngebieten WA darf die Länge der Einzelhäuser höchstens 18 m betragen. Die Festsetzung der Gebäudelänge in diesen Teilbereichen orientiert sich dabei an der Planungskonzeption und unterstreicht in diesem Bereich eine gewollte nutzungspezifische bauliche Entwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 WA 5 bis WA 10 vom Grundsatz her an der jeweiligen Erschließungsstraße. Besonderheit hierbei ist der sägezahnförmige Verlauf der Baugrenzen in den Teilgebieten WA 1 und WA 9, welche in diesem Bereich den schwungvollen Verlauf der Lindenallee aufnehmen und städtebaulich berücksichtigen. Die straßenseitige Orientierung der Gebäude soll im allgemeinen den Straßenraum fassen und dabei einen gewissen Charakter erzeugen. Die „Baufenster“ in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sind bewusst „großzügiger“ gehalten, damit ein ausreichender „Spielraum“ für eine individuelle Baukörperstellung für größere Vorhaben gewährleistet ist.

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 öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 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 öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächig-seitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) zulässig. Es gelten im Weiteren die Rechtsvorschriften der Garagenverordnung M-V.

6.4 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke

Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 sowie WA 6 bis WA 10 ergibt sich aus der Planungskonzeption, die eine aufgelockerten Bebauung auf kleinstädtisch orientierten Grundstücksgrößen vorsieht. Baugrundstücke dürfen höchstens 1000 qm betragen. Unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,4 wird eine angemessene Bebauung möglich sein.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 10 ist auf höchstens eine Wohnung begrenzt, um eine zu hohe Bewohner- / Nutzerdichte in diesem Bereich zu verhindern. Zudem soll die umgebende Wohnnutzung sowie die Natur und Landschaft vor intensiven Nutzungen geschützt werden.

6.6 Grünordnung

6.6.1 Erhalt von Bäumen (Lindenallee)

Die laut Bebauungsplan Nr. 1/91 anzupflanzenden Bäume wurden innerhalb des Straßenraumes der Lindenallee größtenteils angepflanzt. Aus Gründen des Ortsbildes, des Straßenraumcharakters und einer gewollten straßenbegleitenden Durchgrünung des Plangebietes sind die Straßenbäume der Lindenallee als zu erhaltend festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

6.6.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Planungskonzeption sieht vor, dass die künftigen Baugrundstücke entsprechen der festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten und im Sinne der Innenentwicklung genutzt werden können. Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf der Höhe des Sportplatzes, befindet sich eine Gehölzgruppe. Aus Gründen des Ortsbildes, der Grünordnung und des Artenschutzes ist diese innerhalb der Grünfläche als zu erhaltend festgesetzt. Die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang artengleich zu ersetzen und zu pflegen. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher ebenfalls ein artengleicher Ersatz durch Neuanpflanzung zu schaffen.

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 und der harmonischen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, 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 örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen die wesentlichen Gestaltungselemente, wie:

- Gestaltung von 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.

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). Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den Vorgartenflächen (Freiflächen und Einfriedungen) getroffen, da diese das Orts- und Straßenbild wesentlich prägen.

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

6.8 Verkehrserschließung

6.8.1 Straßen- und Wegeerschließung

Die Konzeption sieht für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes den Bau von mehreren ringförmigen Anliegerstraßen vor. Der Verlauf der neuen Anliegerstraßen orientiert sich grundsätzlich an den ursprünglich geplanten Stich- und Zufahrtsstraßen und an den jeweiligen Grenzen des räumlichen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfprägenden Nutzungsansprüchen wurden die Ringstraßen als „Wohnwege“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 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 der vorhanden „Lindenallee“ durch gebietsfremden Durchgangsverkehr nicht zu erwarten.

Durch die geringe Verkehrsbelastung auf den geplanten Anliegerstraßen besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich.

Im Rahmen einer geplanten, örtlichen Anbindung des Plangebietes an das westlich angrenzende Gewerbegebiet ist im Geltungsbereich der 5. Änderung eine Straßenführung bis an die westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, um einen eventuellen Anschluss an das künftige Erschließungssystem zu gewährleisten. Die Erschließungskonzeption außerhalb des Plangebietes der 5. Änderung stellt zunächst nur einen Konzeptionsansatz dar, den die Stadt Crivitz ggf. weiterverfolgt, aber noch nicht erneut überplanen möchte. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Fußweg mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Durch den vorgesehenen Gehweg ist der neue Spielplatz öffentlich zugänglich und der Zugang zur nördlichen Heckenstruktur ist für Pflegemaßnahmen gewährleistet.

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

6.8.2 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. Innerhalb des Änderungsbereiches sind entlang aller vorhandenen Erschließungsstraßen und innerhalb der Kreisverkehre nach derzeitigen Kenntnisstand rund 240 Stellplätze (hier: Längs- und Querparktaschen) vorhanden. 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.

In den Baufeldern WA 1, WA 2 WA 6 bis WA 10 sind rund 60 Baugrundstücke vorgesehen. Somit werden in diesem Bereich rund 20 Parkplätze für den Besucherverkehr im öffentlichen Straßenraum benötigt. Ungeachtet der noch benötigten Parkplätze für den Besucherverkehr der Baufelder WA 3 – WA 5 kann angenommen werden, dass innerhalb des öffentlichen Straßenraumes alle erforderlichen Parkplätze bereitgestellt werden können, bzw. dass der Parkplatzbedarf gedeckt ist.

Die Breite der Lindenallee beträgt weiterhin 20 m. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Verkehrsfläche des Mehlbeerenweges im hinteren Bereich reduziert (hier: Parkplatzfläche), so dass diese Straße eine durchgehende Breite von 19,80 m aufweist. Die neuen Ringschließungsstraßen sind durchgehend 7 m breit. Es wird somit ein ausreichender Raum für Parkplätze, Baumstandorte und zum Abstellen von Müllbehältern in der Planstraße gewährleistet. Ein Begegnungsverkehr PKW – LKW ist möglich.

6.9 Technische Ver- und Entsorgung

6.9.1 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.

6.9.2 Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). 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. 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. Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung neuer Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden.

6.9.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Baugrundstück

Da von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen ist das auf den versiegelten Flächen der jeweiligen Baugrundstücke anfallende Wasser aus Niederschlägen vor Ort, dezentral und natürlich zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 Abs. 4 LWaG). Eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung stellt ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Versickerungsmaßnahmen erfüllen damit den Benutzungstatbestand (§ 5 LWaG i.V. mit § 9 WHG) und sind nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes 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.

Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen wird über das bestehende Leitsystem innerhalb der Lindenallee abgeleitet. Zur Abdämpfung des erhöhten Spitzenzuflusses bei extremen Niederschlagsereignissen wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers in einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zwischengespeichert (zurückgehalten) und deutlich verzögert in das vorhandene Leitsystem abgegeben.

Aufgrund der zulässigen GRZ, des bestehenden Leitsystems und durch das Regenrückhaltebecken ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine umfassende „Entsorgung“ von Niederschlags- / Oberflächenwasser gewährleistet werden kann.

6.9.4 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.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Belange von Boden, Wasser, Klima, Natur und Landschaft

Boden, Grundwasser und Altlasten

Der seit dem 13.07.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Wohngebietes in Stadtrandlage vor. In Crivitz werden überwiegend Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser nachgefragt. Diese sind aus städtebaulicher Sicht in zentraler Lage nur schwer zu integrieren. Daher ist eine Flächeninanspruchnahme eines nicht zentralen Bereiches für die Wohnnutzung an dieser Stelle vertretbar.

Der Boden im Plangebiet blieb nach der damaligen Baufeldfreimachung (Abschiebung des Oberbodens), mit Ausnahme der Straßenbaumaßnahmen (hier: Lindenallee und Mehlbeerenweg), ungenutzt. Der unbebaute Teil des Plangebietes wird nunmehr einer Bebauung zugeführt. Im Rahmen der Nutzbarmachung einer ungenutzten Freifläche im städtischen Siedlungsgefüge wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a (2) BauGB berücksichtigt.

Für das allgemeine Wohngebiet gilt im Rahmen der Änderung 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. Somit bleiben ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes übrig, die auch eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleisten.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Klima

Eine erhebliche Auswirkung auf das Lokalklima ist durch die Bebauung der bisher ungenutzten Siedlungsfläche nicht zu erwarten. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind aufgrund der Bebauungsstruktur stark durchgrünt und gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. 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

Das Landschaftsbild im Umfeld des Geltungsbereichs der 5. Änderung ist geprägt von der südwestlich angrenzenden, unterschiedlich stark ruderalisierten, teils verbuschten Baulandfläche, der östlichen intensiv bewirtschafteten Ackerfläche sowie der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes ergibt sich im weiteren Umfeld durch die Bundesstraße B 321. Hinsichtlich der Wertigkeit des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens sind die städtischen Flächen momentan als geringwertig anzusehen. Mit den Festsetzungen von Vollgeschossen, Trauf- und Firsthöhe sowie Oberkanten als Höchstmaß und einem Sattel- und Walmdach als Dachform für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 10 wird Einfluss auf die Gebäudekubatur für deren harmonische Einordnung in das Landschaftsbild genommen. Die Gebäude werden sich in das vorhandene Bild höhenmäßig einfügen und keine visuellen Störreize auf die Wahrnehmung der Landschaft ausüben. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ist ein aufgelockerter Siedlungsrand gewährleistet, welcher durch die jeweiligen gärtnerischen Grünanlagen einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bewirkt.

Durch das Änderungsverfahren sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erlebbarkeit der Landschaft zu betrachten.

7.2 Artenschutz

In den vergangenen Jahren wurden folgende Fachbeiträge im Zusammenhang mit dem Artenschutz ausgearbeitet:

- a) Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand 29.12.2016)
- b) Kartierbericht zur Brutvogelerfassung im Rahmen des Projektes „B-Plan Neustadt“ in Crivitz (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand: 11.01.2018)
- c) Artenschutzfachliche Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand: 2019)

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Betrachtung wurden die unter a) und b) genannten Fachbeiträge berücksichtigt.

Flora

Die artenschutzfachliche Betrachtung ergibt, dass sich im Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie aufgeführt sind, befinden.

Fauna

Durch die langjährige Nutzungsaufgabe der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“ der Stadt Crivitz ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Konflikten nicht auszuschließen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde geprüft, ob gegenüber den vom Vorhaben betroffenen, im Folgenden genannten, streng geschützten Arten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

- Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet hat nicht stattgefunden. Der Änderungsbereich kann potentiell 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 1,3 km) von Wald-, Siedlungs- und Gewässerstrukturen zum Untersuchungsgebiet können Fledermausarten mit einem geringen Aktionsradius (z. B. Zwergfledermaus mit 1,5 km) dies als potentiell Jagdhabitat nutzen. Eine südwestlich angrenzende Pappelreihe könnte potentiell Tagesverstecke oder Winterquartiere aufweisen, daher sind Maßnahmen nötig, um den Verdacht auszuschließen oder ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen. Eine signifikante Auswirkung auf die lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten, wenn in der näheren Umgebung weitere Jagdhabitats vorhanden sind. Die aktuell vorhandenen potentiellen Nahrungsflächen der Fledermäuse werden im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel ersetzt. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

- Amphibien und Reptilien

Eine Kartierung von Amphibien wurde nicht durchgeführt. Eine Datenabfrage beim LUNG ergab Nachweise der streng geschützten Moor-, Laubfrösche und Rotbauchunken sowie der besonders geschützten Erdkröten und Teichmolche in den südwestlich gelegenen Kleingewässern.

Da die temporären Kleingewässer mit einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 800 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 bzw. im Wanderkorridor liegt.

- Brutvögel

Im Jahr 2017 wurde im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Brutvogelkartierung mit 4 Tag- und einer Nachtbegehung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 34 Vogelarten innerhalb der Untersuchungsraumes erfasst, bei denen eine Brut zumindest vermutet wurde („Kartierbericht zur Brutvogelerfassung im Rahmen des Projektes „B-Plan Neustadt“ in Crivitz“, 11.01.2018, Ortlieb). Die betroffenen wertgebenden Arten stellen hier Bluthänfling (2x Brutverdacht), Feldsperling (1x Brutnachweis), Goldammer (5x Brutverdacht), Rebhuhn (2x Brutverdacht) und Neuntöter (1x Brutnachweis) dar.

Hervorzuheben sind die Brutverdachtsfälle von zwei Rebhuhnpaaren, welche sich im nördlichen Bereich und am Rand des südöstlichen Untersuchungsgebietes befinden. Das Rebhuhn wird in der Roten Liste von M-V und Deutschland als stark gefährdet eingestuft.

Für gefährdete Brutvogelarten mit speziellen Habitatansprüche treten durch das Vorhaben maßgeblichen Lebensraumverluste auf, da diese Arten keine Ausweichmöglichkeiten im näheren Umkreis (Siedlungen) finden können.

7.2.1 Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- Ausgleichsmaßnahmen (V1 – V6) sind zu vollziehen:

V1) Kontrolle Pappelreihe

Vor der Fällung der Pappeln auf den Flurstücken 122 und 123 (südwestlicher Teilbereich), Flur 30 in der Gemarkung Crivitz sind diese auf mögliche Fledermausquartiere zu kontrollieren. Bei einem positiven Befund ist ein gleichwertiger Ersatz in Form Ersatzquartieren zu schaffen.

V2) Errichtung eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes

Ab Ende Februar des jeweiligen Jahres ist um den jeweilig relevanten Baubereich ein Amphibien- und Reptilienschutzzaunes zu errichten. Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauzeit in den aktiven Phasen von Amphibien und Reptilien (hier: Ende Februar bis Ende Oktober) vorzuhalten.

V3) Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen und ggf. Amphibien

Zauneidechsen

Das Abfangen der Zauneidechsen hat über eine vollständige Vegetationsperiode zu erfolgen. Es sind bis Mitte September, an Tagen mit günstiger Witterung, solange Zauneidechsen abzufangen, bis die Fangquote an drei hintereinander folgenden Tagen „Null“ beträgt. Der Abfang von Zauneidechsen ist ausschließlich von Fachkundigen durchzuführen. Die abgefangenen Zauneidechsen sind auf der im Rahmen der Artenschutzmaßnahmen zum B-Plan Nr. 3, 3. Änderung „Trammer Straße“ zuvor aufgewerteten Fläche (Flurstück 44/1 tlw., Flur 3 der Gemarkung Crivitz Landkreis Ludwigslust-Parchim) umzusetzen.

Ab dem Folgejahr nach der Umsetzung der Zauneidechsen ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein Monitoring der Aussetzungsfläche mit mindestens zwei Begehungen pro Jahr durchzuführen.

Amphibien

Für den Fall, dass Amphibien abgefangen werden, sind diese in ausreichender Entfernung hinter dem Zaun umzusetzen.

V4) Ökologische Baubegleitung

Es ist eine ökologische Baubegleitung zur Begleitung und Kontrolle der Einhaltung bzw. Durchführung der Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie der CEF – Maßnahmen während den Aktivitätszeiten von Amphibien und Reptilien (Ende Februar bis Ende Oktober) zu benennen und einzusetzen.

V5) Baufeldfreimachung/ Baufeldfreihaltung durch Mahd

Die Baufeldfreimachung (insbesondere Gehölzfällung sowie das Abschieben der Geländeoberkante) ist in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Erschließung ist zeitlich direkt an die Baufeldfreimachung durchzuführen. Bei einer Unterbrechung der Baumaßnahme von mehr als 8 Tagen während der Hauptbrutzeit von Brutvögeln (März bis September) ist eine erneute Kontrolle und Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erforderlich.

Eine Mahdhöhe von ca. 10 cm ab Geländeoberkante ist dauerhaft zu gewährleisten. Das Mahdgut ist aufzunehmen und zu entfernen. Erdauflagerungen in Form von Haufen sind während der Baufeldfreihaltung zu unterbleiben. Wenn Erdauflagerungen erforderlich sind, sind diese innerhalb von zwei Tagen zu beseitigen. Diese Maßnahme ist in dem jeweiligen Baugelbiet bis zur Bebauung der einzelnen Flächen durchzuführen. Bei Nichteinhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch einen Fachgutachter und die Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

V6) Monitoring der CEF 1 – Maßnahme

Nach Umsetzung der CEF 1 - Maßnahme ist in den fünf Folgejahren eine Brutvogelkartierung durchzuführen.

Maßnahmenbeschreibung

Die genauen Angaben zur Beschreibung der einzelnen Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind in der „artenschutzfachlichen Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten“ (Ökologische Dienste Ortlieb, 2019) zu entnehmen und zu vollziehen.

7.2.2 CEF - Maßnahmen

Folgende CEF – Maßnahmen sind vor Erschließung der allgemeinen Wohngebiete zu vollziehen:

CEF 1 – Maßnahme

Pflanzung von Niederstrauchhecken (Gesamtlänge 500 m) und Anlage einer 3 ha großen zusammenhängenden Brachfläche mit Blühstreifen. Die entsprechende Maßnahmenfläche wird im weiteren Planverfahren geklärt.

CEF 2 – Maßnahme

Es sind 9 Nistkästen an Bäumen und Häusern in räumlicher Nähe zum Plangebiet anzubringen.

7.2.3 Gutachterliches Fazit

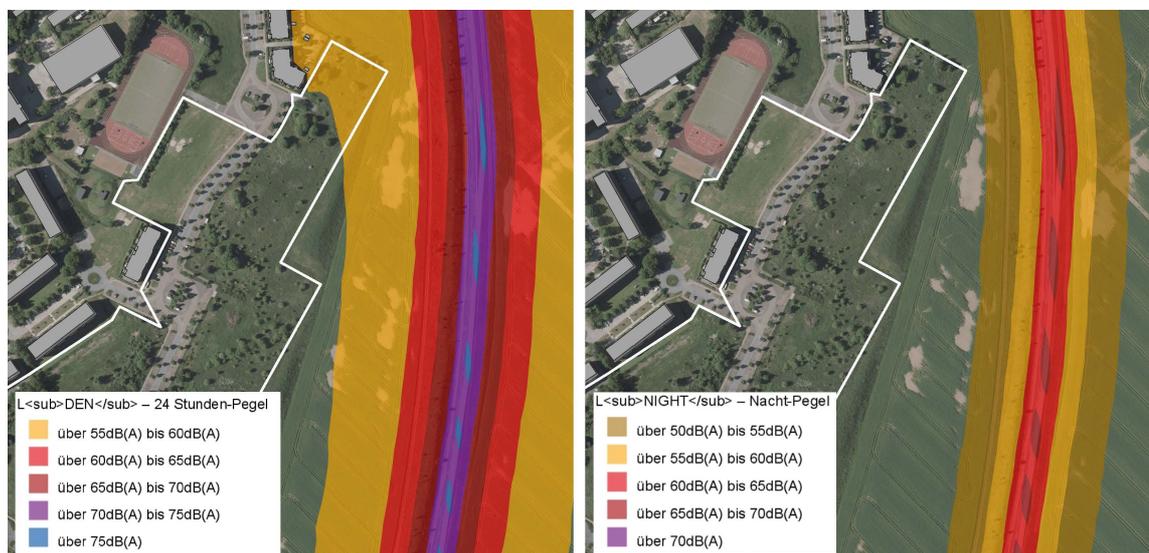
Unter der Voraussetzung der Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Betrachtung beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF- Maßnahmen ist für die betrachteten Artengruppen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

7.3 Immissionsschutz

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

Im Juni 2018 wurde von dem Crivitz ein „Lärmaktionsplanes 2018 (3 Stufen) – Amt Crivitz“ ausgearbeitet. Ziel ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastung außerhalb von Wohnungen. Der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes soll geschützt werden. Aus diesem Grund setzt die Lärmaktionsplanung strategisch auf Vorbeugung und Sanierung der Quelle.

Mit dem Bau der Ortsumgehung B 321 um die Stadt Crivitz hat sich die Situation in der Stadt wesentlich verbessert, jedoch haben einige Siedlungsbereiche eine zusätzliche Belastung hinnehmen müssen. Dies betrifft trotz eines 2m hohen Walles, bzw. Aufschüttung in diesem Abschnitt, auch den Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Es sind auf Grundlage der folgenden Lärmkartierung drei Baugrundstücke im nördlichen Bereich des Plangebietes im Rahmen des Tag-Abend-Nacht-Lärmindex hiervon betroffen.



Der Straßenabschnitt der B 321 östlich des Plangebietes wurde mit einer Verkehrsbelastung von mehr als 8.000 Kfz/Tag bzw. 3 Mio. Kfz/Jahr eingestuft. Im Rahmen des Lärmaktionsplanes wurden vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG MV) die oben dargestellten „strategischen Lärmkarten“ ausgearbeitet. Diese beinhalten die Darstellung des Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) und den Nacht-Lärmindex (LNIGHT).

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich in ca. 100 m Abstand zur Bundesstraße B 321 und weist somit die geringste Distanz auf.

Grundlage zur Einschätzung von Lärmbelastungen in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, an denen sich städtebauliche Planungen (Abwägung) und Zielvorstellungen ausrichten, sind für ein Allgemeines Wohngebiet wie folgt gelistet:

Tag (06.00 – 22.00 Uhr)

Orientierungswert: 55 dB (A)

Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

Orientierungswert: 45 dB (A)

Auf Grundlage des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärmimmissionen gemäß DIN 18005 und dem vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern aktuell angefragten Verkehrsmengenwert von 5.092 Kfz / 24 Std. für das Jahr 2017 in diesem Bereich der Bundesstraße B 321 (Zählstelle 0159) lässt sich folgendes ableiten:

Aus den Diagrammen zur Abschätzung der anzunehmenden Immissionen ist zu entnehmen, dass die Immissionswerte in dem Plangeltungsbereich bei einer Entfernung von 100 m zur Bundesstraße tagsüber bei rd. 55 dB (A) und nachts bei rd. 48 dB (A) liegen.

Nach den o.g. Orientierungswerten (DIN 18005) ist schlussfolgernd abzuschätzen, dass das Ausmaß der Belastungen für die künftigen Anwohner des nördlichen Teilbereiches vertretbar ist, da tagsüber der Immissionswert mit 55 dB (A) im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt.

Nachts liegt der Immissionswert mit 48 dB (A) geringfügig über dem Orientierungswert von 45 dB (A). Da im Regelfall ein Aufenthalt der Bewohner zur Nachtzeit auf der Grundstücksfreifläche nicht stattfindet, ist eine geringe Überschreitung an dieser Stelle akzeptabel.

Der Plangeltungsbereich mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 dB (A) ist annäherungsweise nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegel I werden durch übliche, heutzutage gängige Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorrichtungen) erfüllt. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird es zu einer geringfügigen, zumutbaren Zunahme des Verkehrs kommen. Der Verkehr im Plangebiet verläuft über die Lindenallee auf die „Parchimer 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 „Parchimer Straße“ wird keine erdenklich negativen Auswirkungen auf die Funktionalität der Hauptverkehrsstraße ausüben.

9. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	78.676 qm
allgemeines Wohngebiet	53.174 qm
WA 1	3.650 qm
WA 2	5.778 qm
WA 3	5.880 qm
WA 4	6.496 qm
WA 5	3.589 qm
WA 6	3.195 qm
WA 7	11.674 qm
WA 8	1.652 qm
WA 9	9.055 qm
WA 10	1.905 qm
Verkehrsflächen	22.238 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	12.241 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9.997 qm
Öffentliche Grünflächen	2.457 qm
Versorgungsflächen	801 qm