



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 951/19 Datum: 25.07.2019 Status: öffentlich
Beschluss über Entwurf und Auslegung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1/91 "Wohnungsbaugebiet Neustadt" der Stadt Crivitz	
Fachbereich:	Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung
Sachbearbeiter/-in:	Herr Wiese

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	15.08.2019
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	19.08.2019

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hat in ihrer Sitzung am 18.02.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung hat stattgefunden. Die Anregungen und Hinweise wurden entsprechen der Zwischenabwägung in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtvertretung wird vorgeschlagen, den nachfolgenden Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplans zu fassen, sodass die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen erfolgen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Entwurfsunterlagen zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 1/91

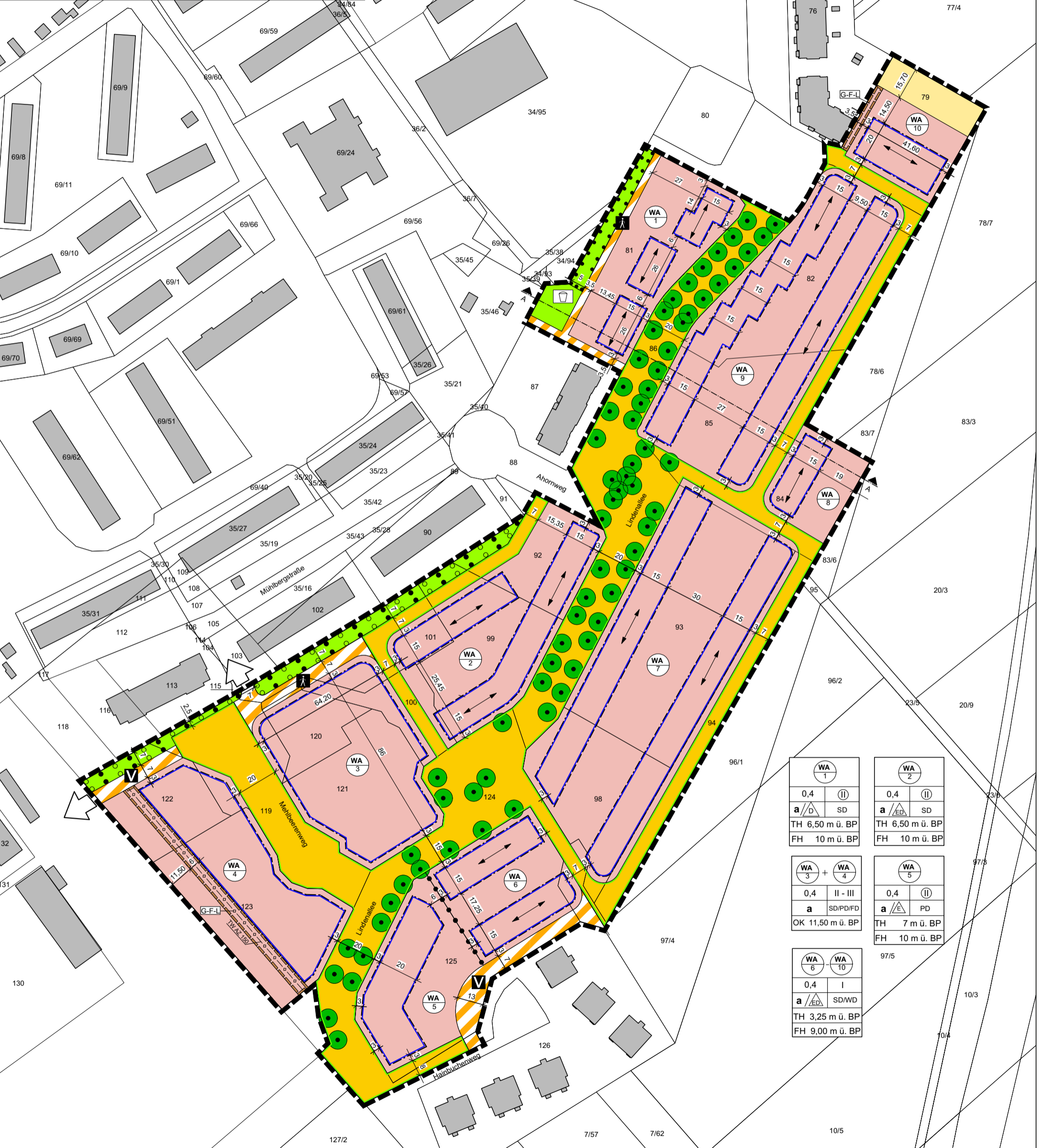
Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz stimmt dem vorliegenden Entwurf und der Begründung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 1/91 „Wohnungsbaugebiet Neustadt“ zu.
2. Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 1/91 „Wohnungsbaugebiet Neustadt“ ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

SATZUNG DER STADT CRIVITZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/91 „WOHNUNGSBAUGEBIET NEUSTADT“

PLANZEICHNUNG (TEIL A) o. M.

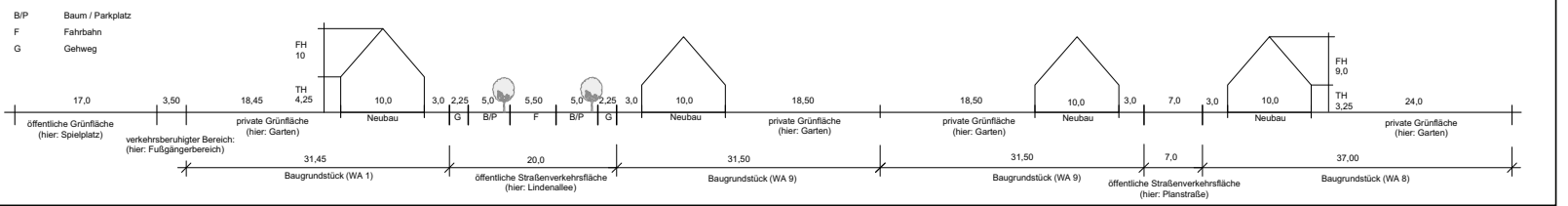
Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch das Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) geändert wurde.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



<p>WA 1</p> <p>0,4 II</p> <p>a/D SD</p> <p>TH 6,50 m ü. BP</p> <p>FH 10 m ü. BP</p>	<p>WA 2</p> <p>0,4 II</p> <p>a/△ SD</p> <p>TH 6,50 m ü. BP</p> <p>FH 10 m ü. BP</p>
<p>WA 3 + WA 4</p> <p>0,4 II - III</p> <p>a SD/PD/FD</p> <p>OK 11,50 m ü. BP</p>	<p>WA 5</p> <p>0,4 II</p> <p>a/△ PD</p> <p>TH 7 m ü. BP</p> <p>FH 10 m ü. BP</p>
<p>WA 6 + WA 10</p> <p>0,4 I</p> <p>a/△ SD/WD</p> <p>TH 3,25 m ü. BP</p> <p>FH 9,00 m ü. BP</p>	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

STRASSENPROFIL A - A M. 1 : 500 Bemaßung: alle Angaben in Meter



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	Fristhöhe 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)

a	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
---	---

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

	Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
---	--------------------------------

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

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußgängerbereich



5. Flächen für die Wasserbesetigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
---	---

6. Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	unterirdische Versorgungsleitung (hier: Trinkwasserversorgungsleitung AZ 150)
---	---


7. 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)

	Umgranzung 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)

	Umgranzung 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
----	----------	----	----------

	Hauptfrischrichtung
---	---------------------

11. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	--


	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (hier: Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), Abgrenzung der Bauweise (hier: Maß der abweichenden Bauweise) und Abgrenzung der Gestaltung (hier: Dachgestaltung)
---	---

12. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenzen
---	-------------------

82	Flurstücksnummer
----	------------------

	Bemaßung (alle Angaben in Meter)
---	----------------------------------

	Teilgebietes 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 Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO i.V.m. § 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 Fahrbahnmittle. 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 (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der jeweils verkehrsfähigseitigen Baugrenze (hier: Vorgarten) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

3.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der jeweils verkehrsfähigseitigen Baugrenze (hier: Vorgarten) 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 WA 3 - 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 WA 1 und WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5.2 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses in den Teilgebieten WA 6 - WA 10 ist höchstens eine Wohnung zulässig.

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

Das anfallende Wasser aus Niederschlägen ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Teilgebiet WA 10 sind Wohn- und Schlafräume auf der zur Bundesstraße B 321 abgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

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

8.1 Anzupflanzende Bäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

8.2 Die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang artgleich zu ersetzen.

8.3 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bei Abgang einzelner Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ein artgleicher Ersatz durch Neuanpflanzung zu schaffen.

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flächen und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

Innerhalb der Maßnahmenflächen (hier: Flurstück 23, 24, 43, 45, 46 und 71, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim) sind die unter der Textziffer 15.2.2 aufgeführte CEF - Maßnahmen zu vollziehen.

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

10. Gestaltung von Doppelhäusern

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

11. Höhe von Hecken und Einfriedungen

11.1 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.

11.2 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.

12. Solarmodule

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

III Hinweise

13. Bodenkimalschutz

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).

14. Boden

14.1 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 alllastenrelevante 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.

Insfern 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.

14.2 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

14.3 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 Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungs-gemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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

15.1 Folgende Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (V1 - V5) sind zu vollziehen:

V1) 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.

V2) Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen und ggf. Amphibien

Zauneidechsen
Das Abfangen der Zauneidechsen und gegebenenfalls von weiteren Reptilienarten hat vor Bau- und Erschließungsbeginn 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 tw., 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.

V3) 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.

V4) 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 Baugebiet bis zur Bebauung der einzelnen Flächen durchzuführen. Bei Nichterhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch einen Fachgutachter und die Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

V5) Monitoring der CEF 2 - Maßnahme

Nach Umsetzung der CEF 2 - Maßnahme ist in den fünf Folgejahren eine Brutvogelkartierung durchzuführen.

15.2 Folgende CEF - Maßnahmen sind vor Erschließung der Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes zu vollziehen:

15.2.1 CEF 1 - Maßnahme

Bis Anfang April 2019 sind 2 Fledermauskästen an Bäumen im nördlichen Teilbereich des Flurstücks 101, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz anzubringen.

15.2.2 CEF 2 - Maßnahme

a) Umbau einer Windschutzpflanzung

Umbau einer Windschutzpflanzung aus nichtheimischen Arten zu einer Strauchhecke auf dem Flurstück 71, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim. Die Länge der Hecke beträgt 550 m, die Breite 4,5 m. Die Gehölzarten (Pflanzqualität: vStr, 4 Tr, 60-100 cm) werden im Raster von 1,5 m angepflanzt. Die jeweiligen Randbereiche der Hecke (hier: 2m ab Gehölzstamm) werden der natürlichen Sukzession überlassen.

15.2.2 Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu nutzendes Grünland

Die Ackerflächen auf den Flurstücken 23, 24, 43, 45 und 46, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim, sind wie folgt in extensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln. Auf einer Fläche von mindestens 3 ha ist eine Bewirtschaftung zu unterlassen. Von dieser Fläche ist mindestens 1 ha drei Jahre, 1 ha zwei Jahre und 1 ha ein Jahr nicht zu bewirtschaften. Die Nutzungsaufgabe erfolgt nach der Ernte, unter der Ernte von Blühtreibern. Während der Nutzungsaufgabe ist der Einsatz von Pestiziden und/oder Herbiziden und der Einsatz von Bodenhilfsstoffen (insbesondere Düngemittel) nicht zulässig. Eine Nutzungsaufnahme (Bewirtschaftung) hat frühestens ab Anfang Oktober zu erfolgen.

CEF 3 - Maßnahme

Es sind 9 Vogelnistkästen an Bäumen oder Häusern im nördlichen Teilbereich des Flurstücks 101, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz anzubringen.

15.3 Maßnahmenbeschreibung

Die genauen Angaben zur Beschreibung der einzelnen Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind in der artenschutzfachlichen Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten¹ (Ökologische Dienste Ortleb, 2019) zu entnehmen und zu vollziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

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 Umweltsprüfung 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 ausgelegen. 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 Stadtvertretung 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 ausgefertigt 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)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Stadt Crivitz

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

für das Gebiet

„Lindenallee“

Entwurf

Juli

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 Ver- und Entsorgung	6
3.5 Umweltsituation	6
4. Verfahren	7
5. Städtebauliches Konzept	7
6. Inhalt des Bebauungsplanes	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
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 Wohngebäuden	10
6.6 Grünordnung	11
6.6.1 Erhalt von Bäumen (Lindenallee)	11
6.6.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	11
6.8 Verkehrserschließung	12
6.8.1 Straßen- und Wegeerschließung	12
6.8.2 Ruhender Verkehr	13
6.9 Technische Ver- und Entsorgung	13
6.9.1 Allgemeines	13
6.9.2 Trinkwasserversorgungsleitung	13
6.9.3 Löschwasserversorgung	13
6.9.4 Umgang mit Niederschlagswasser	14
6.9.5 Abfallentsorgung	14

7. Auswirkungen der Planung	15
7.1 Belange von Boden, Wasser, Klima, Natur, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter	15
7.2 Artenschutz	17
7.2.1 Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	19
7.2.2 CEF - Maßnahmen.....	20
7.2.3 Gutachterliches Fazit	22
7.3 Immissionsschutz.....	22
8. Flächenbilanz	25

Anlagen

- Artenschutzfachliche Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand: 05.03.2019)
- 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)
- Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz (Ökologische Dienste Ortlieb, 20.07.2018)

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

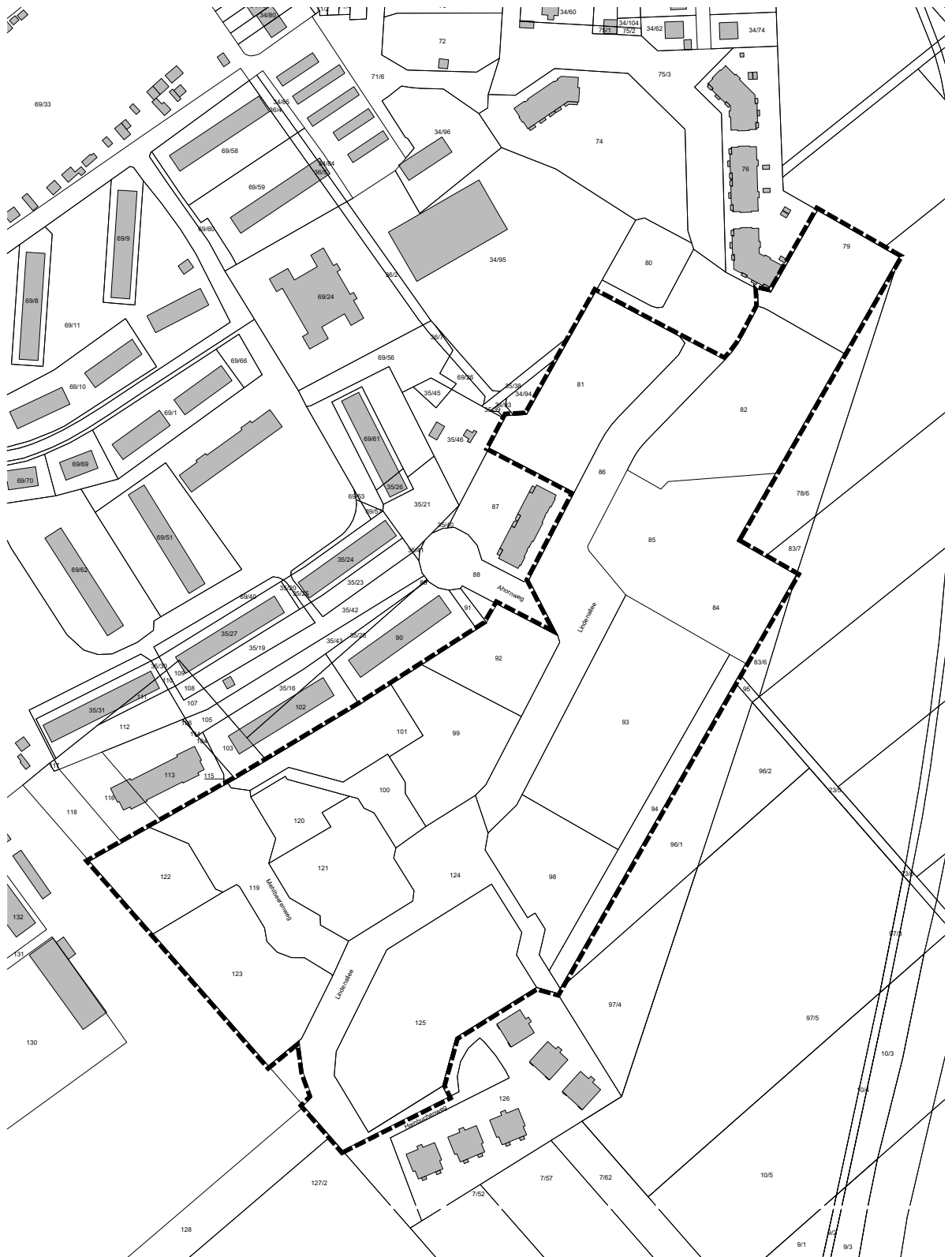
3.1 Lage und Geltungsbereich

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 Parkplatzflächen 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 Haupteerschließungselement 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 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen (hier: Schulweg) auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

Trinkwasserversorgung

Der Zweckverband Schweriner Umland teilte ins seiner Stellungnahme vom 13.05.2019 mit, dass im westlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der Flurstücke 122 und 123, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz eine Trinkwasserversorgungsleitung AZ 150 verläuft. Die Lage der Leitung ist nicht eindeutig bestimmt und zur Zeit außer Betrieb.

3.5 Umweltsituation

Im Laufe der vergangenen 21 Jahre entstand durch Nutzungsauffassung im gesamten Plangebiet eine Ruderalvegetation mit einzelnen Gehölzen und natürlich gewachsenen Einzelbäumen. Eine Pflege erfolgte in der Vergangenheit sehr unregelmäßig.

Es befinden sich innerhalb des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Bäume gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V.

Das Forstamt Gädebehn als örtliche, zuständige Verwaltungseinheit im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern als untere Forstbehörde, teilte in seiner Stellungnahme vom 30.04.2019 mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG vorhanden bzw. grenzen an dieses an. Aus forstbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

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, westlichen 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 innerstädtischen 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 (OK) 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 dem Teilgebieten WA 1 eine Doppelhausbebauung mit Satteldach vor. In den Teilgebieten WA 2, WA 6 bis WA 10 sind Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- und Walmdach vorgesehen. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Für die zweigeschossige Bebauung in diesen Teilgebieten 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 (hier: WA 6 bis WA 10) 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 Teilgebiete WA 3 und WA 4 sind mindestens zwei Vollgeschosse und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Gebäude innerhalb dieser Baugebiete ist eine Oberkante von 11,50 m als Höchstmaß über OK des Bezugspunktes bestimmt. Für das Teilgebiet 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 Teilgebieten 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 dem Teilgebiet WA 5 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 nutzungsspezifische bauliche Entwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich in den Teilgebieten 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. Im Teilgebiet WA 4 ist das „Baufenster“ durch die vorhandenen Straßen „Lindenallee“ und „Mehlbeerenweg“ sowie durch die vorhandene Trinwaserversorgungsleitung AZ 150 im rückwertigen Bereich definiert.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung und eines ansprechenden Siedlungsbildes möchte man verhindern, dass eine Vielzahl an wohngrundstücksbezogenen Nebenanlagen im einsichtigen Vorgartenbereich errichtet werden können. Daher sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgarten) 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 (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgarten) 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 Teilgebiete WA 1, WA 2 sowie WA 6 bis WA 10 ergibt sich aus der Planungs-konzeption, 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 Wohngebäuden

Grundsätzlich eröffnet die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern auch die Möglichkeit zur Schaffung von mehreren Wohnungen über eine Hausflurerschließung in einem Wohngebäude. Solche Gebäude würden der Planungskonzeption widersprechen und die Erschließungsbedingungen erheblich erhöhen. Deshalb ist in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses auf zwei begrenzt.

Um eine zu hohe Bewohner- / Nutzerdichte in den Teilgebieten WA 6 bis WA 10 zu verhindern, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses in diesem Bereich auf höchstens eine Wohnung begrenzt. Zudem soll die umgebende Wohnnutzung sowie die Natur und Landschaft vor intensiven Nutzungen geschützt werden. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer zweiten Wohnung innerhalb der Wohneinheit z. B. im Sinne einer Einliegerwohnung bei Einzelhäusern und Gebäudehälften eines Doppelhauses mit einer zulässig. Eine zweite Wohnung kann z. B. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ fördern. Das städtebauliche Konzept der Einzel- und Doppelhäuser soll bei der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit weiterhin gewahrt bleiben.

6.6 Grünordnung

6.6.1 Erhalt von Bäumen innerhalb der 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 und südlich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Mühlenbergstraße, befinden sich Gehölzgruppen, welche im Zuge der Planung planungsrechtlich gesichert werden. Aus Gründen des Ortsbildes, der Grünordnung und des Artenschutzes sind diese innerhalb der Grünfläche als zu erhaltend festgesetzt. 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.

Gestaltung von Doppelhäusern

Um einen städtebaulich geordneten, homogenen Straßenraum zu erzeugen, sind Doppelhäuser hinsichtlich der Außenfassade und der Dachform einheitlich zu gestalten.

Desweiteren wird im Plangebiet die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die künftige Firstlinie der Hauptdächer soll hier entlang der vorhandenen Lindenallee und der vorgesehenen Planstraßen in Nordost-Südwest-Ausrichtung angeordnet sein.

Damit werden die geneigten Dachflächen vom Ortsrand her aufsteigen und so zu einer visuell gefälligen Siedlungsrandsituation führen. Desweiteren erzeugt die geplante Hauptfirstrichtung einen klar gefassten Straßenraumcharakter.

Höhe von Hecken und Einfriedungen

Aus Sicherheitsgründen der Bewohner und aller Verkehrsteilnehmer sind Hecken und Einfriedungen 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 umfasst neben der gärtnerisch gestalteten Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes auch den Bereich mit Hauszugang und / oder Grundstückszufahrt. Aufgrund des erhöhten Unfallrisikos an Straßenkreuzungspunkten sind im Bereich von Kurvenradien der öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

Solarmodule

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

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 Geltungsbereiches. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwerfsprägenden Nutzungsansprüchen wurden die Ringstraßen als „Wohnwege“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 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. Die Erschließungsstruktur der Straße „Mehlbeerenweg“ bleibt als Stichstraße mit zwei Wendeanlagen bestehen.

Durch die geringe Verkehrsbelastung auf der geplanten Anliegerstraße nördlich des Teilgebietes WA 4 und südlich der Teilgebiete WA 5 und WA 6 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 und an das nördlich anschließende Wohngebiet entlang der „Mühlenbergstraße“ ist im westlichen Bereich des Plangebietes eine Straßen- / Wegeführung bis an die jeweilige Plangebietsgrenze vorgesehen, um einen eventuellen Anschluss an das künftige Erschließungssystem zu gewährleisten. Die Erschließungskonzeption für das Gewerbegebiet stellt zunächst nur einen Konzeptionsansatz dar, den die Stadt Crivitz ggf. weiterverfolgt, aber noch nicht erneut überplanen möchte. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: Teilgebiet WA 1) 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.

Die neuen, öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 7 StrWG M-V zu widmen. 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 geringfügig reduziert (hier: Parkplatzfläche). Die neuen Ringerschließungsstraßen 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 Trinkwasserversorgungsleitung

Die Trinkwasserversorgungsleitung AZ 150 im westlichen Bereich des Plangebietes (hier: WA 4) wurde unter Beachtung des einzuhaltenden Schutzstreifens (hier: beidseitiger Abstand von jeweils 3m) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers gesichert. Der genaue Verlauf der Trinkwasserversorgungsleitung ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Zweckverband Schweriner Umland rechtzeitig zu informieren. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist letztendlich noch dinglich zu sichern.

6.9.3 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 (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. 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 von Zisternen sichergestellt.

6.9.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Baugrundstück

Da von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das anfallende Wasser aus Niederschlägen auf den Baugrundstücken 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 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.

Fazit

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.

6.9.5 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, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

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.

Der Landkreis Ludwigslust – Parchim (hier: FD 68 – Natur, Wasser, Boden) teilt in seiner Stellungnahme vom 23.05.2019 mit, dass Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt sind.

Die Eingriffe in den Boden 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 LAGA1 zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

¹ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004) nach derzeitigem Stand

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554)

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 Teilgebieten 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.

Kultur und sonstige Sachgüter

Der Landkreis Ludwigslust – Parchim (hier: FD 63 – Bauordnung / Denkmalschutz) teilte in seiner Stellungnahme vom 12.06.2019 mit, dass sich im Bereich des Vorhabens keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich befindet.

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).

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: 05.03.2019)

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 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. In der Pappelreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Fällung der Gehölze in einem Baumstamm ein Hohlraum gefunden. Die Höhlung wurde durch einen Fachgutachter des Büros Ökologische Dienste Ortlieb GmbH auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin untersucht (Vor-Ort-Termin am 21.02.2019). Die Nutzung als Sommerquartier (potenzielle Wochenstube) war im Ergebnis festzustellen (Kotspuren). Es ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von Ersatzquartieren zu schaffen. 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.

- 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 V1) sowie ein Abfang von eingeschlossenen Tieren in Verbindung mit Maßnahme V2 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. 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).

Auf der gesamten B-Plan-Fläche müssen die Zauneidechsen abgefangen und von ihr entfernt werden. 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. 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 unter Punkt 7.2.1 aufgeführten Festsetzungen hinsichtlich der Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen verhindert.

- 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 Habitatansprüchen treten durch das Vorhaben maßgebliche Lebensraumverluste auf, da diese Arten keine Ausweichmöglichkeiten im näheren Umkreis (Siedlungen) finden können.

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 der unter Punkt 7.2.1 aufgeführten Festsetzungen hinsichtlich der Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nicht ausgelöst.

7.2.1 Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen (V1 – V5) sind zu vollziehen:

V1) 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.

V2) Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen und ggf. Amphibien

Zauneidechsen

Das Abfangen der Zauneidechsen und ggf. weiterer Reptilienarten hat vor Bau- und Erschließungsbeginn 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.

V3) 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.

V4) 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 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.

V5) Monitoring der CEF 2 – Maßnahme

Nach Umsetzung der CEF 2 - 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, 05.03.2019) zu entnehmen und zu vollziehen.

7.2.2 CEF - Maßnahmen

Folgende CEF – Maßnahmen sind vor Erschließung der Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes zu vollziehen:

CEF 1 – Maßnahme

Bis Anfang April 2019 sind 2 Fledermauskästen an Bäumen im nördlichen Teilbereich des Flurstücks 101, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz anzubringen.

CEF 2 – Maßnahme

a) Umbau einer Windschutzpflanzung

Umbau einer Windschutzpflanzung aus nichtheimischen Arten zu einer Strauchhecke auf dem Flurstück 71, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim. Die Länge der Hecke beträgt 550 m, die Breite 4,5 m. Die Gehölzarten (Pflanzqualität: vStr, 4 Tr, 60-100 cm) werden im Raster von 1,5 m angepflanzt. Die jeweiligen Randbereiche der Hecke (hier: 2m ab Gehölzstamm) werden der natürlichen Sukzession überlassen.

Folgende Gehölze werden angepflanzt:

- Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Brombeere (*Rubus spec.*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)
- Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*)
- Sal – Weide (*Salix caprea*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)

b) Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu nutzendes Grünland

Die Ackerflächen auf den Flurstücken 23, 24, 43, 45 und 46, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim, sind wie folgt in extensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln. Auf einer Fläche von mindestens 3 ha ist eine Bewirtschaftung zu unterlassen. Von dieser Fläche ist mindestens 1 ha drei Jahre, 1 ha zwei Jahre und 1 ha ein Jahr nicht zu bewirtschaften. Die Nutzungsaufgabe erfolgt nach der Ernte, unter der Einsaat von Blühstreifen. Während der Nutzungsaufgabe ist der Einsatz von Pestiziden und/oder Herbiziden und der Einsatz von Bodenhilfsstoffen (insbesondere Düngemittel) nicht zulässig. Eine Nutzungsaufnahme (Bewirtschaftung) hat frühestens ab Anfang Oktober zu erfolgen.

CEF 3 – Maßnahme

Es sind 9 Vogelnistkästen an Bäumen oder Häusern im nördlichen Teilbereich des Flurstücks 101, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz anzubringen.

7.2.3 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff

Zuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert werden. Die externe Maßnahme dient der Herstellung des Ausgleichs der Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet und werden zur Absicherung ihrer Umsetzung auf der von der Stadt Crivitz bereitgestellten Fläche durchgeführt.

Die Zuordnung wird in der „artenschutzfachlichen Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten“ (Ökologische Dienste Ortlieb, 05.03.2019) näher erläutert und begründet. Die Verfügbarkeit über die entsprechende Fläche wird nachgewiesen. Die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes sind auf den o.g. Flächen der CEF 2 - Maßnahmen vorgesehen.

7.2.4 Gutachterliches Fazit

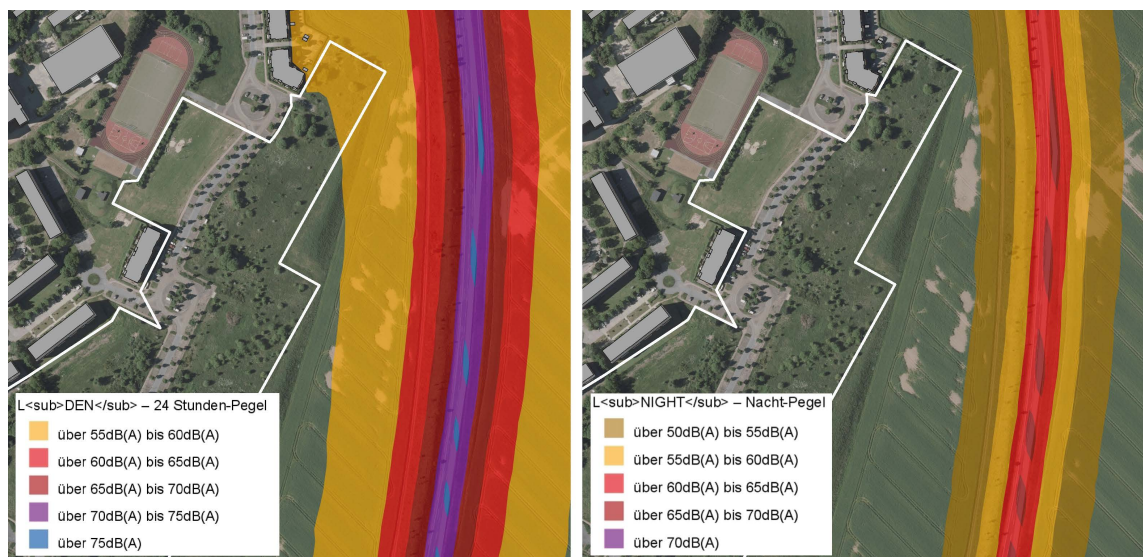
Unter der Voraussetzung der Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Betrachtung beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF- Maßnahmen ist für die betrachteten Artengruppen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

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 nördlichen 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 Plangebiet 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 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) im WA 10 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 Kreis Ludwigslust – Parchim (hier: FD 53 – Gesundheit) bestätigt in seiner Stellungnahme vom 23.05.2019, dass die prognostizierte durchschnittliche Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 in der Nacht im nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: WA 10) um 3 dB(A) als akzeptabel eingestuft werden kann.

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. Da jedoch anzunehmen ist, dass Menschen i.d.R. nachts mit offenen Fenstern schlafen, können diese in dem Teilgebiet WA 10 auch bei einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden. Daher sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Wohn- und Schlafräume in diesem Teilgebiet auf der zur Bundesstraße B 321 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

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.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes ist eine Anlage zur Lagerung von max. 28,6 t Flüssiggas (hier: Propan) vorhanden. Die Anlage liegt nordwestlich des Plangebietes und findet sich unter der postalischen Anschrift 19089 Crivitz, Straße der Freundschaft 19 (hier: Gemarkung Crivitz, Flur 30, Flurstück 34/96). Die Entfernung der Anlage zum Plangebiet (hier: Teilgebiet WA 1) beträgt rd. 220m. In unmittelbarer Nähe zur Anlagen (< 20m) befinden sich mehrere Wohnhäuser.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat als Genehmigungsbehörde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 2 in Verbindung mit Nummer 9.1.1.3 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) am 20.01.2016 durchgeführt. Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass durch das Vorhaben gemäß den in der Anlage 2 Nummer 2 zum UVPG aufgeführten Schutzkriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf der Grundlage der §§ 4, 6 und 19 BImSchG i.V.m. Ziffer 9.1.1 .2 V des Anhangs zur 4. BImSchV wurde am 29.02.2016 auf Antrag der WESTFA Flüssiggas GmbH die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer der Versorgung der Heizkesselanlage im vorhandenen Heizwerk dienenden Anlage zur Lagerung von Flüssiggas erteilt.

Vor Inbetriebnahme der Anlage wurde diese auf Explosionssicherheit geprüft. Um die Gesundheit und die Sicherheit der Beschäftigten und Dritter bei Betriebsstörungen, Unfällen und Notfällen zu gewährleisten, hat der Betreiber notwendige Schutzmaßnahmen gemäß § 13 Gefahrstoffverordnung und § 11 Betriebssicherheitsverordnung festgelegt. Ebenso wurden nach Feststellung des Brandschutzingenieurs die erforderlichen Sicherheitsabstände auf Grundlage der Ausbreitungsberechnung für schwere Gase nach VDI 3783/2 auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Die baurechtlichen Anforderungen ergeben sich aus dem BauGB sowie aus der LBauO M-V und sichern die Einhaltung sicherheitstechnischer und bauplanungsrechtlicher Vorgaben. Die im Rahmen der immissionsschutzrechtliche Genehmigung aufgeführten Auflagen ergeben sich aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Produktsicherheitsgesetz (ProdSG)
- Verordnungen zum ProdSG
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
- Gefahrstoffverordnung (GefStoffV)
- Baustellenverordnung
- Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG)
- Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV)

Die Auflagen dienen dem sicheren Betrieb der Anlagen, dem Schutz Beschäftigter und Dritter und der Einhaltung von Überwachungspflichten.

8. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	78.260 qm
Allgemeines Wohngebiet	52.588 qm
WA 1	3.650 qm
WA 2	5.778 qm
WA 3	5.880 qm
WA 4	6.358 qm
WA 5	3.441 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	22.585 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	20.255 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.330 qm
• verkehrsberuhigter Bereich	878 qm
• Fußgängerbereich	1.452 qm
Öffentliche Grünflächen	2.284 qm
Versorgungsflächen	801 qm