



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 562/22 <b>Datum:</b> 01.06.2022 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Bestätigung des Vorentwurfs zum B-Plan Nr. 14 "Altenheim Elim" der Stadt Crivitz</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Priehn</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	20.06.2022

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Der Vorentwurf zum B-Plan Nr. 14 wurde durch das Planungsbüro gemäß der Beschlussfassung vom 25.04.2022 (Stand Beschlussvorlage 223/20-04) angepasst. Die Begründung wurde auf Seite 9 korrigiert.

Die Stadtvertretung wird gebeten, die Fassung in der vorliegenden Form (Beschlussvorlage 223/20-05) zu bestätigen.

Die Auslegung ist im Zeitraum vom 06.06.-08.07.2022 vorgesehen.

Sofern die Unterlagen nicht in der vorliegenden Form bestätigt werden, sind die Beschlussfassung zum Vorentwurf und die Auslegung zu wiederholen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlage/n:**

Beschlussvorlage BV223/20-05

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz bestätigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 in der vorliegenden Fassung.



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 223/20-05 <b>Datum:</b> 07.04.2022 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Vorentwurf des B-Plans Nr. 14 "Altenheim Elim" der Stadt Crivitz zur frühzeitigen Beteiligung</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Priehn</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	21.04.2022
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	25.04.2022

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde in der Sitzung des Bauausschusses zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung empfohlen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Anlage/n:**

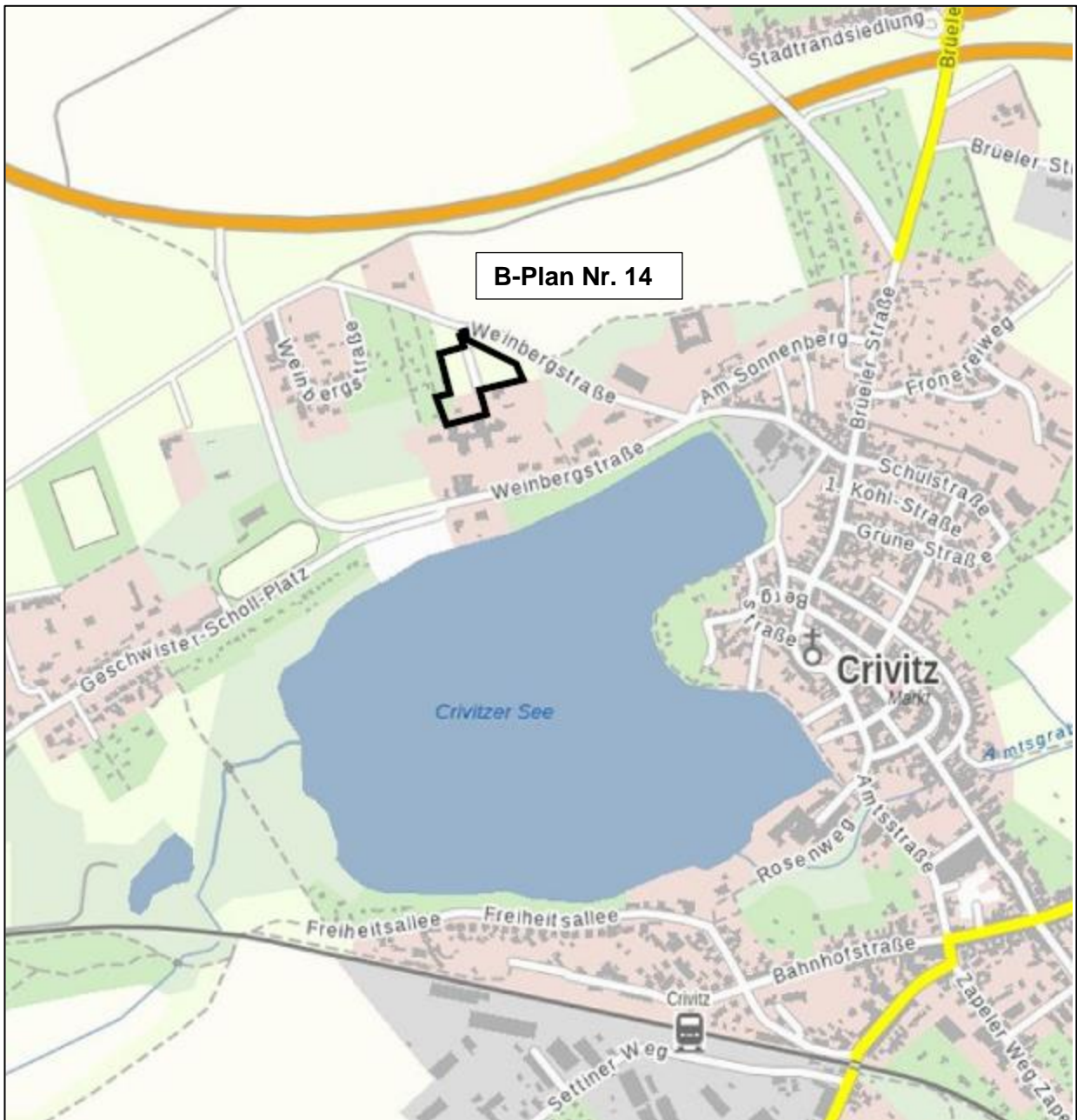
Vorentwurfsunterlagen des B-Plans Nr. 14

### **Empfehlung:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz bestätigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Altenheim Elim“. Der Bebauungsplan soll vorrangig der Erweiterung des Altenheims dienen.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt wird.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 1 BauGB erfolgt durch eine öffentliche Auslegung im Amt Crivitz. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.



# STADT CRIVITZ AMT CRIVITZ



GeoBasis-DE/M-V 2020

## Bebauungsplan Nr. 14 “Altenheim Elim“ in Crivitz

Begründung

Vorentwurf

April 2022

**Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz  
„Altenheim Elim“ in Crivitz - Gemarkung Crivitz, Flur 29, die Flurstücke 34/41, 38/1, 38/2  
und 39 sowie Teile der Flurstücke 34/3, 34/7, 38/3 und 40/4**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Planungsziel/ Standortwahl .....	3
1.2. Territoriale Einordnung .....	3
1.3. Verfahren, Plangrundlagen.....	4
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.1. Rechtsgrundlagen .....	5
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.3. Kommunale Planungen .....	6
<b>3. Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
3.1. Lage und Geltungsbereich .....	7
3.2. Eigentumsverhältnisse .....	7
3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur .....	7
3.4. Topografie und Anlagenbestand.....	7
3.5. Grün- und Freiraumstruktur .....	8
<b>4. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>9</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3. überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr .....	11
5.5. Grünflächen.....	11
5.6. Technische Ver- und Entsorgung .....	11
<b>6. Umweltbelange</b> .....	<b>14</b>
6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....	14
6.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....	15
<b>7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
7.1. Auswirkungen.....	27
7.2. Einwirkungen.....	27
<b>8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</b> .....	<b>27</b>
<b>9. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>27</b>

**gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht**

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Planungsziel/ Standortwahl**

Die Stadt Crivitz verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung. Mit dem Krankenhaus, Ärzten, Physiotherapieeinrichtungen und verschiedenen Angeboten für pflegebedürftige Menschen ist die Stadt Crivitz gut auf die Pflege der immer älter werdenden Einwohner eingestellt. Der Bedarf an Pflegeplätzen und Angeboten für altersgerechtes Wohnen / Mehrgenerationenwohnen besteht in der Gemeinde Crivitz und dem Umland weiterhin.

Seit 90 Jahren werden an dem Standort in der Weinbergstraße pflegebedürftige Bewohner gepflegt und Pflegekräfte ausgebildet. Hier bestehen aktuell eine Altenpflegeeinrichtung mit 63 Vollpflegeplätzen und altersgerechte Wohnungen mit mehr als 8 Plätzen. Es sind 60 Mitarbeiter im Bereich der Pflege, der sozialen Betreuung, der Hauswirtschaft, der Küche, der Haustechnik und der Verwaltung beschäftigt. Betrieben wird die Einrichtung durch den Verein Christliches Altenheim „ELIM“ e.V.

Anlass der Planung ist, den Ansprüchen der Bewohner und Angehörigen nach Einzelzimmern nachzukommen. Daher sollen die vorhandenen 12 Doppelzimmer in Einzelzimmer umgestaltet werden. Zusätzlich sollen ca. 20 weitere Einzelzimmer entstehen. Die neu entstehenden Einzelzimmer erhalten jeweils ein eigenes Bad.

Zudem sind die Betreuungsräume im Pflegebereich durch die zunehmende Anzahl der zu Betreuenden und Rollstühle zu klein geworden.

Der erhöhte Raumbedarf kann nur über einen Erweiterungsbau abgedeckt werden, der sich hier am Standort an den bestehenden Baukörper angliedern soll. Geplant ist ein dreigeschossiger Baukörper mit Flachdach.

Zur Aufwertung der Lebens- und Betreuungsqualität, insbesondere der an Demenz erkrankten Menschen, soll eine Parkanlage „Sinnesgarten“ angelegt werden. Diese wird durch Eingrünung und Einfriedungen von der Zufahrt abgeschottet, so dass ein geschützter Bereich entsteht.

Durch den Sinnesgarten fallen die Flächen für die geplanten Parkplätze weg, so dass diese nunmehr auf den Flächen östlich der Straße angeordnet werden sollen. Es ist ein größerer Flächenbedarf erforderlich als bisher, da sich die Anzahl der Bewohner und damit auch deren Angehörige sowie der Mitarbeiter erhöhen werden.

Mit der Schaffung von Angeboten für altengerechtes Wohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen, Räume für die soziale und kirchliche Betreuung wird der Komplex ergänzt. Räume können aus dem eigentlichen Alten- und Pflegeheim in den geplanten Neubaukomplex verlagert und so im bestehenden Gebäude andere Raumfunktionen geschaffen werden.

Der Standort an der Weinbergstraße erfüllt die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot für den Ausbau der Pflege- und Sozialangebote in Ergänzung des bestehenden Gebäudekomplexes, der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und vielfältigen Raumangeboten für die soziale und kirchliche Betreuung. Die bauliche Entwicklung kann sich aufgrund der topografischen Situation nur nach Norden in Richtung Weinbergstraße erstrecken. Die vorhandene verkehrliche Erschließung und die Anlagen der Ver- und Entsorgung können genutzt werden, so dass eine effektive Erschließung möglich ist.

### **1.2. Territoriale Einordnung**

Die Stadt Crivitz mit den Ortsteilen Augustenhof, Badegow, Basthorst, Gädebehn, Kladow und Wessin liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim, ca. 15 km östlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 23 km nordwestlich der Kreisstadt Parchim entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 75,48 km<sup>2</sup>. In der Gemeinde leben 4.859 Einwohner (Stand 31.12.2019).

Verwaltungsmäßig ist die Stadt dem Amt Crivitz zugeordnet mit Sitz des Amtes in Crivitz. Nördlich grenzt aus dem Amt Sternberger Seenlandschaft die Gemeinde Kuhlen-Wendorf an. Die Stadt

ist im Osten umgeben von den Gemeinden Demen und Barnin, im Süden von den Gemeinden Zapel und Tramm sowie im Westen von den Gemeinden Sukow, Pinnow und Gneven, die alle zum Amt Crivitz gehören.

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraßen 321 (Schwerin und Parchim) und B 392 (Goldberg) sowie die Landesstraße 09 nach Norden und Süden verkehrsmäßig gut in das Straßennetz eingebunden. Über die Bahnstrecke der ODEG bestehen regelmäßige Anbindungen nach Schwerin und Parchim.

### **1.3. Verfahren, Plangrundlagen**

Die Stadtvertreter der Stadt Crivitz haben auf ihrer Sitzung vom 17.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Altenheim Elim“ gefasst.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Urban + Neiseke aus Ludwigslust vom Februar 2021 – Höhenbezug DHHN 92 – für den südwestlichen Geltungsbereich (geplanter Anbau), ergänzt für die angrenzenden Flächen aus Kartenunterlagen von [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de). Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 14 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

### **2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Die Bodenwertzahlen liegen im Bereich Crivitz bei 24.

Um auf den demografischen Wandel zu reagieren, ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten (Ziel der Landesplanung). Dabei sind Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung in den Zentralen Orten auszuweisen, hier auch in den Grundzentren. Das Grundzentrum Crivitz mit seinem Nahbereich zählt zum Mittelbereich der Stadt Schwerin als Oberzentrum. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig Nachverdichtungen und Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

#### **2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Stadt Crivitz ist in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden. Damit sind in der Stadt Crivitz die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen



Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln. Neue Einrichtungen der Altenpflege sollen grundsätzlich in bestehende Siedlungsstrukturen integriert werden. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu entwickeln.

Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, als Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis sowie als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Das nördliche Gemeindegebiet liegt im Naturpark Sternberger Seenland.

Mit dem Ausbau des Standortes des bestehenden Alten- und Pflegeheimes „Haus Elim“ in der Stadt Crivitz wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung M-V entsprochen.

## 2.3. Kommunale Planungen

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Crivitz von XXXX weist für den Bereich der Weinbergstraße Wohnbauflächen aus, integriert mit sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Haus Elim“ folgt mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, hier sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Christlichen Altenheim finden auch Gottesdienste und das Gemeindeleben der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde statt. Am Standort bestehen zudem Angebote für betreutes altersgerechtes Wohnen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

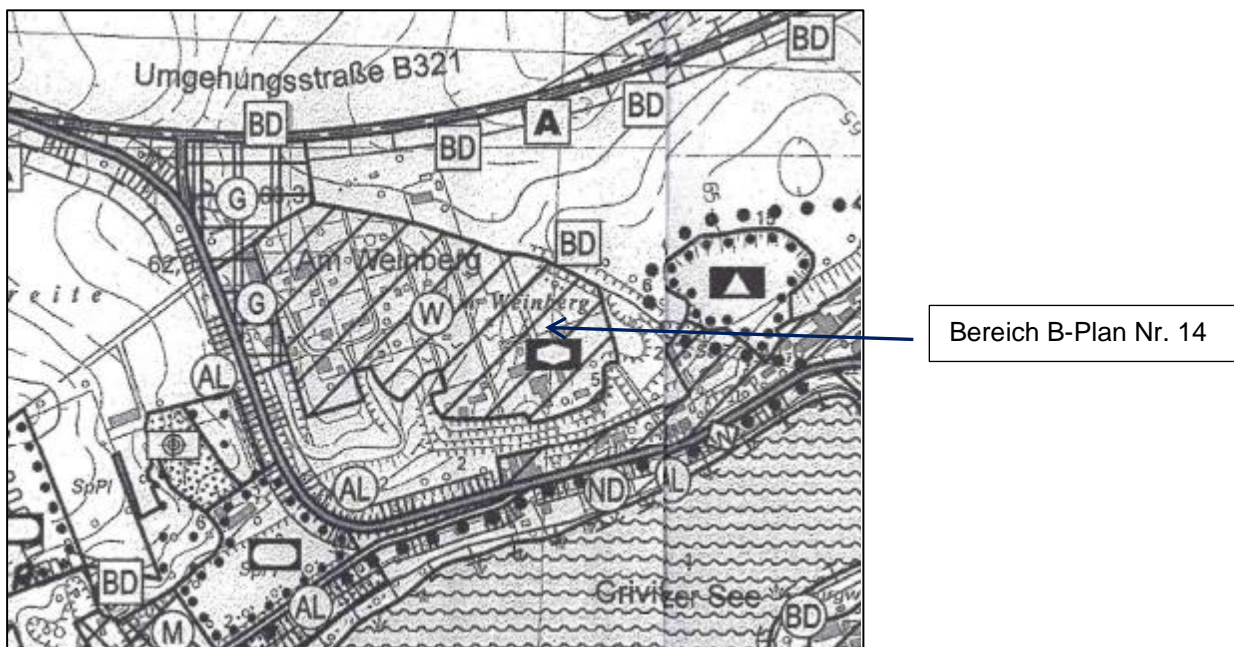


Abbildung 1 Auszug aus wirksamen Flächennutzungsplan

### **3. Plangebiet**

#### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Crivitz, oberhalb der entlang des Crivitzer Sees entlangführenden Weinbergstraße sowie dem Haus Seeblick, auf dem historischen Weinberg. Im Süden bildet der mit Großbäumen bewachsene Hang die natürliche Grenze. Südwestlich schließt sich das Wohngebäude (altersgerechtes Wohnen) sowie weiterer Großbaumbestand an. Westlich erstreckt sich die Kleingartenanlage, die im Norden an der unbefestigten Weinbergstraße endet. Südöstlich des Geltungsbereiches schließen sich die parkartig gestalteten Freiflächen des Altenheimes sowie ein Eigenheimgrundstück (Weinbergstraße Nr. 49) an. Nordöstlich wird der Standort von dem Gehölzbestand entlang der Weinbergstraße begrenzt. Im Norden endet der Standort an der Weinbergstraße. Nördlich der Weinbergstraße befinden sich bis an die Bundesstraße 321 heran Ackerflächen, nordwestlich noch ein Wohngrundstück.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

#### **3.2. Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 umfasst in der Gemarkung Crivitz, Flur 29 die Flurstücke 34/41, 38/1, 38/2 und 39 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 34/3, 34/7, 38/3 und 40/4 mit einer Fläche von ca. 9.270 m<sup>2</sup>. Eigentümer aller einbezogenen Flurstücke ist der Verein Christliches Altenheim „ELIM“ e.V.

#### **3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur**

Die verkehrliche öffentliche Anbindung des Plangebietes erfolgt an das örtliche Straßennetz, hier die Gemeindestraße Weinbergstraße. Diese ist aus Richtung Südosten/Am Sonnenberg gepflastert. Nach Westen führt die Weinbergstraße als unbefestigte Straße weiter bis zur asphaltierten Ortsausfahrt.

Von der Weinbergstraße führt eine gepflasterte gerade Straße mit niveaugleichem Gehweg bis zu der Umfahrt/Rondell vor dem Pflegeheim. Von der Zufahrtsstraße zweigt vor dem Hauptgebäude eine befestigte Feuerwehzufahrt in der Rasenfläche nach Westen zu der Aufstellfläche der Feuerwehr vor der westlichen Fassade des Pflegeheimes.

Die Stadt Crivitz ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

In der Zufahrtsstraße bzw. angrenzend verlaufen die Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### **3.4. Topografie und Anlagenbestand**

Der Standort befindet sich auf dem historischen Weinbergplateau, von dem sich nach Osten und Süden die abfallenden sichtbaren Weinbergterrassen erstrecken. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben, in Richtung Weinbergstraße leicht abfallend. Bisher liegen nur für den Bereich des geplanten Anbaus an das Pflegeheimgebäude Höhen vor. Die Höhen liegen zwischen 61,68 m in der Nordwestecke und 63,64 m im Bereich des jetzigen Müllplatzes. Entsprechend Vermessung ist der Höhenbezug DHHN 92.

In den Geltungsbereich ragen Gebäudeteile des bestehenden Pflegeheimes herein, da an diese angebaut werden soll. Die vorhandenen Stellplätze und Nebenanlagen (Müllplatz, Nebengebäude) werden im Zuge der Neubebauung und Umgestaltung der Freiflächen rückgebaut.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

### 3.5. Grün- und Freiraumstruktur

Die Fläche westlich der Zufahrtsstraße wird als Grünland, die Flächen östlich der Zufahrtsstraße als Acker genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des Parkplatzes und in der südwestlichen Ecke Gehölze, die alle nicht unter den Baumschutz fallen. Der Großbaumbestand auf der südlichen Seite der Weinbergstraße befindet sich ca. 30 m von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt. Die zwei Einzelbäume an der westlichen Geltungsbereichsgrenze stehen innerhalb der Kleingärten.

Es steht überwiegend sandiger Boden an (Sande sickerwasserbestimmt, Sand- Braunerde, Braunerde- Podsol).

## 4. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Situation in dem nordwestlichen Stadtgebiet zwischen dem Crivitzer See und der Weinbergstraße wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt:



Abbildung 2 Städtebaulichen Einordnung

- Die nördliche Bebauung der Weinbergstraße im Bereich des Crivitzer Sees wird von einer lockeren Wohnbebauung geprägt. Hotel und Gaststätte Haus Seeblick sind die letzten Gebäude.
- Es erstreckt sich Richtung Norden größerer Gehölzbestand.
- Hieran schließen sich Kleingartenflächen und Eigenheimgrundstücke an.
- Der Komplex des Alten- und Pflegeheimes dominiert im östlichen Bereich mit einem markanten Gebäudekomplex, wobei der Übergang in Richtung Gymnasium durch die Außenanlagen und den Gehölzbestand, ebenso in Richtung See, bestimmt wird.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt den abschirmenden Gehölzbestand um den Standort und orientiert sich mit der baulichen Entwicklung in Richtung Norden und an den Höhen der Be-

standsgebäude. Damit wird das Erscheinungsbild des Weinbergplateaus von der See- und Stadtseite nicht beeinträchtigt. Auch auf die angrenzenden Kleingärten wird Rücksicht genommen. Der Gehölzbestand oberhalb Hotel und Gaststätte Haus Seeblick sowie nordöstlich des Standortes Haus Elim verdeckt die bis zu dreigeschossigen Gebäude. Von der Umgehungsstraße sind die Gebäude in der Stadtsilhouette nicht sichtbar. Lediglich aus Richtung Nordosten (Gädebehn) kommend, sieht man den Standort teilweise.

Die Verkehrsanbindung bleibt bestehen. Bei der Anordnung der Parkplatzflächen werden entsprechende Abstände zu den Kleingärten und dem Wohnhaus berücksichtigt.

Mit den gestalterischen Regelungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung wird Bezug auf die bestehenden Gebäude genommen. Da nur Einzelhäuser favorisiert und die Baugrenzen im Straßenraum 5,00 m zurückgesetzt werden, wird eine lockere und offene Bebauungsstruktur erreicht.

## 5. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ist unabhängig von der Trägerschaft. Das Pflegeheim (Haus Elim) zählt zu den sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Da der bestehende Pflegeheimstandort mit dem Erweiterungsbau gesichert werden soll, wird daher für die Fläche für den Gemeinbedarf 1 als **Gemeinbedarfsfläche Pflegezentrum** festgesetzt.

Die neu überplante Fläche 2 wird für die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsräumen für die Bewohner und Angestellten des Pflegeheimes, für das Gemeindeleben der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Crivitz und Angebote für das altengerechte und Mehrgenerationswohnen als **Gemeinbedarfsfläche Einrichtungen für Senioren und Kirche** festgesetzt. Die Nutzungen in dieser Gemeinbedarfsfläche sind immer im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche 1 zu sehen; sie sollen die Nutzungen ergänzen (z.B. Wohnungen für Angestellte). In untergeordnetem Anteil sind Bereiche für Mehrgenerationswohnen geplant.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese Zweckbestimmungen des Gebietes definiert.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit städtebaulich erforderlich, sind für Gemeinbedarfsflächen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Ansonsten können diese entfallen. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch und wie dicht gebaut werden darf.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird in diesem Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist die Grundflächenzahl für beide Gemeinbedarfsflächen mit 0,8 festgesetzt worden. Diese Grundflächenzahl ist für die Gemeinbedarfsfläche 1 mit dem Anbau aufgrund des geringen Flächenangebotes erforderlich. In der Gemeinbedarfsfläche 2 sollen neben den geplanten Gebäuden die Stellplätze für den gesamten Komplex untergebracht werden, so dass diese Versiegelung berücksichtigt werden muss.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhen festgesetzt. Von Regelungen zu Traufhöhen und Dachneigungen wird abgesehen, da Flachdächer für die neuen Gebäude geplant sind.

Die zulässige Geschossanzahl und max. Firsthöhe für den Erweiterungsbau innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 1 orientieren sich an den bestehenden Gebäuden des Altenheimes.

*Historisches Gebäude* (geschwungener Giebel)

2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Firsthöhe 13,16 m,

*Neubau 1995*

3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Firsthöhe 14,32 m,

Da in der Gemeinbedarfsfläche 1 direkt an die bestehenden Gebäude angebaut wird, die zwei- und dreigeschossig sind, wird eine max. Dreigeschossigkeit zugelassen. Als max. Firsthöhe wird 11,00 m festgesetzt, so dass unter den vorhandenen Firsthöhen geblieben wird. Von Regelungen zu Traufhöhen und Dachneigungen wird abgesehen, da ein Flachdach für das neue Gebäude geplant ist.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 2 ist eine aufgelockerte, höhenmäßig gestaffelte Bebauungsstruktur geplant. Hier sollen zwei Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss und ein Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen ermöglicht werden, um den zukünftigen Raumanforderungen und Nutzungen gerecht zu werden. Für die Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss wird eine max. Firsthöhe von 11,00 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) vorgegeben in Anlehnung an die Firsthöhe des neuen Gebäudes im Baufeld 1. Die zweigeschossigen Mehrzweckgebäude mit Staffelgeschoss sind mit begrünten Dachflächen geplant, so dass von einer Regelung zu Dachneigungen und Traufhöhen abgesehen wird. Das zweigeschossige Mehrzweckgebäude, das u. a. die Nutzung für Veranstaltungen vorsieht, erhält ein Pyramidendach. Es sind eine max. Firsthöhe von 9,60 m inkl. 0,50 m Gefälleausgleich und eine Dachneigung von 22° bis 30° geplant.

Die Fassadengestaltung soll sich in Farbe und Ausführung an der vorhandenen Bestandsbebauung orientieren. Diese wird bisher geprägt durch helle geputzte Lochfassaden, durch Pfosten-Riegel-Glasfassaden und vorgehängte hinterlüftete Plattenfassaden. Diese Gestaltung wird für die Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 ebenfalls bestimmend sein.

### **5.3. überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert. In der Gemeinbedarfsfläche 1 orientieren sich die Baugrenzen an dem geplanten Anbau an das bestehende dreigeschossige und zweigeschossige Gebäude. Der Erweiterungsbau soll erst ab dem 1. OG an die Bestandsgebäude angebaut werden, so dass die vorhandenen Nutzungen und Zugänge im Erdgeschoss erhalten bleiben können.

Auf dem vorhandenen zweigeschossigen Gebäude soll eine Terrasse entstehen, die über den neuen dreigeschossigen Anbau zu erreichen ist. Der Kopfbau des westlichen Gebäudeflügels wird mit dem geplanten Anbau umgestaltet.

Die straßenseitige Baugrenze in der Gemeinbedarfsfläche 2 berücksichtigt zur Straße eine mögliche Anordnung von Parkplätzen. Zum südlich angrenzenden Eigenheimgrundstück wird ein größerer Abstand von 13,00 m vorgesehen.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

#### **5.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Weinbergstraße. Eine mögliche Umgestaltung der privaten Erschließungsstraße bzw. die Anordnung eines separaten Gehweges sowie die notwendigen Feuerwehrezufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.

Im Rahmen der Erweiterungsplanung fallen 34 Bestandsparkplätze weg. Für beide Gemeinbedarfsflächen sind insgesamt 67 Parkplätze neu geplant. Davon entfallen auf die Gemeinbedarfsfläche 2 insgesamt 42 Parkplätze. Am westlichen Rand der Zugangsstraße werden 16 Parkplätze entstehen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 verbleiben nur 9 Parkplätze.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und der Gemeinbedarfsfläche 2 herzurichten.

Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen sind rechtzeitig bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

#### **5.5. Grünflächen**

Der Sinnesgarten wird als private Grünfläche festgesetzt. Durch eine abwechslungsreiche Gestaltung mit Brunnen, Wasserläufen, unterschiedlichen Materialien für die Wegeführung, Hochbeete, Blumenrabatten u. a. sollen die Bewohner zum Tasten, Riechen, Hören und zum Erholen angeregt werden.

#### **5.6. Technische Ver- und Entsorgung**

Die konkreten Anschlusspunkte sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

##### ***Wasser- und Löschwasserversorgung***

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden. Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h oder 96 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m nachzuweisen. Unterhalb des Standortes „Altenheim Haus Elim“ befindet sich östlich der Gaststätte Haus Seeblick an der Weinbergstraße ein Anschluss der Feuerwehrtrockenleitung, der von der Feuerwehr angefahren werden kann. Die Befüllung der Trockenleitung erfolgt entweder durch ein Löschtankwagen oder über den östlich von der Gaststätte Haus Seeblick gelegenen Hydranten oder über eine zu schaffende mobile Leitung vom See. Derzeit wird der Bootssteg am Festplatz zur Wasserentnahme der Feuerwehr genutzt. Die Entfernung vom derzeitigen Wasserentnahmeplatz bis zum Ende der Trockenleitung auf dem Weinberg beträgt 230 m. In Planung ist jedoch auch eine offizielle Wasserentnahmestelle der Feuerwehr, an der auch die Möglichkeit geschaffen werden soll, ein Rettungsboot zu Wasser zu lassen.

Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der hochführenden Trockenleitung auf dem Plateau des Weinbergs ein Hydrant. Des Weiteren befindet sich ein zweiter Hydrant am Ende der Zufahrtstraße zur Pflegeeinrichtung. Die Feuerwehrezufahrt führt westlich des geplanten Erweiterungsbaus bis zur Aufstellfläche vor dem nördlichen Gebäudeflügel.



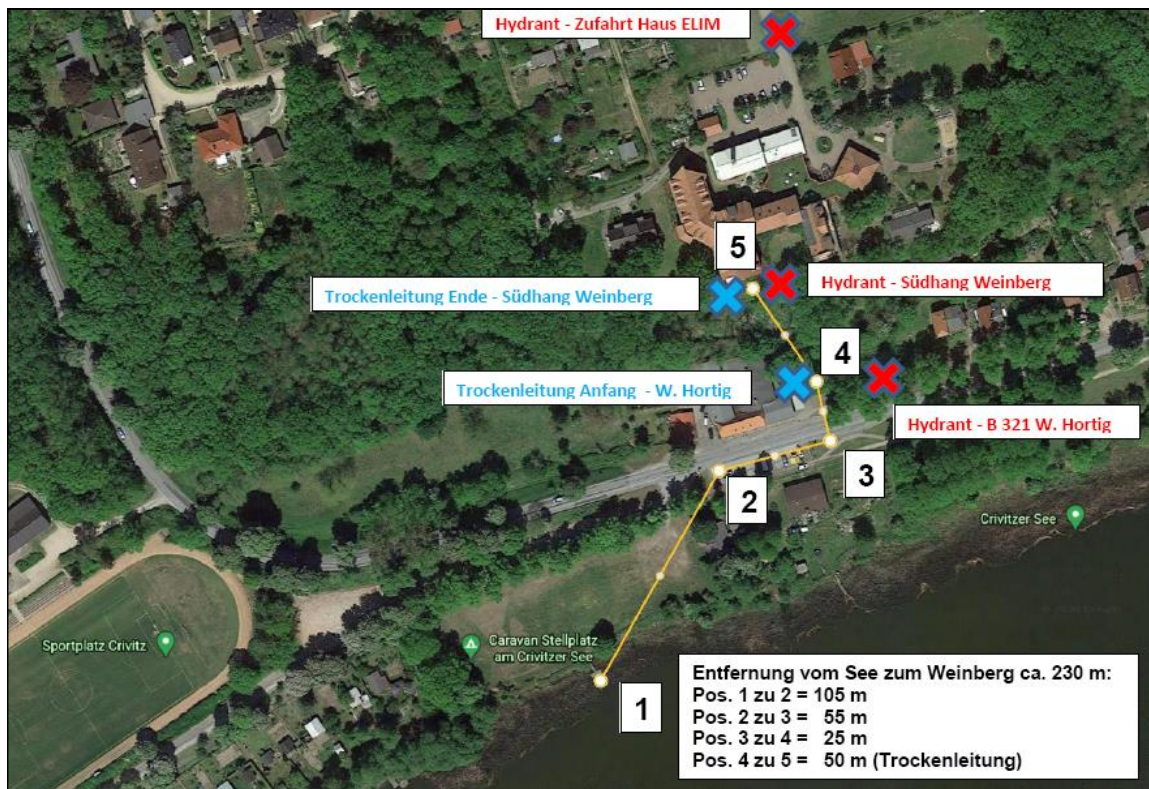


Abbildung 3 Bereitstellung Löschwasser

### **Elektroenergie**

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG AG gesichert werden.

### **Wärmeversorgung**

Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist mit der HanseGas GmbH zur Versorgung mit Erdgas abzustimmen. Für die im Plangebiet befindlichen Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse sind die Mindestabstände/Schutzstreifen beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung einzuhalten. Die Leitungen sind nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien zu überbauen, ausgenommen Kreuzungsbereiche. Die Überdeckung darf sich nicht ändern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen sind gesondert zu beantragen.

### **Fernmeldeversorgung**

Eine Erschließung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind mit einer Breite von ca. 1,00m innerhalb der Straßen und Gehwege zu berücksichtigen.

### **Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Zweckverbandes Schweriner Umland einzuleiten. Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Vor Baubeginn ist ein Erschließungsdurchführungsvertrag abzuschließen.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das auf den Grundstücken von den Dach- und versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser kann für die Bewässerung des Grundstückes aufgefangen und verwertet werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die

Wertstoffbehälter gesammelt. Der Müllstandort ist direkt an der Weinbergstraße, im Bereich der privaten Erschließungsstraße, geplant.

---



## **6. Umweltbelange**

Die Fläche des Flurstücks 40/4 ist als Acker (Feldblock DEMVLI096AD10060), die Fläche des Flurstücks 38/1 ist als Dauergrünland (intensives Grünland Feldblock DEMVLI096AD10106) in den Umweltkarten des Landes eingetragen. Der Acker ist in der Vergangenheit zeitweise als Ackerbrache liegen gelassen worden. Die anderen Flächen sind Verkehrs-, Funktions- und Gebäudeflächen des Altersheimes (jeweils Bestandsdurchlauf), sowie ein kleiner Anteil der Kleingartenanlage (aufgelassen).

Das Plangebiet grenzt an:

- westlich Kleingärten
- südlich Wohnbebauung / Altersheim
- östlich Acker, begleitender Gehölzbestand auf dem Hang
- nordöstlich Acker / Weinbergstraße mit begleitendem Gehölzbestand auf beiden Hängen
- nordwestlich Acker / Weinbergstraße

### **6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes**

#### Nationale Schutzgebiete

keine im 1 km Umkreis

#### Natura 2000-Gebiete

keine in 1 km Umkreis

#### gesetzlich geschützte Biotop

keine im Geltungsbereich / im 50m / 200m Wirkradius

#### Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

keine im / am Geltungsbereich

### **6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen, ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Befestigte Flächen sollten bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes auch Bauzeitenregelungen siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Maßnahmen die in den Text-Teil B als Hinweis zu übernehmen sind:

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen

mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen oder dergleichen sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautauwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.
7. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

### **6.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV

#### 1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

## 2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.

### 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Rege-nerations-fähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.



Abbildung 4 Biotopkartierung Quelle Gaia MV / B-Plan

Tabelle 1.1

Biototyp	Biototyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
ACS	Sandacker	0	1,0
GIM	Intensives Dauergrünland	1	1,5
BBJ	Jüngere Einzelbäume	§18 NatSchAG MV	Bewertung nach Baumkompen- sationserlass
OGF	Gewerblich genutzte Großbauten (Altersheim)	0	0,0
OVL	Verkehrs- und Stellflächen	0	0,0
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	0	1,0

Tabelle 1.2 Flächenübersicht Gesamt

ACS	3747	Acker
GIM	3585	Grünland
OGF	585	Altersheim mit Funktionsflächen, Bestandsdurchlauf
OVL	2178	Verkehrs- und Stellflächen, Bestandsdurchlauf
PKU	629	Aufgelassene Kleingartenanlage
Gesamt	10724	

Tabelle 1.3 Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	90% Verkehrsflächen
ACS	Gemeinbedarf	3.467,00	2.998,00	
ACS	Verkehrsfläche	280,00		252,00
GIM	Unversiegelt	3.131,00		
GIM	Gemeinbedarf	143,00	114,00	
GIM	Stellflächen	311,00		249,00
PKU	Gemeinbedarf	629,00	503,00	
OGF	Bestandsdurchlauf	585,00		
OVL	Bestandsdurchlauf	2.178,00		
		10.724,00	3.615,00	501,00

## 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

## 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotop-veränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
ACS	3.747,00	1,0	0,75	2.810,25
GIM	3.585,00	1,5	0,75	4.033,13
PKU	629,00	1,0	0,75	471,75
	7.961,00			7.315,13

#### 2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
----------	---	-----------------	------------	---

Aufgrund der Lage des Biotops Baumgehölz an den Weinbergstraße wurde hier bei Bestanderhalt für die Wirkzone I kein Wirkfaktor festgesetzt.

#### 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m <sup>2</sup> hier GR	Zuschlag für Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Gemeinbedarf	3.615,00	0,5	1.807,50
Verkehrsfläche	501,00	0,5	250,50
			2.058,00

#### 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
7.315,13	0,00	2.058,00	9.373,13
			9.373,13

## 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Die geplante Grünfläche (hier Sinnesgarten mit 3131 m<sup>2</sup>) ist entsprechend der HzE 2018 nicht als kompensationsmindernde Maßnahmen anrechenbar!!

Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebietten ausgesetzt sind. Die geplanten Baumpflanzungen innerhalb der Stellplätze (mind. 10 Bäume) und anteilig die Hälfte der geplanten Baumpflanzungen (35 Bäume) des Sinnesgartens werden als kompensationsmindernde Maßnahmen bilanziert.

### Maßnahme 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Beschreibung:

Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

Anforderungen für Anerkennung:

- Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint

Pflanzvorgaben:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

**Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
- 

Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>  
Kompensationswert 1,0

Tabelle 7

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> FÄ]
1.125,00	1,00	1.125,00
45 Stk a 25m <sup>2</sup>		

**2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs**

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
9.373,13	1.125,00	8.248,13

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

**3. Bewertung von befristeten Eingriffen**

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

**4. Anforderungen an die Kompensation****4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme**

Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlicher Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91“Wohnungsbaugebiet Neustadt<sup>1</sup> und notwendiger Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 “Altenheim Elim“<sup>2</sup> erfolgt eine gemeinsame Beschreibung und Bilanzierung nach den HzE 2018 (mit Verweis auf Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz)

Die Maßnahmen werden im Kapitel 6.4 beschrieben und insgesamt bewertet.

<sup>1</sup> Ökologische Dienste Ortlieb (2019) Zuarbeit zum -Plan Nr. 1/91“Wohnungsbaugebiet Neustadt

<sup>2</sup> Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz „Altenheim Elim“ in Crivitz, Stand Vorentwurf Oktober 2020

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Der Leistungsfaktor für die Maßnahme 2.22 enthält gleichzeitig die Berücksichtigung der Wirkzone. Da die Hecke gleichzeitig der Abschirmung dient, werden für die dahinter liegenden Flächen keine Störwirkungen mehr eingestellt.

Bewertung Kompensationsmaßnahme B14

Tabelle 10

Code	Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
2.22	153m Anlage Feldhecke mit 8m, mit Krautsaum mit 10m	Crivitz Flur 14	2.848,00	3	0,5	4.272,00
2.31	extensive Mähwiese	Crivitz Flur 14	1.000,00	4	1	4.000,00
			3.848,00			8.272,00

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 10

FÄ	KFÄ	Bilanz
8.248,13	8.272,00	23,88

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

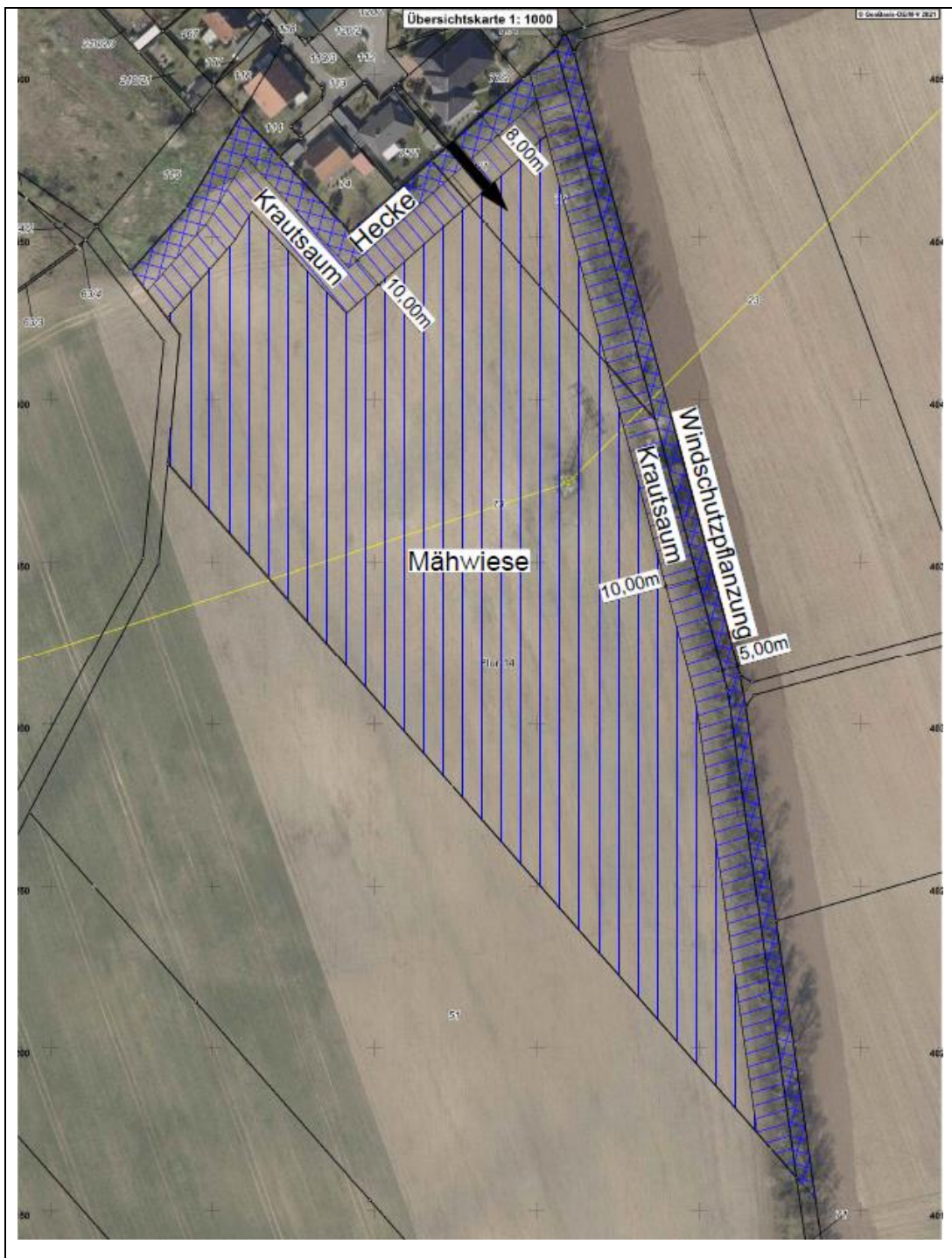
**6.4 Beschreibung der kombinierten Kompensationsmaßnahmen**

Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlicher Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91“Wohnungsbauggebiet Neustadt<sup>3</sup> und notwendiger Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 “Altenheim Elim“<sup>4</sup> erfolgt eine gemeinsame Beschreibung und Bilanzierung nach den HzE 2018 (mit Verweis auf Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz)

<sup>3</sup> Ökologische Dienste Ortlieb (2019) Zuarbeit zum -Plan Nr. 1/91“Wohnungsbauggebiet Neustadt

<sup>4</sup> Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz „Altenheim Elim“ in Crivitz, Stand Vorentwurf Oktober 2020





Flächengliederung Quelle GAIA-MV Gemarkung Crivitz Flur 14

Nachfolgend tabellarische Bewertung der Kompensationsmaßnahmen:

Tabelle 9

Code	Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
2.31	extensive Mähwiese	Crivitz Flur 14	28.021,00	4,00	1,00	112.084,00
2.26	Umbau Windschutzpflanzung 10m, mit Krautsaum mit 10m	Crivitz Flur 14	6.328,00	3,00	1,00	18.984,00
2.22	Anlage Feldhecke mit 8m, mit Krautsaum mit 10m	Crivitz Flur 14	3.082,00	3,00	0,50	4.623,00
			37.431,00			135.691,00

Maßnahmenbeschreibung entsprechend HzE 2018 **mit Hinweis auf Abweichungen** aufgrund der artenschutzfachlichen Vorgaben des B-Plan Nr. 1/91 (Ökologische Dienste Ortlieb).

#### 2.22 Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum

153m Anlage Feldhecke mit 8m, mit Krautsaum mit 10m

Lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern ~~mit eingestreuten Bäumen (Überhälter)~~ in der freien Landschaft

Hinweis Anpassung aufgrund der Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Vorgaben Ökologische Dienste Ortlieb (2019)

Vorlage eines Pflanzplanes:

- Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten ~~und mind. 2 Baumarten~~
- **Abweichung:** Hier unter dem Aspekt Artenschutz (Förderung Rebhuhn, Neuntöter, Goldammer, Bluthänfling entsprechend B-Plan 1/91“Wohnungsbaugelände Neustadt) Ausführung als Niederstrauchhecken.
- Hecke mit (Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Hundsrose, sowie Hasel, Weißer Hartriegel und Ginster)
- **als Ausnahme** auch Sanddorn, Hechtrose und Kriechweide
- Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig,– **Abweichung** Weißdorn als Heister Höhe 125-150 cm
- **Abweichung:** keine Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m – **Abweichung** Verband 1,5x1,5m da keine spätere Entnahme vorgesehen ist und lückige Verbände gefordert sind.
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m Incl. beidseitiger Saum von 2 / 3m Abstand vom Stammfuß (3m Richtung Siedlungsbereich Siedlungsbereich
- Mindestbreite der Heckenpflanzung: 8 m

## Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- **Abweichung:** Nachpflanzen bei Sträuchern bei mehr als 20 % Ausfall, da lückige Hecke gefordert.
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

## Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Kompensationswert 3,0

## Zusätzliche Anforderungen für Anerkennung:

- Einrichtung des Krautsaumes durch Selbstbegrünung, Lesesteinhaufen zugunsten der Zauneidechse zulässig
- Sicherung gegen Bewirtschaftung z.B. durch Eichenspaltpfähle

## Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

## Vorgaben zur Unterhaltungspflege ab dem 5 Jahr:

- **Abweichung:** Mahd des Krautsaumes nicht vor dem 1. September alle 2 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

2.26 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum

356m Umbau Windschutzpflanzung 5m, mit Krautsaum mit 10m

Umgestaltung von Windschutzpflanzungen aus überwiegend nichtheimischen Baum- und Straucharten in der freien Landschaft durch Entnahme der standortfremden nichtheimischen Arten und Nachpflanzung mit standortheimischen Baum- und Straucharten

## Anforderungen für Anerkennung:

- Entnahme der nichtheimischen Gehölze nur im Zeitraum 1.Oktober bis zum 28. Februar
- bei stockausschlagfähigen Arten sind auch die Wurzelstöcke zu roden
- keine wirtschaftliche Nutzung
- Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten ~~und mind. 2 Baumarten~~
- **Abweichung:** Hier unter dem Aspekt Artenschutz (Förderung Rebhuhn, Neuntöter, Goldammer, Bluthänfling entsprechend B-Plan 1/91“Wohnungsbaugelände Neustadt) Ausführung als Niederstrauchhecken.
- Hecke mit (Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Hundsrose, sowie Hasel, Weißer Hartriegel und Ginster)
- **als Ausnahme** auch Sanddorn und Hechtrose und Kriechweide
- Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig,– **Abweichung** Weißdorn als Heister Höhe 125-150 cm

- **Abweichung: keine** Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m – **Abweichung** Verband 1,5x1,5m da keine spätere Entnahme vorgesehen ist und lückige Verbände vorgesehen sind.
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Mindestreihenzahl: 2 im Abstand von 1,5 m Incl. Saum zum Intensivacker 3 m Abstand vom Stammfuß
- Breite der Heckenpflanzung: mind. 5m

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- **Abweichung:** Nachpflanzen bei Sträuchern bei mehr als 20 % Ausfall, da lückige Hecke vorgegeben
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Kompensationswert 3,0

Zusätzliche Anforderungen für Anerkennung:

- Einrichtung des Krautsaumes durch Selbstbegrünung, Lesesteinhaufen zugunsten der Zauneidechse zulässig
- Sicherung gegen Bewirtschaftung z.B. durch Eichenspaltpfähle

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

Vorgaben zur Unterhaltungspflege ab dem 5 Jahr:

- **Abweichung:** Mahd des Krautsaumes **nicht vor dem 1. September** alle 2 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

### 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Ackerumwandlung auf Feldblock DEMVLI096AD10026 Ackerwertzahl 24

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese  
Anforderungen für Anerkennung:

- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1.März bis zum 15. September
  - dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
  - Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
  - Mindestbreite 10 m
-

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nicht vor dem 1. September **bis März** mit Abfuhr des Mähgutes, **jeweils die Hälfte der Fläche**
- je nach Standort alle 2 Jahre (die jeweilige Hälfte)
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

### Hinweis

Die zusätzliche vertraglich zu sichernde Maßnahme standörtlich wechselnder Blühstreifen auf benachbarten, angrenzenden Flurstücken findet hier keine Würdigung.

## **6.5 Beschreibung der Maßnahme**

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 „Altenheim Elim“ erfolgt in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlichen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91 „Wohnungsbaugebiet Neustadt und erfordert Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz zum B-Plan 1/91.

In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 907 m<sup>2</sup> die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland durch spontane Begrünung mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.31 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Fläche ist in der Zukunft extensiv als Grünlandfläche zu nutzen. Jeweils die Hälfte der Fläche ist alle 2 Jahre nicht vor dem 1. September bis März mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken) Ein Umbruch / eine Nachsaat, ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 1. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer extensiven Mähwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 3.082 m<sup>2</sup> die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke mit einem Krautsaum von 10m festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.22 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Hecke ist mit Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Hechtrose, Hasel, Weißer Hartriegel, Sanddorn, Kriechweide und Ginster jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5m zu pflanzen. Da lückige Verbände gefordert sind, hat der Reihenabstand 1,5m zu betragen und ein Nachpflanzen hat erst bei mehr als 20 % Ausfall je Art zu erfolgen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun vorzusehen. Der Saum zur Wohnbebauung hat 3m, der Saum zum vorgelagerten Krautsaum 2m zu betragen. Der Krautsaum von 10m Breite ist alle 20m mit einem z.B. Eichenspaltpfahl auf Dauer zu sichern. Eine Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen

Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

## **7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz**

### **7.1. Auswirkungen**

Durch die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohn- und Kleingartennutzungen zu erwarten. Auch hier ist die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zusichern.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht betrachtet.

### **7.2. Einwirkungen**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Crivitz, in der für die Weinbergstraße eine max. Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist. Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten.

Die Bundesstraße 321 ist ca. 200 m entfernt und verläuft in diesem Bereich im Einschnitt, so dass hier keine Lärmeinwirkungen erwartet werden.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Eigentum des Vereins. Der Ausbau der verkehrlichen Anbindung an die Weinbergstraße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Crivitz als Eigentümer der Straße abzustimmen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Eigentümer umgesetzt. Dazu ist ein Vertrag zwischen der Stadt Crivitz und dem Eigentümer abzuschließen.

Für die Sicherung der Zufahrt zu dem privaten Grundstück Weinbergstraße 49 liegt eine Baulasteintragung vor.

Die vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe in der privaten Zufahrtsstraße sind durch Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert. Für neue Leitungen erfolgt ebenfalls eine entsprechende Sicherung.

## **9. Städtebauliche Daten**

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 9.270 m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarfsfläche	ca. 6.490 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche 1	ca. 2.740 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche 2	ca. 3.750 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>
Stellfläche	ca. 310 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 1.670 m <sup>2</sup>

Crivitz, .....

.....  
Die Bürgermeisterin

## **B-Plan Nr. 14 „Altenheim Elim“ in Crivitz**

### **Teil B – TEXT**

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

#### **1. Bauliche Nutzung**

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 1 mit der Zweckbestimmung „Pflegezentrum“ folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig:

- Zimmer zur Pflege der Bewohner
- Veranstaltungsräume für kulturelle Zwecke
- Einrichtungen und Räume für gesundheitliche Zwecke
- Räume für die Verwaltung und das Personal.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Senioren und Kirche“ folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke zulässig:

- Veranstaltungsräume
- Räume für seelsorgerische Zwecke
- Räume für die Verwaltung und das Personal
- Wohnungen für Personal

1.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 sind altersgerechte Wohnungen und Mehrgenerationswohnungen sowie Beherbergungseinrichtungen für Besucher der Pflegeheimbewohner zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe/Gebäudeoberkante in der Gemeinbedarfsfläche 1 mit max. 11,00 m über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als unterer Bezugspunkt gilt die OK Erdgeschoss des Bettenhauses (Neubau von 1995).

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe/Gebäudeoberkante in der Gemeinbedarfsfläche 2 mit max. 9,60 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) für das zweigeschossige Mehrzweckgebäude, das u. a. die Nutzung für Veranstaltungen vorsieht, und max. 11,00 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) für die Mehrzweckgebäude über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

#### **3. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) nicht zulässig.

#### **4. Grünflächen, Anpflanzgebote/Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**

4.1 Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Stauden und Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Ausstattungselemente und Wege sind zulässig.

4.2 Als Ausgleich sind 35 Bäume in der Qualität mind. 2x verpflanzt, Hochstamm, STU 16-18 cm in der Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Innerhalb der Stellplatzanlage/Stellplätze sind mind. 10 Bäume in der Qualität mind. 2x verpflanzt, Hochstamm, STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.



## **5. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB**

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 „Altenheim Elim“ erfolgt in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen/Artenschutzfachlichen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelände Neustadt und erfordert Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben zum Artenschutz im B-Plan 1/91.

- 5.1 In der Gemarkung Crivitz , Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 907 m<sup>2</sup> die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland durch spontane Begrünung mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.31 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Fläche ist in der Zukunft extensiv als Grünlandfläche zu nutzen. Jeweils die Hälfte der Fläche ist alle 2 Jahre nicht vor dem 01. September bis März mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken). Ein Umbruch/eine Nachsaat, ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 01. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer extensiven Mähwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.
- 5.2 In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 3.082 m<sup>2</sup> die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke mit einem Krautsaum von 10 m festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.22 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Hecke ist mit Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Hechtrose, Hasel, Weißer Hartriegel, Sanddorn, Kriechweide und Ginster jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebige zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Da lückige Verbände gefordert sind, hat der Reihenabstand 1,5 m zu betragen und ein Nachpflanzen hat erst bei mehr als 20 % Ausfall je Art zu erfolgen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun vorzusehen. Der Saum zur Wohnbebauung hat 3 m, der Saum zum vorgelagerten Krautsaum 2 m zu betragen. Der Krautsaum von 10 m Breite ist alle 20 m mit einem z.B. Eichenspaltpfahl auf Dauer zu sichern. Eine Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem 01. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 6.1 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 sind nur in nichtglänzendem Material in den Farben anthrazit und der Farbpalette zwischen rot bis braun zulässig.
- 6.2 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

## Hinweise

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen oder dergleichen sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
5. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
7. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruchts der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
2. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
3. Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen.
4. Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind im angrenzenden Hangbereich außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen (neuer Schutzstreifen am Gehölz außerhalb des B-Plangebietes). Bei Funden ist ein Zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes in diesem Bereich auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen. (UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe > 60 cm. Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können überklettert werden).

## Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

### Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ der Stadt Crivitz

Stand: Vorentwurf

April 2021

---

#### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet .....	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	13
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	14
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	15
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>19</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	19
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans .....	20
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	20

*Rote Textteile besitzen Klärungs- / Präzisierungsbedarf*

---

Zusammenstellung der Unterlagen: K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin Tel. 0385 4897598-02 k.jensen@buero-sul.de Fax 0385 4897598-09

# 1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. xxx „Haus Elim“ der Stadt Crivitz durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Crivitz *nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB* bestimmt.

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Crivitz beabsichtigt die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, hier sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (detailliert siehe Begründung).

### Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1:

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Fläche für den Gemeinbedarf	nördlicher Ortsrand, Acker	ca. 1,1 ha

## 1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

### Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahr-

ren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),

- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

#### Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

- Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele

Naturschutz:

- Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig

Wasser:

- Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

- Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

- Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm).

## Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

*siehe Begründung*

### Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne<sup>1</sup>

In der Karte I Arten und Lebensräume werden keine Aussagen für den Bereich getroffen, südlich wird der Crivitzer See als bedeutender Seen (> 10 ha) mit deutlicher Abweichung vom natürlichen Trophiestatus S.4 eingestuft.

In der Karte II Biotopverbundplanung werden keine Aussagen für den Bereich getroffen.

In der Karte III Entwicklungsziele wird für den Bereich (von Norden hereinragend) die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft 7.1, allerdings auch für die Umgehungsstraße und südlich wird für den Crivitzer See die Verbesserung der Wasserqualität beeinträchtiger Seen 5.4 ausgewiesen.

In der Karte IV Ziele der Raumentwicklung werden keine Aussagen für den Bereich getroffen.

Die Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft weist den Bereich als Schwerpunktbereiche zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 21 Abs. 6 BNatSchG 2010 - Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen- aus allerdings auch die Umgehungsstraße. Südlich wird für den Crivitzer See der Schutz vor stofflichen Belastungen gefordert.

Die Karte VI Wassererosion weist für den Bereich keine bzw. die Gefahr einer geringen Wassererosion aus.

### Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Crivitz weist für den Bereich der Weinbergstraße Wohnbauflächen aus, integriert mit sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet**

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

- Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal [umweltkarten.mv-regierung.de](http://umweltkarten.mv-regierung.de) sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2:

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit<sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)</b>	<b>Beschreibung / Rechtsgrundlage</b>
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Schutzgebiete erst in Entfernungen um 3000m	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV
Nationale Schutzgebiete	Nein, im Geltungsbereich be-	

<sup>1</sup> [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
(Nationalparke, Biosphärenreservate)	finden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine Schutzgebiete bzw. nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.	Biotope nach § 20 NatSchAG M-V
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Bäume	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen HPNV: Buchenwälder meso-philer Standorte M10	§ 2 LWaldG Forstamt Gädebehn, Revier Gädebehn
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich Acker (Feldblock DEMVLI096AD10060) Grünland (DEMVLI096AD10106) Altersheim (Gebäude und Freiflächen) Angrenzend: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ westlich Wohnbebauung, Kleingärten</li> <li>▪ südlich Hofflächen der Wohnbebauung / Altersheim</li> <li>▪ östlich begleitende Gehölzbestand auf dem Hang, Bebauung</li> <li>▪ nordöstlich Weinbergstraße mit begleitendem Gehölzbestand auf beiden Hängen / Acker</li> <li>▪ nordwestlich Weinbergstraße / Acker</li> </ul> <b>Bewertung den Arten- und Biotopschutz: Bereich mit mittlerer Schutzwürdigkeit.</b>	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) <sup>3</sup>	Nein, im Geltungsbereich nicht betroffen. Keine Rastgebietsfunktionen	<b>Geschützte Arten mit Brut und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. (siehe auch AFB)</b>
Boden	Ja, durch Versiegelung und Umbau anthropogen vorbelasteter Böden (intensive Landwirtschaft) Sande sickerwasserbestimmt fb01 Ackerzahl 24 (22-35) Sand- Braunerde, Braunerde- Podsol Erosion-Wind = nicht ermittelt - gering Erosion-Wasser = gering POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG hoch FELDKAPAZITÄT (Fk100) gering NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) mittel LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering <b>Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: hohe Schutzwürdigkeit</b> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 (gering) Extreme Standortbedingung: 4 (hoch) Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (mittel) <b>Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung veränderte Böden, geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsrahmenplanung.</b> Meliorationsfläche nein	



Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
<p>Grundwasser</p> <p>Oberflächengewässer</p>	<p>Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein:  Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen keine, im Nordosten angrenzend III Crivitz  Mächtigkeit bindiger Deckschichten: &lt; 5 m Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt  genutztes Dargebot öffentliche Trinkwasserversorgung Wasserfassung: WF Crivitz  erlaubte mittlere Entnahmerate [m<sup>3</sup>/d]: 2040  mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 246.1  nutzbares Dargebot [m<sup>3</sup>/d]: 2040  Grundwasserflurabstand &lt;10 m</p> <p>Nein, Oberflächenwasser sind im Geltungsbereich nicht vorhanden</p> <p>Einzugsbereich  Nördlich Gebietskennzahl LAWA (kurz): 9641365 Amtsgraben von Auslauf Militzsee bis Auslauf Crivitzer See  Südlich Gebietskennzahl LAWA (kurz): 9641369 Amtsgraben von Auslauf Crivitzer See bis Mündung in Warnow/Barniner See  Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers.</p>	
Klima und Luft	<p>Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Vergrößerung der Siedlungsfläche und den Baukörpern betroffen sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen</li> <li>- geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v.a. aus der Landwirtschaft (Düngung und Bodenbearbeitung).</li> <li>- Die im Untersuchungsraum vorhandene Reliefenergie und die vorhandenen Gehölze lassen Kaltluftströmungen in Richtung auf die Wohngebiete der Stadt Crivitz nicht erwarten.</li> </ul> <p><b>Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</b></p>	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein:  Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind:  Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten.  Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.</p>	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	<p>Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen.</p> <p>Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen:  131 Landschaftsbildraum: Störtal zwischen Schwerin und Banzkow  Nummer Landschaftsbildraum: V 2 - 12 Landschaftsraum mit insgesamt hoher- sehr hoher Bedeutung des Landschaftsbildes.  Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Lage am Rand von Crivitz am Rand zu Bebauung.</p> <p><b>Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastungen durch benachbarte / vorhandene Nutzung.</b>  <b>Großlandschaft 40 Westmecklenburgische Seenlandschaft</b></p>	

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Biologische Vielfalt	<p><b>Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte</b></p> <p>Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt.</p> <p>Für die Situation im 500-m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland, Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie Gehölzgruppen und der Amtsgraben mit Crivitzer See prägend. Weiterhin sind vor allem Siedlungsbiotope vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Klassifizierung der Dichtezone des Vogelzuges (2 Klassen): Zone B: mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzuges</p> <p>Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna maximal durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken. (Überflug)</p>	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen gering betroffen sein: Benachbarte Wohnbebauung südlich, westlich und östlich Schule angrenzend	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	<p><i>Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter.</i></p> <p>Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes.</p> <p>Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenpfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.</p>	
Vermeidung von Emissionen	<p>Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der erweiterten Bauflächen entstehen, deren Auswirkungen aber als unwesentlich einzustufen sind.</p> <p>Ja, auf das Gebiet könnten Immissionen einwirken (Bebauung / Verkehr)</p>	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Umweltbelang	Betroffenheit <sup>1</sup> (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

<sup>1</sup> Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3:

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	nicht relevant
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	nicht relevant
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	nicht relevant
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	nicht relevant
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nicht relevant
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin randliche kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen bei weiterer Nutzung, intensive landwirtschaftliche Nutzung möglich
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Erhaltung der Lebensräume und weiterhin randliche kontinuierliche Störung, langfristig Verringerung der Artenvielfalt bei intensiver Nutzung
Fläche und Boden	Erhaltung offener Böden, keine positiven Auswirkungen bei intensiver Nutzung
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung offener Böden, keine positiven Auswirkungen bei intensiver Nutzung
Klima und Luft	Nicht relevant, da zu geringe Größe
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhaltung von unbebauter Landschaft

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	<i>nicht relevant</i>
Vermeidung von Emissionen	Bau,- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Abwässer entfallen, kein zusätzlicher Anfall gebündelter Niederschlagswässer
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	vor Ort produzierte Abfälle entfallen

### Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen lagekonkrete Festsetzungen zu Verkehrsflächen aber nicht zu den Baukörpern. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung / Umwandlung von Flächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des / am Plangebiet sind ökologisch wünschenswert.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4:

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete <sup>1</sup>	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Baum nach § 18 NatSchAG M-V Keine geschützten Bäume im Geltungsbereich keine Beeinträchtigung	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im / am Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Boden und Fläche	<p>Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen.</p> <p>Verdichtungen und damit teilweiser Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen</p> <p>Schutz der Freiflächen vor Verdichtung!</p> <p><b>Bewertung des Bodenpotenzials: nutzungsgeprägte, veränderte Böden, mittlere Schutzwürdigkeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niedrige Gefahr Bodenkontamination</li> <li>- niedrige Verdichtungsgefahr</li> </ul> <p>Verdichtung und Erweiterung von Flächen im Zusammenhang mit funktionsgleicher Bebauung</p>	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	<p>Versiegelte Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit.</p> <p>Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung, geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers.</p>	Nein
Klima und Luft	<p>Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Vergrößerung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen.</p> <p>Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen.</p> <p>Die Stadt hat kein eigenes Maßnahmenpaket zugunsten des Klimaschutzes</p>	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt.</p> <p>Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen.</p> <p>Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.</p>	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	<p>Die geplante Bebauung schafft einen neuen Randbereich in der Ortslage. Durch weitere Überbauung geht der bisherige Charakter der Fläche als landwirtschaftlicher Freiraum hinter der Bebauung verloren. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes durch das Baugebiet wird verändert.</p>	Nein
Biologische Vielfalt	<p>Ortsrandlage</p> <p>geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p>	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<p>Siehe bei Vermeidung von Emissionen</p>	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	<p><i>Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet.</i></p> <p>Baubegleitende Beobachtung und mögliche Bauverzögerung beachten.</p>	Nein
Vermeidung von Emissionen	<p>Durch das Baugebiet entstehen Emissionen von Lärm, Schadstoff und Licht (Zufahrten).</p>	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	<p>Schmutzabwasser wird dem zentralen Abwassersystem zugeführt.</p> <p><i>Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.</i></p>	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	<p>Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.</p>	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass Anlage, -und betriebsbedingt geringe Emissionen entstehen können.	Nein

### Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt. Es stehen keine reinen Innenbereichsflächen zur Verfügung.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

### Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Die derzeitige Fläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche einzustufen.

Es liegt noch keine Baugrunderkundung vor.

Es ist von sickerwasserbestimmten Sanden mit einer humosen Mutterbodenauflage um 30 cm auszugehen.

Das Grundwasser steht um >5-10m an - Mächtigkeit bindiger Deckschichten: >5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt.

Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind angrenzend vorhanden. (III Crivitz)

Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Boden hintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

### Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- Bestand: landwirtschaftliche Nutzung bei geringerem Ertragspotential (Ackerwertzahlen 22-35)
- Eigenart: Sand- Braunerde- Braunerde -Podsol
- Verdichtung: niedrige – mittlere Verdichtungsgefahr
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens gute Durchlässigkeit, damit hohe Versickerungsleistung
- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, keine - geringe -hohe Gefahr Wind,- und geringe Gefahr Wassererosion, niedrige Gefahr Bodenkontamination, niedrige Pufferkapazität

### Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
  - Vollversiegelung im Bereich von Verkehrs-sowie Stellflächen, Gebäude und zusätzlich Flächenbefestigungen in den Freianlagen.
  - übermäßige mechanische Belastungen
  - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. von zur Vegetation vorgesehenen Böden

- Werden Vegetationsflächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
  - Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung.
- Bodenerosion
  - Auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
  - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)
  - Pestizide und Fungizide der Grundstücksbesitzer (Allgemeingebrauch- nicht der landwirtschaftlichen Intensität gleichzusetzen)
- (Erwärmung)

#### Auswirkungen der Bauphase

- Versiegelung führt zum Totalverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
  - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
  - Für die späteren Freiflächen ist damit auch ein erheblicher Verlust der Vegetationsfähigkeit verbunden!
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
  - Zerstörung des inneren Bodengefüges
  - Vermeidung von planierendem Einbau und geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
- Bodenerosion führt zum Verlust bzw. Umlagerung des Bodens
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz

#### In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 die Flächenbefestigung der Verkehrsflächen. (Baufläche und Zwischenlager, Beschränkung Bau und Zwischenlager regelbar)
- Wirkort 2 Baugrundstück (Baufläche und Zwischenlager auf eigener Fläche / fehlende Sensibilität der Baufirmen für das Problem Bodenverdichtung, Gefüge Verletzung).

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte bei Nichtnutzung eine Bewaldung einsetzen, aber auch eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist möglich.

Relevante Umweltbe- und -entlastungen sind nicht zu erwarten.

#### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden landwirtschaftlichen Flächen entzogen.

#### direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitende Auswirkungen zu erwarten

### Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

In der Begründung zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

Erläuterungen:

- Befestigte Flächen sollten bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes auch Bauzeitenregelungen siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Maßnahmen, die in den Text-Teil B als Hinweis zu übernehmen sind:

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.



6. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
7. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
8. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.
9. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

#### Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

##### Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Die geplante Grünfläche (hier Sinnesgarten mit 3.131 m<sup>2</sup>) ist entsprechend der HzE 2018 nicht als kompensationsmindernde Maßnahmen anrechenbar!!
- Die geplanten Baumpflanzungen innerhalb der Stellplätze (mind. 10 Bäume) und anteilig die Hälfte der geplanten Baumpflanzungen (35 Bäume) des Sinnesgartens werden als kompensationsmindernde Maßnahmen berücksichtigt.

##### Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlicher Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91“Wohnungsbaugebiet Neustadt<sup>2</sup> und notwendiger Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 “Altenheim Elim“<sup>3</sup> erfolgt eine gemeinsame Bilanzierung nach den HzE 2018 (mit Verweis auf Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz für den B-Plan 1/91)

##### Pflanzungen

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. *Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten aufgrund der fehlenden weiteren Flächenverfügbarkeit nicht bestehen.*

---

<sup>2</sup> Ökologische Dienste Ortlieb (2019) Zuarbeit zum -Plan Nr. 1/91“Wohnungsbaugebiet Neustadt

<sup>3</sup> Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz „Altenheim Elim“ in Crivitz, Stand Vorentwurf Oktober 2020

## 2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der Arbeiten ist nicht mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu vergleichen.

### Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden, sowie Freiflächen für die Freizeitgestaltung. Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden rechtskräftigen B- Plan nicht relevant.

Tabelle 5: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	I	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	I	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	I	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	I	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	I		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnigglänzendes Sichelmoos	I		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	I	IV	Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	I		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	I		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	I		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	I	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	I	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	I	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	I	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	I V	Gewässer
Käfer	<b>Osmoderma eremita</b>	<b>Eremit, Juchtenkäfer</b>	<b>*I</b>	<b>I</b>	<b>Wälder/Mulmbäume</b>
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	I	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	I V	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		I	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	I	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		I	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		I	Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		I	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		I	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		I	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	I	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		I	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	I V	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		I	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
<b>Fledermäuse</b>	<b>Barbastella barbastellae</b>	<b>Mopsfledermaus</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Eptesicus nilssonii</b>	<b>Nordfledermaus</b>		<b>I</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügel-Fledermaus</b>		<b>I</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis brandtii</b>	<b>Große Bartfledermaus</b>		<b>I</b>	<b>Kulturlandschaft/Gewässer</b>
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	I	Wald
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>		<b>I</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		I	Wald
<b>Fledermäuse</b>	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>		<b>I</b>	<b>Gewässer/Wald/Siedlungsgeb</b>
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauffledermaus		I	Gewässer/Wald
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>		<b>I</b> <b>V</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>		<b>I</b> <b>V</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>		<b>I</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus austriacus</b>	<b>Graues Langohr</b>		<b>I</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Vespertilio murinus</b>	<b>Zweifarb-Fledermaus</b>		<b>I</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgeb</b>
<b>Landsäuger</b>	<b>Canis lupus</b>	<b>Wolf</b>	<b>*I</b>	<b>I</b>	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	I	Gewässer
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Gewässer / Land</b>
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		I V	Mischwälder mit Buche /Hasel

\*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

## Säugetiere

### Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist zur Zeit noch auszuschließen.

### Fischotter

Der Fischotter weist eine entsprechende Rasterkartierung auf. Aufgrund der zu erhaltenden Gehölzbestände ist bei Wanderbewegungen entlang des Amtsgrabens ein Abschwenken vor der Ortslage weiterhin gegeben (mit dem Altenheim besteht schon ein vorhandener Riegel). Eine Betroffenheit innerhalb dieser Insel ist auszuschließen.

### Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (benachbarte Baum/ Gehölzgruppen; Gärten) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse ein.

Gebäude und Höhlenbäume sind nur in benachbarten / zu erhaltenden randlichen Strukturen vorhanden. Somit besitzt das Plangebiet keine Eignung als Lebensraum, Sommer,- oder Winterquartier.

Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

#### Wanderkorridore

Die gefangene Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

### **Amphibien / Reptilien**

Das Vorhabengebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat. Gewässer sind erst Hangabwärts hinter Bebauung und ehemaliger Bundesstraße vorhanden. Das Vorkommen der Zauneidechse ist aber in den Randbereichen nicht auszuschließen. Der Acker selber ist kein Habitat für Zauneidechsen. (Begehung 18.05.2020, bewölkt, windstill, 14 °C). Die Randbereiche bleiben mit Schutzstreifen erhalten. Das Grünland wird lediglich zur Grünfläche umgestaltet. Hier ist die Bauzeitenregel zu beachten.

Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind im angrenzenden Hangbereich außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen (neuer Schutzstreifen am Gehölz außerhalb des B-Plangebietes). Bei Funden ist ein Zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes in diesem Bereich auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen. (UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe > 60 cm. Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können überklettert werden).

### **Eremit**

Der Eremit weist eine Rasterkartierung auf. Der angrenzende Gehölzbestand (auch Eichen) bleibt erhalten.

### **Avifauna**

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>4</sup> eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

---

<sup>4</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).
- Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:
  - Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
  - Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
  - ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

### Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell<sup>5</sup> im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Da im Nahbereich des Eingriffsraums Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare, Drosseln zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (Baumhecken) sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke als Nahrungsgast zu erwarten.

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen zu überbauenden Gebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet (Nahrungshabitat). Höhlenbrüter sind nicht betroffen.

Aufgrund der Lage im / am Ort, der Nutzung als Acker, der geringen Größe der Flächen und dem hohen Prädatorendruck ist das Vorhandensein von Bodenbrütern auszuschließen. (Begehung 18.05.2020, bewölkt, windstill, 14 °C)

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für „Allerweltsarten“ besitzen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) nicht benannt.

Der Bereich liegt in der Dichtezone B des Vogelzuges (2 Klassen): Zone B: mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzuges. Der Baubereich liegt im Randbereich der Ortslage und es werden gleichwertig bebaute Bereiche überflogen, so dass keine Beeinträchtigung eingestellt werden kann.

### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential.

### Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht kein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht kein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich

---

<sup>5</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

##### Reptilien

Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind im angrenzenden Hangbereich außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist ein Zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes auszuschließen.

##### Brutvogelarten

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ der Stadt Crivitz wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. *Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.*

Die Stadt Crivitz beabsichtigt die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, hier sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Zurzeit sind ca. 1,1 ha für eine Ausweisung vorgesehen.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen/ Lebensräume sowie Boden und Grundwasser als erheblicher einzustufen sind.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natura 2000 Gebiete sind nicht einzustellen.

Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch Baumpflanzungen und ein Maßnahmenpaket im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 1/91 ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Crivitz, .....

.....  
Die Bürgermeisterin

# PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 12,0m	Firsthöhe als Höchstmaß


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze


Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

 Flächen für Gemeinbedarf

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)


 private Straßenverkehrsfläche

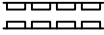
Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

 private Grünfläche

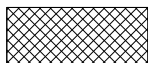
Sonstige Planzeichen

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

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 22 BauGB)

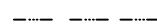
St  
 Stellplätze  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten Grundstück Weinbergstraße 49,  
Ver- und Entsorgungsbetriebe

Darstellung ohne Normcharakter


 Wohn-/Nebengebäude

 Flurstücksgrenzen

$\frac{38}{2}$   
Flurstücksnummer

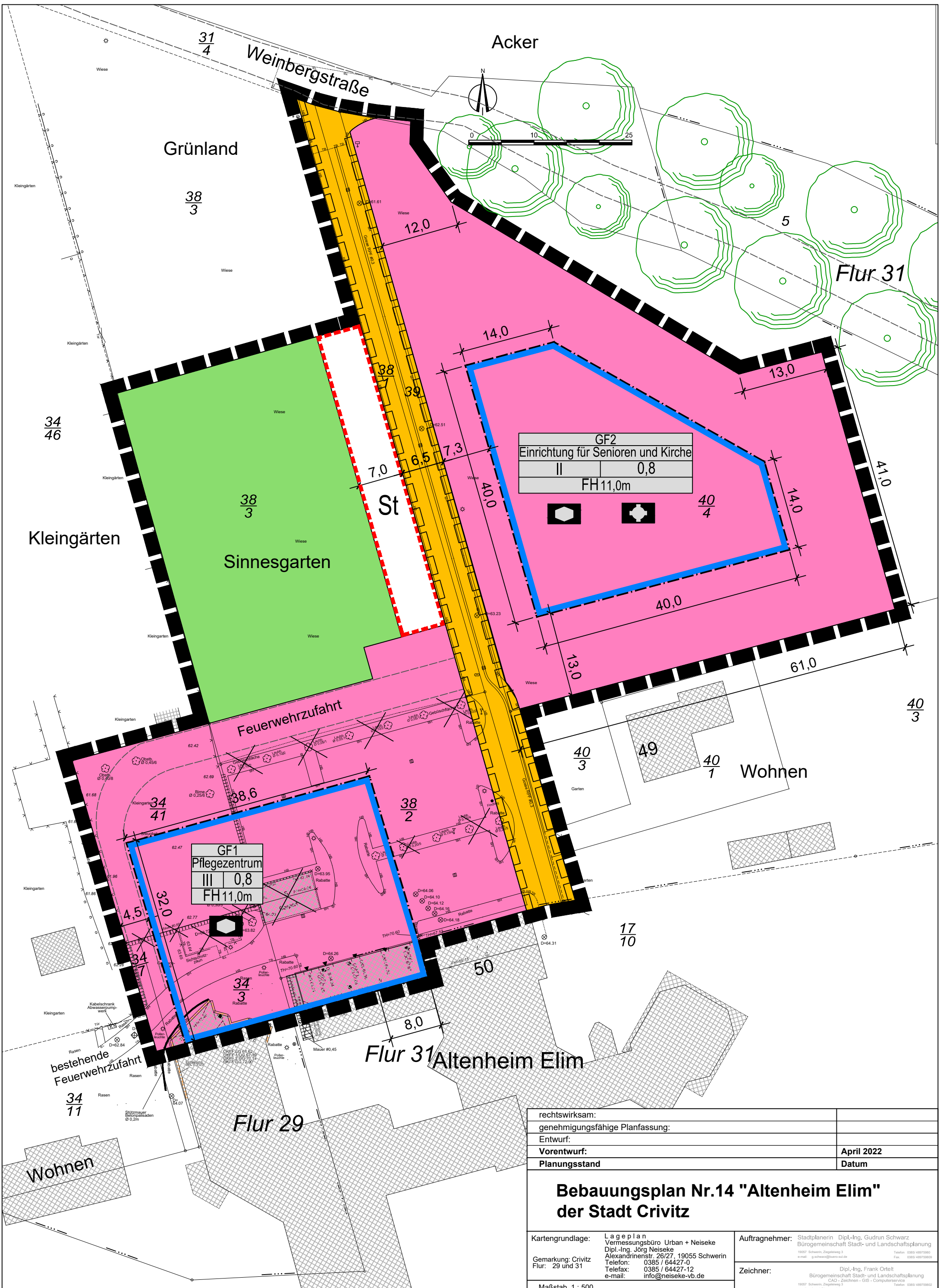
 Flurgrenzen

 6,5  
Bemaßung

 Baumbestand (Straße)

 entfallende Nebenanlagen





GF2	
Einrichtung für Senioren und Kirche	
II	0,8
FH 11,0m	
40/4	

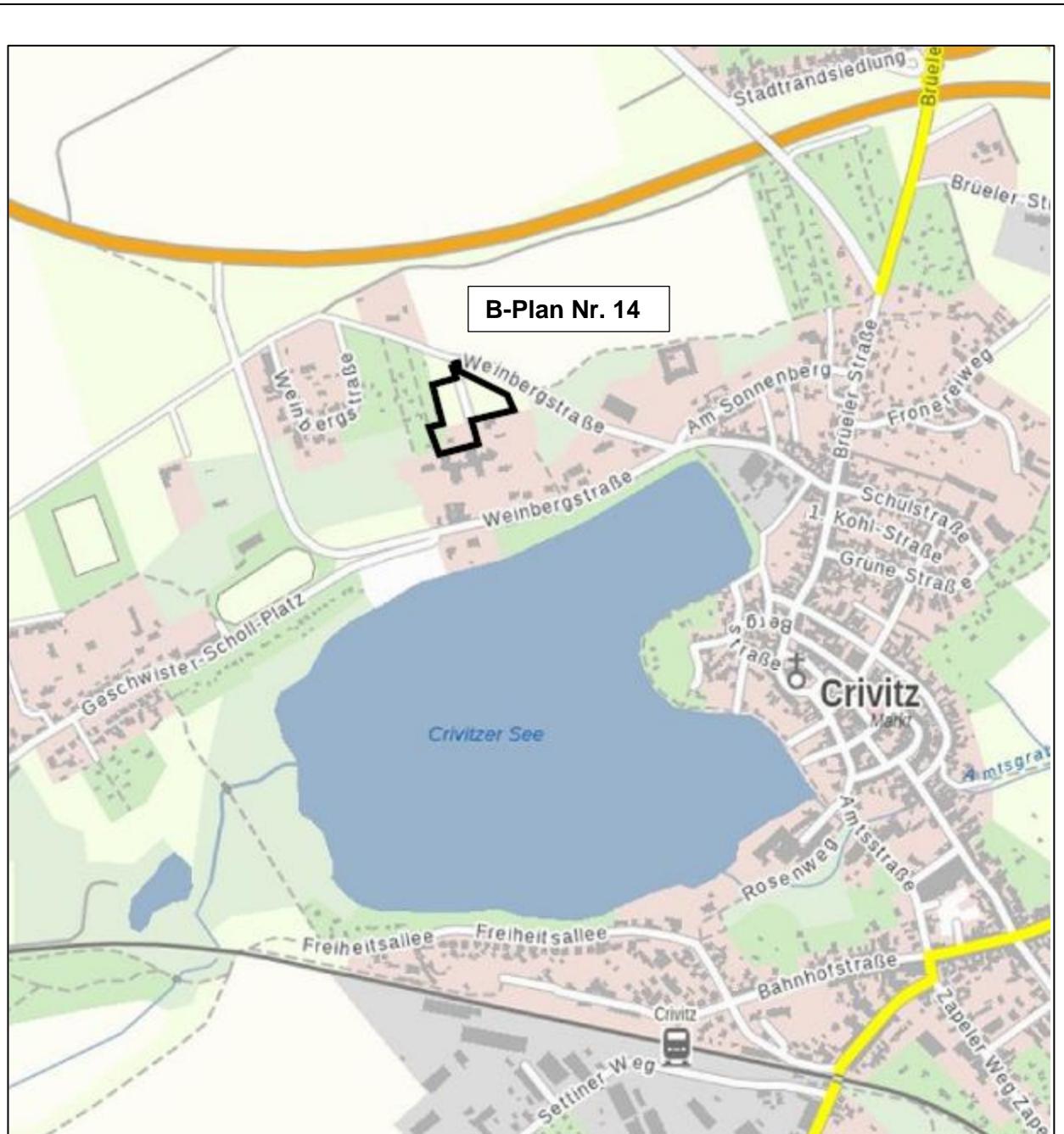
GF1	
Pflegezentrum	
III	0,8
FH 11,0m	
34/7	

rechtswirksam:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	April 2022
Planungsstand	Datum

### Bebauungsplan Nr.14 "Altenheim Elim" der Stadt Crivitz

Kartengrundlage:	Lageplan Vermessungsbüro Urban + Neiseke Dipl.-Ing. Jörg Neiseke Alexandrinenstr. 26/27, 19055 Schwerin Telefon: 0385 / 64427-0 Telefax: 0385 / 64427-12 e-mail: info@neiseke-vb.de	Auftragnehmer:	Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 19057 Schwerin, Ziegeltweg 3 e-mail: g.schwarz@bgs-lp.de Telefon: 0385 48975995 Fax: 0385 48975995
Gemarkung: Crivitz Flur: 29 und 31		Zeichner:	Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - zeichnen - GIS - Computerservice 19057 Schwerin, Ziegeltweg 3 e-mail: f.ortelt@bgs-lp.de Telefon: 0385 48975995 Fax: 0385 48975995
Maßstab 1 : 500			

# STADT CRIVITZ AMT CRIVITZ



GeoBasis-DE/M-V 2020

## Bebauungsplan Nr. 14 “Altenheim Elim“ in Crivitz

Begründung

Vorentwurf

Mai 2022

**Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz  
„Altenheim Elim“ in Crivitz - Gemarkung Crivitz, Flur 29, die Flurstücke 34/41, 38/1, 38/2  
und 39 sowie Teile der Flurstücke 34/3, 34/7, 38/3 und 40/4**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Planungsziel/ Standortwahl .....	3
1.2. Territoriale Einordnung .....	3
1.3. Verfahren, Plangrundlagen.....	4
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
2.1. Rechtsgrundlagen .....	5
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.3. Kommunale Planungen .....	6
<b>3. Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
3.1. Lage und Geltungsbereich .....	7
3.2. Eigentumsverhältnisse .....	7
3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur .....	7
3.4. Topografie und Anlagenbestand.....	7
3.5. Grün- und Freiraumstruktur .....	8
<b>4. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Planinhalt.....</b>	<b>9</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3. überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr .....	11
5.5. Grünflächen.....	11
5.6. Technische Ver- und Entsorgung .....	11
<b>6. Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>
6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....	14
6.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....	15
<b>7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>
7.1. Auswirkungen.....	27
7.2. Einwirkungen.....	27
<b>8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....</b>	<b>27</b>
<b>9. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>27</b>

**gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht**

---

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Planungsziel/ Standortwahl**

Die Stadt Crivitz verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung. Mit dem Krankenhaus, Ärzten, Physiotherapieeinrichtungen und verschiedenen Angeboten für pflegebedürftige Menschen ist die Stadt Crivitz gut auf die Pflege der immer älter werdenden Einwohner eingestellt. Der Bedarf an Pflegeplätzen und Angeboten für altersgerechtes Wohnen / Mehrgenerationenwohnen besteht in der Gemeinde Crivitz und dem Umland weiterhin.

Seit 90 Jahren werden an dem Standort in der Weinbergstraße pflegebedürftige Bewohner gepflegt und Pflegekräfte ausgebildet. Hier bestehen aktuell eine Altenpflegeeinrichtung mit 63 Vollpflegeplätzen und altersgerechte Wohnungen mit mehr als 8 Plätzen. Es sind 60 Mitarbeiter im Bereich der Pflege, der sozialen Betreuung, der Hauswirtschaft, der Küche, der Haustechnik und der Verwaltung beschäftigt. Betrieben wird die Einrichtung durch den Verein Christliches Altenheim „ELIM“ e.V.

Anlass der Planung ist, den Ansprüchen der Bewohner und Angehörigen nach Einzelzimmern nachzukommen. Daher sollen die vorhandenen 12 Doppelzimmer in Einzelzimmer umgestaltet werden. Zusätzlich sollen ca. 20 weitere Einzelzimmer entstehen. Die neu entstehenden Einzelzimmer erhalten jeweils ein eigenes Bad.

Zudem sind die Betreuungsräume im Pflegebereich durch die zunehmende Anzahl der zu Betreuenden und Rollstühle zu klein geworden.

Der erhöhte Raumbedarf kann nur über einen Erweiterungsbau abgedeckt werden, der sich hier am Standort an den bestehenden Baukörper angliedern soll. Geplant ist ein dreigeschossiger Baukörper mit Flachdach.

Zur Aufwertung der Lebens- und Betreuungsqualität, insbesondere der an Demenz erkrankten Menschen, soll eine Parkanlage „Sinnesgarten“ angelegt werden. Diese wird durch Eingrünung und Einfriedungen von der Zufahrt abgeschottet, so dass ein geschützter Bereich entsteht.

Durch den Sinnesgarten fallen die Flächen für die geplanten Parkplätze weg, so dass diese nunmehr auf den Flächen östlich der Straße angeordnet werden sollen. Es ist ein größerer Flächenbedarf erforderlich als bisher, da sich die Anzahl der Bewohner und damit auch deren Angehörige sowie der Mitarbeiter erhöhen werden.

Mit der Schaffung von Angeboten für altengerechtes Wohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen, Räume für die soziale und kirchliche Betreuung wird der Komplex ergänzt. Räume können aus dem eigentlichen Alten- und Pflegeheim in den geplanten Neubaukomplex verlagert und so im bestehenden Gebäude andere Raumfunktionen geschaffen werden.

Der Standort an der Weinbergstraße erfüllt die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot für den Ausbau der Pflege- und Sozialangebote in Ergänzung des bestehenden Gebäudekomplexes, der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und vielfältigen Raumangeboten für die soziale und kirchliche Betreuung. Die bauliche Entwicklung kann sich aufgrund der topografischen Situation nur nach Norden in Richtung Weinbergstraße erstrecken. Die vorhandene verkehrliche Erschließung und die Anlagen der Ver- und Entsorgung können genutzt werden, so dass eine effektive Erschließung möglich ist.

### **1.2. Territoriale Einordnung**

Die Stadt Crivitz mit den Ortsteilen Augustenhof, Badegow, Basthorst, Gädebehn, Kladow und Wessin liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim, ca. 15 km östlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 23 km nordwestlich der Kreisstadt Parchim entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 75,48 km<sup>2</sup>. In der Gemeinde leben 4.859 Einwohner (Stand 31.12.2019).

Verwaltungsmäßig ist die Stadt dem Amt Crivitz zugeordnet mit Sitz des Amtes in Crivitz. Nördlich grenzt aus dem Amt Sternberger Seenlandschaft die Gemeinde Kuhlen-Wendorf an. Die Stadt



ist im Osten umgeben von den Gemeinden Demen und Barnin, im Süden von den Gemeinden Zapel und Tramm sowie im Westen von den Gemeinden Sukow, Pinnow und Gneven, die alle zum Amt Crivitz gehören.

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraßen 321 (Schwerin und Parchim) und B 392 (Goldberg) sowie die Landesstraße 09 nach Norden und Süden verkehrsmäßig gut in das Straßennetz eingebunden. Über die Bahnstrecke der ODEG bestehen regelmäßige Anbindungen nach Schwerin und Parchim.

### **1.3. Verfahren, Plangrundlagen**

Die Stadtvertreter der Stadt Crivitz haben auf ihrer Sitzung vom 17.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Altenheim Elim“ gefasst.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Urban + Neiseke aus Schwerin vom Februar 2021 – Höhenbezug DHHN 92 – für den südwestlichen Geltungsbereich (geplanter Anbau), ergänzt für die angrenzenden Flächen aus Kartenunterlagen von [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de). Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 14 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

### **2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Die Bodenwertzahlen liegen im Bereich Crivitz bei 24.

Um auf den demografischen Wandel zu reagieren, ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten (Ziel der Landesplanung). Dabei sind Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung in den Zentralen Orten auszuweisen, hier auch in den Grundzentren. Das Grundzentrum Crivitz mit seinem Nahbereich zählt zum Mittelbereich der Stadt Schwerin als Oberzentrum. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig Nachverdichtungen und Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

#### **2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Stadt Crivitz ist in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden. Damit sind in der Stadt Crivitz die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln. Neue Einrichtungen der Altenpflege sollen grundsätzlich in bestehende Siedlungsstrukturen integriert werden. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu entwickeln.

Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, als Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis sowie als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Das nördliche Gemeindegebiet liegt im Naturpark Sternberger Seenland.

Mit dem Ausbau des Standortes des bestehenden Alten- und Pflegeheimes „Haus Elim“ in der Stadt Crivitz wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung M-V entsprochen.

## 2.3. Kommunale Planungen

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Crivitz von XXXX weist für den Bereich der Weinbergstraße Wohnbauflächen aus, integriert mit sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Haus Elim“ folgt mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, hier sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Christlichen Altenheim finden auch Gottesdienste und das Gemeindeleben der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde statt. Am Standort bestehen zudem Angebote für betreutes altersgerechtes Wohnen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

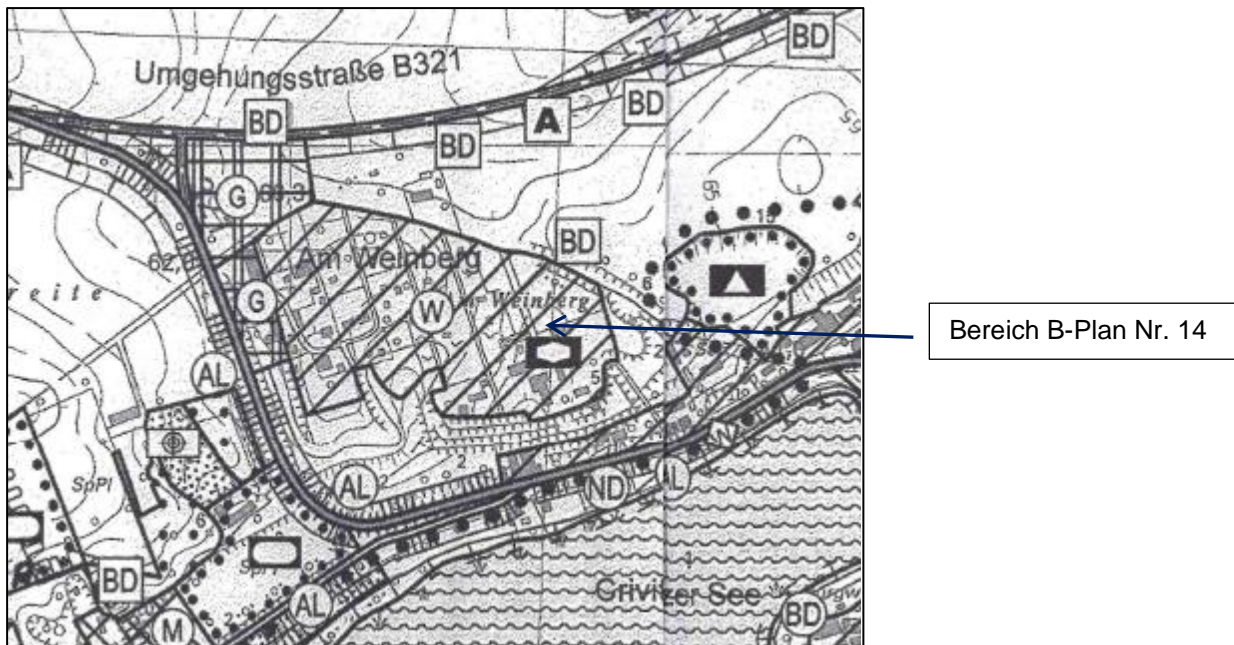


Abbildung 1 Auszug aus wirksamen Flächennutzungsplan

### **3. Plangebiet**

#### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Crivitz, oberhalb der entlang des Crivitzer Sees entlangführenden Weinbergstraße sowie dem Haus Seeblick, auf dem historischen Weinberg. Im Süden bildet der mit Großbäumen bewachsene Hang die natürliche Grenze. Südwestlich schließt sich das Wohngebäude (altersgerechtes Wohnen) sowie weiterer Großbaumbestand an. Westlich erstreckt sich die Kleingartenanlage, die im Norden an der unbefestigten Weinbergstraße endet. Südöstlich des Geltungsbereiches schließen sich die parkartig gestalteten Freiflächen des Altenheimes sowie ein Eigenheimgrundstück (Weinbergstraße Nr. 49) an. Nordöstlich wird der Standort von dem Gehölzbestand entlang der Weinbergstraße begrenzt. Im Norden endet der Standort an der Weinbergstraße. Nördlich der Weinbergstraße befinden sich bis an die Bundesstraße 321 heran Ackerflächen, nordwestlich noch ein Wohngrundstück.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

#### **3.2. Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 umfasst in der Gemarkung Crivitz, Flur 29 die Flurstücke 34/41, 38/1, 38/2 und 39 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 34/3, 34/7, 38/3 und 40/4 mit einer Fläche von ca. 9.270 m<sup>2</sup>. Eigentümer aller einbezogenen Flurstücke ist der Verein Christliches Altenheim „ELIM“ e.V.

#### **3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur**

Die verkehrliche öffentliche Anbindung des Plangebietes erfolgt an das örtliche Straßennetz, hier die Gemeindestraße Weinbergstraße. Diese ist aus Richtung Südosten/Am Sonnenberg gepflastert. Nach Westen führt die Weinbergstraße als unbefestigte Straße weiter bis zur asphaltierten Ortsausfahrt.

Von der Weinbergstraße führt eine gepflasterte gerade Straße mit niveaugleichem Gehweg bis zu der Umfahrt/Rondell vor dem Pflegeheim. Von der Zufahrtsstraße zweigt vor dem Hauptgebäude eine befestigte Feuerwehzufahrt in der Rasenfläche nach Westen zu der Aufstellfläche der Feuerwehr vor der westlichen Fassade des Pflegeheimes.

Die Stadt Crivitz ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

In der Zufahrtsstraße bzw. angrenzend verlaufen die Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### **3.4. Topografie und Anlagenbestand**

Der Standort befindet sich auf dem historischen Weinbergplateau, von dem sich nach Osten und Süden die abfallenden sichtbaren Weinbergterrassen erstrecken. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben, in Richtung Weinbergstraße leicht abfallend. Bisher liegen nur für den Bereich des geplanten Anbaus an das Pflegeheimgebäude Höhen vor. Die Höhen liegen zwischen 61,68 m in der Nordwestecke und 63,64 m im Bereich des jetzigen Müllplatzes. Entsprechend Vermessung ist der Höhenbezug DHHN 92.

In den Geltungsbereich ragen Gebäudeteile des bestehenden Pflegeheimes herein, da an diese angebaut werden soll. Die vorhandenen Stellplätze und Nebenanlagen (Müllplatz, Nebengebäude) werden im Zuge der Neubebauung und Umgestaltung der Freiflächen rückgebaut.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.



### 3.5. Grün- und Freiraumstruktur

Die Fläche westlich der Zufahrtsstraße wird als Grünland, die Flächen östlich der Zufahrtsstraße als Acker genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des Parkplatzes und in der südwestlichen Ecke Gehölze, die alle nicht unter den Baumschutz fallen. Der Großbaumbestand auf der südlichen Seite der Weinbergstraße befindet sich ca. 30 m von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt. Die zwei Einzelbäume an der westlichen Geltungsbereichsgrenze stehen innerhalb der Kleingärten.

Es steht überwiegend sandiger Boden an (Sande sickerwasserbestimmt, Sand- Braunerde, Braunerde- Podsol).

## 4. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Situation in dem nordwestlichen Stadtgebiet zwischen dem Crivitzer See und der Weinbergstraße wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt:



Abbildung 2 Städtebaulichen Einordnung

- Die nördliche Bebauung der Weinbergstraße im Bereich des Crivitzer Sees wird von einer lockeren Wohnbebauung geprägt. Hotel und Gaststätte Haus Seeblick sind die letzten Gebäude.
- Es erstreckt sich Richtung Norden größerer Gehölzbestand.
- Hieran schließen sich Kleingartenflächen und Eigenheimgrundstücke an.
- Der Komplex des Alten- und Pflegeheimes dominiert im östlichen Bereich mit einem markanten Gebäudekomplex, wobei der Übergang in Richtung Gymnasium durch die Außenanlagen und den Gehölzbestand, ebenso in Richtung See, bestimmt wird.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt den abschirmenden Gehölzbestand um den Standort und orientiert sich mit der baulichen Entwicklung in Richtung Norden und an den Höhen der Be-

standsgebäude. Damit wird das Erscheinungsbild des Weinbergplateaus von der See- und Stadtseite nicht beeinträchtigt. Auch auf die angrenzenden Kleingärten wird Rücksicht genommen. Der Gehölzbestand oberhalb Hotel und Gaststätte Haus Seeblick sowie nordöstlich des Standortes Haus Elim verdeckt die bis zu dreigeschossigen Gebäude. Von der Umgehungsstraße sind die Gebäude in der Stadtsilhouette nicht sichtbar. Lediglich aus Richtung Nordosten (Gädebehn) kommend, sieht man den Standort teilweise.

Die Verkehrsanbindung bleibt bestehen. Bei der Anordnung der Parkplatzflächen werden entsprechende Abstände zu den Kleingärten und dem Wohnhaus berücksichtigt.

Mit den gestalterischen Regelungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung wird Bezug auf die bestehenden Gebäude genommen. Da nur Einzelhäuser favorisiert und die Baugrenzen im Straßenraum 7,30 m zurückgesetzt werden, wird eine lockere und offene Bebauungsstruktur erreicht.

## 5. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ist unabhängig von der Trägerschaft. Das Pflegeheim (Haus Elim) zählt zu den sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Da der bestehende Pflegeheimstandort mit dem Erweiterungsbau gesichert werden soll, wird daher für die Fläche für den Gemeinbedarf 1 als **Gemeinbedarfsfläche Pflegezentrum** festgesetzt.

Die neu überplante Fläche 2 wird für die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsräumen für die Bewohner und Angestellten des Pflegeheimes, für das Gemeindeleben der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Crivitz und Angebote für das altengerechte und Mehrgenerationswohnen als **Gemeinbedarfsfläche Einrichtungen für Senioren und Kirche** festgesetzt. Die Nutzungen in dieser Gemeinbedarfsfläche sind immer im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche 1 zu sehen; sie sollen die Nutzungen ergänzen (z.B. Wohnungen für Angestellte). In untergeordnetem Anteil sind Bereiche für Mehrgenerationswohnen geplant.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese Zweckbestimmungen des Gebietes definiert.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit städtebaulich erforderlich, sind für Gemeinbedarfsflächen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Ansonsten können diese entfallen. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch und wie dicht gebaut werden darf.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird in diesem Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist die Grundflächenzahl für beide Gemeinbedarfsflächen mit 0,8 festgesetzt worden. Diese Grundflächenzahl ist für die Gemeinbedarfsfläche 1 mit dem Anbau aufgrund des geringen Flächenangebotes erforderlich. In der Gemeinbedarfsfläche 2 sollen neben den geplanten Gebäuden die Stellplätze für den gesamten Komplex untergebracht werden, so dass diese Versiegelung berücksichtigt werden muss.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhen festgesetzt. Von Regelungen zu Traufhöhen und Dachneigungen wird abgesehen, da Flachdächer für die neuen Gebäude geplant sind.

Die zulässige Geschossanzahl und max. Firsthöhe für den Erweiterungsbau innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 1 orientieren sich an den bestehenden Gebäuden des Altenheimes.

*Historisches Gebäude* (geschwungener Giebel)

2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Firsthöhe 13,16 m,

*Neubau 1995*

3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Firsthöhe 14,32 m,

Da in der Gemeinbedarfsfläche 1 direkt an die bestehenden Gebäude angebaut wird, die zwei- und dreigeschossig sind, wird eine max. Dreigeschossigkeit zugelassen. Als max. Firsthöhe wird 11,00 m festgesetzt, so dass unter den vorhandenen Firsthöhen geblieben wird. Von Regelungen zu Traufhöhen und Dachneigungen wird abgesehen, da ein Flachdach für das neue Gebäude geplant ist.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 2 ist eine aufgelockerte, höhenmäßig gestaffelte Bebauungsstruktur geplant. Hier sollen zwei Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss und ein Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen ermöglicht werden, um den zukünftigen Raumanforderungen und Nutzungen gerecht zu werden. Für die Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss wird eine max. Firsthöhe von 11,00 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) vorgegeben in Anlehnung an die Firsthöhe des neuen Gebäudes im Baufeld 1. Die zweigeschossigen Mehrzweckgebäude mit Staffelgeschoss sind mit begrünten Dachflächen geplant, so dass von einer Regelung zu Dachneigungen und Traufhöhen abgesehen wird. Das zweigeschossige Mehrzweckgebäude, das u. a. die Nutzung für Veranstaltungen vorsieht, erhält ein Pyramidendach. Es sind eine max. Firsthöhe von 9,60 m inkl. 0,50 m Gefälleausgleich und eine Dachneigung von 22° bis 30° geplant.

Die Fassadengestaltung soll sich in Farbe und Ausführung an der vorhandenen Bestandsbebauung orientieren. Diese wird bisher geprägt durch helle geputzte Lochfassaden, durch Pfosten-Riegel-Glasfassaden und vorgehängte hinterlüftete Plattenfassaden. Diese Gestaltung wird für die Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 ebenfalls bestimmend sein.

### **5.3. überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert. In der Gemeinbedarfsfläche 1 orientieren sich die Baugrenzen an dem geplanten Anbau an das bestehende dreigeschossige und zweigeschossige Gebäude. Der Erweiterungsbau soll erst ab dem 1. OG an die Bestandsgebäude angebaut werden, so dass die vorhandenen Nutzungen und Zugänge im Erdgeschoss erhalten bleiben können.

Auf dem vorhandenen zweigeschossigen Gebäude soll eine Terrasse entstehen, die über den neuen dreigeschossigen Anbau zu erreichen ist. Der Kopfbau des westlichen Gebäudeflügels wird mit dem geplanten Anbau umgestaltet.

Die straßenseitige Baugrenze in der Gemeinbedarfsfläche 2 berücksichtigt zur Straße eine mögliche Anordnung von Parkplätzen. Zum südlich angrenzenden Eigenheimgrundstück wird ein größerer Abstand von 13,00 m vorgesehen.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

#### **5.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Weinbergstraße. Eine mögliche Umgestaltung der privaten Erschließungsstraße bzw. die Anordnung eines separaten Gehweges sowie die notwendigen Feuerwehrezufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.

Im Rahmen der Erweiterungsplanung fallen 34 Bestandsparkplätze weg. Für beide Gemeinbedarfsflächen sind insgesamt 67 Parkplätze neu geplant. Davon entfallen auf die Gemeinbedarfsfläche 2 insgesamt 42 Parkplätze. Am westlichen Rand der Zugangsstraße werden 16 Parkplätze entstehen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 verbleiben nur 9 Parkplätze.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und der Gemeinbedarfsfläche 2 herzurichten.

Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen sind rechtzeitig bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

#### **5.5. Grünflächen**

Der Sinnesgarten wird als private Grünfläche festgesetzt. Durch eine abwechslungsreiche Gestaltung mit Brunnen, Wasserläufen, unterschiedlichen Materialien für die Wegeführung, Hochbeete, Blumenrabatten u. a. sollen die Bewohner zum Tasten, Riechen, Hören und zum Erholen angeregt werden.

#### **5.6. Technische Ver- und Entsorgung**

Die konkreten Anschlusspunkte sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

##### ***Wasser- und Löschwasserversorgung***

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden. Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h oder 96 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m nachzuweisen. Unterhalb des Standortes „Altenheim Haus Elim“ befindet sich östlich der Gaststätte Haus Seeblick an der Weinbergstraße ein Anschluss der Feuerwehrtrockenleitung, der von der Feuerwehr angefahren werden kann. Die Befüllung der Trockenleitung erfolgt entweder durch ein Löschtankwagen oder über den östlich von der Gaststätte Haus Seeblick gelegenen Hydranten oder über eine zu schaffende mobile Leitung vom See. Derzeit wird der Bootssteg am Festplatz zur Wasserentnahme der Feuerwehr genutzt. Die Entfernung vom derzeitigen Wasserentnahmeplatz bis zum Ende der Trockenleitung auf dem Weinberg beträgt 230 m. In Planung ist jedoch auch eine offizielle Wasserentnahmestelle der Feuerwehr, an der auch die Möglichkeit geschaffen werden soll, ein Rettungsboot zu Wasser zu lassen.

Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der hochführenden Trockenleitung auf dem Plateau des Weinbergs ein Hydrant. Des Weiteren befindet sich ein zweiter Hydrant am Ende der Zufahrtstraße zur Pflegeeinrichtung. Die Feuerwehrezufahrt führt westlich des geplanten Erweiterungsbaus bis zur Aufstellfläche vor dem nördlichen Gebäudeflügel.



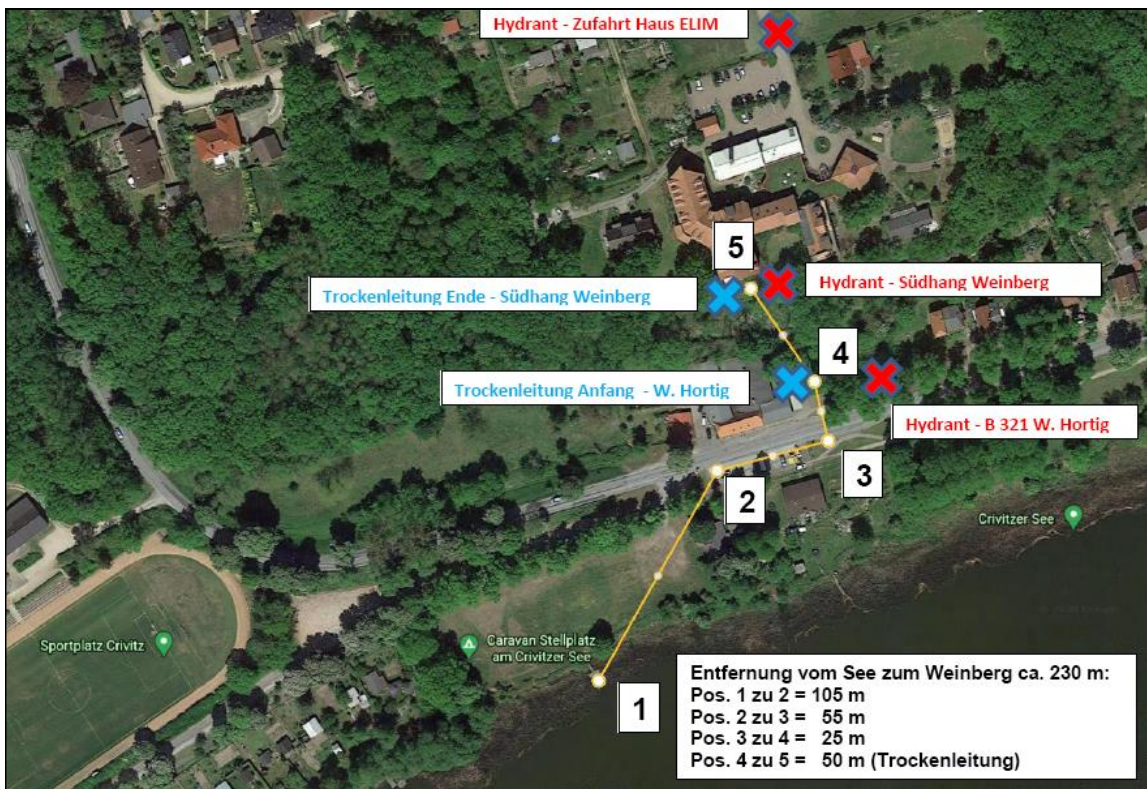


Abbildung 3 Bereitstellung Löschwasser

**Elektroenergie**

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG AG gesichert werden.

**Wärmeversorgung**

Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist mit der HanseGas GmbH zur Versorgung mit Erdgas abzustimmen. Für die im Plangebiet befindlichen Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse sind die Mindestabstände/Schutzstreifen beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung einzuhalten. Die Leitungen sind nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien zu überbauen, ausgenommen Kreuzungsbereiche. Die Überdeckung darf sich nicht ändern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen sind gesondert zu beantragen.

**Fernmeldeversorgung**

Eine Erschließung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind mit einer Breite von ca. 1,00m innerhalb der Straßen und Gehwege zu berücksichtigen.

**Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Zweckverbandes Schweriner Umland einzuleiten. Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Vor Baubeginn ist ein Erschließungsdurchführungsvertrag abzuschließen.

**Niederschlagswasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das auf den Grundstücken von den Dach- und versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser kann für die Bewässerung des Grundstückes aufgefangen und verwertet werden.

**Abfallentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die

Wertstoffbehälter gesammelt. Der Müllstandort ist direkt an der Weinbergstraße, im Bereich der privaten Erschließungsstraße, geplant.

## **6. Umweltbelange**

Die Fläche des Flurstücks 40/4 ist als Acker (Feldblock DEMVLI096AD10060), die Fläche des Flurstücks 38/1 ist als Dauergrünland (intensives Grünland Feldblock DEMVLI096AD10106) in den Umweltkarten des Landes eingetragen. Der Acker ist in der Vergangenheit zeitweise als Ackerbrache liegen gelassen worden. Die anderen Flächen sind Verkehrs-, Funktions- und Gebäudeflächen des Altersheimes (jeweils Bestandsdurchlauf), sowie ein kleiner Anteil der Kleingartenanlage (aufgelassen).

Das Plangebiet grenzt an:

- westlich Kleingärten
- südlich Wohnbebauung / Altersheim
- östlich Acker, begleitender Gehölzbestand auf dem Hang
- nordöstlich Acker / Weinbergstraße mit begleitendem Gehölzbestand auf beiden Hängen
- nordwestlich Acker / Weinbergstraße

### **6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes**

#### Nationale Schutzgebiete

keine im 1 km Umkreis

#### Natura 2000-Gebiete

keine in 1 km Umkreis

#### gesetzlich geschützte Biotop

keine im Geltungsbereich / im 50m / 200m Wirkradius

#### Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

keine im / am Geltungsbereich

### **6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen, ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Befestigte Flächen sollten bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes auch Bauzeitenregelungen siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Maßnahmen die in den Text-Teil B als Hinweis zu übernehmen sind:

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen

mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen oder dergleichen sollen auf zukünftig befestigten Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautauwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.
7. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

### **6.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV

#### 1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.



## 2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.

### 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.



Abbildung 4 Biotopkartierung Quelle Gaia MV / B-Plan

Tabelle 1.1

Biototyp	Biototyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
ACS	Sandacker	0	1,0
GIM	Intensives Dauergrünland	1	1,5
BBJ	Jüngere Einzelbäume	§18 NatSchAG MV	Bewertung nach Baumkompen- sationserlass
OGF	Gewerblich genutzte Großbauten (Altersheim)	0	0,0
OVL	Verkehrs- und Stellflächen	0	0,0
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	0	1,0

Tabelle 1.2 Flächenübersicht Gesamt

ACS	3747	Acker
GIM	3585	Grünland
OGF	585	Altersheim mit Funktionsflächen, Bestandsdurchlauf
OVL	2178	Verkehrs- und Stellflächen, Bestandsdurchlauf
PKU	629	Aufgelassene Kleingartenanlage
Gesamt	10724	

Tabelle 1.3 Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	90% Verkehrsflächen
ACS	Gemeinbedarf	3.467,00	2.998,00	
ACS	Verkehrsfläche	280,00		252,00
GIM	Unversiegelt	3.131,00		
GIM	Gemeinbedarf	143,00	114,00	
GIM	Stellflächen	311,00		249,00
PKU	Gemeinbedarf	629,00	503,00	
OGF	Bestandsdurchlauf	585,00		
OVL	Bestandsdurchlauf	2.178,00		
		10.724,00	3.615,00	501,00

## 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

## 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotop-veränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
ACS	3.747,00	1,0	0,75	2.810,25
GIM	3.585,00	1,5	0,75	4.033,13
PKU	629,00	1,0	0,75	471,75
	7.961,00			7.315,13

#### 2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
-----------	--	-----------------	------------	---

Aufgrund der Lage des Biotops Baumgehölz an den Weinbergstraße wurde hier bei Bestanderhalt für die Wirkzone I kein Wirkfaktor festgesetzt.

#### 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m <sup>2</sup> hier GR	Zuschlag für Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Gemeinbedarf	3.615,00	0,5	1.807,50
Verkehrsfläche	501,00	0,5	250,50
			2.058,00

#### 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
7.315,13	0,00	2.058,00	9.373,13
			9.373,13

## 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Die geplante Grünfläche (hier Sinnesgarten mit 3131 m<sup>2</sup>) ist entsprechend der HzE 2018 nicht als kompensationsmindernde Maßnahmen anrechenbar!!

Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebietten ausgesetzt sind. Die geplanten Baumpflanzungen innerhalb der Stellplätze (mind. 10 Bäume) und anteilig die Hälfte der geplanten Baumpflanzungen (35 Bäume) des Sinnesgartens werden als kompensationsmindernde Maßnahmen bilanziert.

### Maßnahme 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Beschreibung:

Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

Anforderungen für Anerkennung:

- Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint

Pflanzvorgaben:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

**Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
- 

Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>  
Kompensationswert 1,0

Tabelle 7

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> FÄ]
1.125,00	1,00	1.125,00
45 Stk a 25m <sup>2</sup>		

**2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs**

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
9.373,13	1.125,00	8.248,13

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

**3. Bewertung von befristeten Eingriffen**

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

**4. Anforderungen an die Kompensation****4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme**

Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlicher Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91“Wohnungsbaugelände Neustadt“<sup>1</sup> und notwendiger Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 “Altenheim Elim“<sup>2</sup> erfolgt eine gemeinsame Beschreibung und Bilanzierung nach den HzE 2018 (mit Verweis auf Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz)

Die Maßnahmen werden im Kapitel 6.4 beschrieben und insgesamt bewertet.

<sup>1</sup> Ökologische Dienste Ortlieb (2019) Zuarbeit zum -Plan Nr. 1/91“Wohnungsbaugelände Neustadt

<sup>2</sup> Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz „Altenheim Elim“ in Crivitz, Stand Vorentwurf Oktober 2020

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Der Leistungsfaktor für die Maßnahme 2.22 enthält gleichzeitig die Berücksichtigung der Wirkzone. Da die Hecke gleichzeitig der Abschirmung dient, werden für die dahinter liegenden Flächen keine Störwirkungen mehr eingestellt.

Bewertung Kompensationsmaßnahme B14

Tabelle 10

Code	Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
2.22	153m Anlage Feldhecke mit 8m, mit Krautsaum mit 10m	Crivitz Flur 14	2.848,00	3	0,5	4.272,00
2.31	extensive Mähwiese	Crivitz Flur 14	1.000,00	4	1	4.000,00
			3.848,00			8.272,00

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 10

FÄ	KFÄ	Bilanz
8.248,13	8.272,00	23,88

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

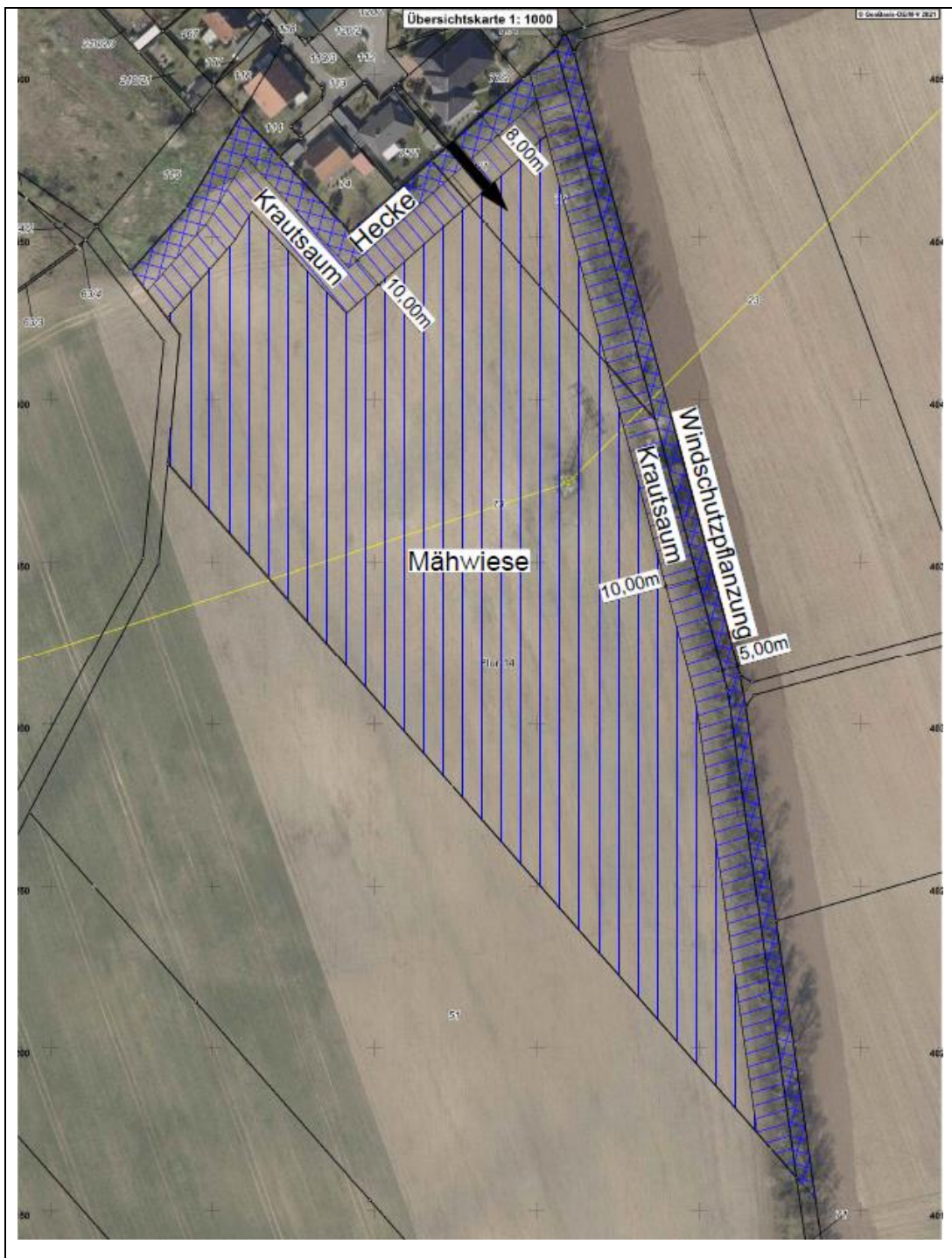
**6.4 Beschreibung der kombinierten Kompensationsmaßnahmen**

Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlicher Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91“Wohnungsbauggebiet Neustadt<sup>3</sup> und notwendiger Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 “Altenheim Elim“<sup>4</sup> erfolgt eine gemeinsame Beschreibung und Bilanzierung nach den HzE 2018 (mit Verweis auf Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz)

<sup>3</sup> Ökologische Dienste Ortlieb (2019) Zuarbeit zum -Plan Nr. 1/91“Wohnungsbauggebiet Neustadt

<sup>4</sup> Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz „Altenheim Elim“ in Crivitz, Stand Vorentwurf Oktober 2020





Flächengliederung Quelle GAIA-MV Gemarkung Crivitz Flur 14

Nachfolgend tabellarische Bewertung der Kompensationsmaßnahmen:

Tabelle 9

Code	Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
2.31	extensive Mähwiese	Crivitz Flur 14	28.021,00	4,00	1,00	112.084,00
2.26	Umbau Windschutzpflanzung 10m, mit Krautsaum mit 10m	Crivitz Flur 14	6.328,00	3,00	1,00	18.984,00
2.22	Anlage Feldhecke mit 8m, mit Krautsaum mit 10m	Crivitz Flur 14	3.082,00	3,00	0,50	4.623,00
			37.431,00			135.691,00

Maßnahmenbeschreibung entsprechend HzE 2018 **mit Hinweis auf Abweichungen** aufgrund der artenschutzfachlichen Vorgaben des B-Plan Nr. 1/91 (Ökologische Dienste Ortlieb).

#### 2.22 Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum

153m Anlage Feldhecke mit 8m, mit Krautsaum mit 10m

Lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern ~~mit eingestreuten Bäumen (Überhälter)~~ in der freien Landschaft

Hinweis Anpassung aufgrund der Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Vorgaben Ökologische Dienste Ortlieb (2019)

Vorlage eines Pflanzplanes:

- Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten ~~und mind. 2 Baumarten~~
- **Abweichung:** Hier unter dem Aspekt Artenschutz (Förderung Rebhuhn, Neuntöter, Goldammer, Bluthänfling entsprechend B-Plan 1/91Wohnungsbaugelände Neustadt“) Ausführung als Niederstrauchhecken.
- Hecke mit (Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Hundsrose, sowie Hasel, Weißer Hartriegel und Ginster)
- **als Ausnahme** auch Sanddorn, Hechtrose und Kriechweide
- Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig,– **Abweichung** Weißdorn als Heister Höhe 125-150 cm
- **Abweichung:** keine Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m – **Abweichung** Verband 1,5x1,5 m da keine spätere Entnahme vorgesehen ist und lückige Verbände gefordert sind.
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m Incl. beidseitiger Saum von 2 / 3 m Abstand vom Stammfuß (3 m Richtung Siedlungsbereich Siedlungsbereich
- Mindestbreite der Heckenpflanzung: 8 m



## Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- **Abweichung:** Nachpflanzen bei Sträuchern bei mehr als 20 % Ausfall, da lückige Hecke gefordert.
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

## Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Kompensationswert 3,0

## Zusätzliche Anforderungen für Anerkennung:

- Einrichtung des Krautsaumes durch Selbstbegrünung, Lesesteinhaufen zugunsten der Zauneidechse zulässig
- Sicherung gegen Bewirtschaftung z.B. durch Eichenspaltpfähle

## Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

## Vorgaben zur Unterhaltungspflege ab dem 5 Jahr:

- **Abweichung:** Mahd des Krautsaumes nicht vor dem 1. September alle 2 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

2.26 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum

356m Umbau Windschutzpflanzung 5m, mit Krautsaum mit 10m

Umgestaltung von Windschutzpflanzungen aus überwiegend nichtheimischen Baum- und Straucharten in der freien Landschaft durch Entnahme der standortfremden nichtheimischen Arten und Nachpflanzung mit standortheimischen Baum- und Straucharten

## Anforderungen für Anerkennung:

- Entnahme der nichtheimischen Gehölze nur im Zeitraum 1.Oktober bis zum 28. Februar
- bei stockausschlagfähigen Arten sind auch die Wurzelstöcke zu roden
- keine wirtschaftliche Nutzung
- Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten ~~und mind. 2 Baumarten~~
- **Abweichung:** Hier unter dem Aspekt Artenschutz (Förderung Rebhuhn, Neuntöter, Goldammer, Bluthänfling entsprechend B-Plan 1/91“Wohnungsbaugelände Neustadt) Ausführung als Niederstrauchhecken.
- Hecke mit (Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Hundsrose, sowie Hasel, Weißer Hartriegel und Ginster)
- **als Ausnahme** auch Sanddorn und Hechtrose und Kriechweide
- Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig,– **Abweichung** Weißdorn als Heister Höhe 125-150 cm

- **Abweichung: keine** Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m – **Abweichung** Verband 1,5x1,5m da keine spätere Entnahme vorgesehen ist und lückige Verbände vorgesehen sind.
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Mindestreihenzahl: 2 im Abstand von 1,5 m Incl. Saum zum Intensivacker 3 m Abstand vom Stammfuß
- Breite der Heckenpflanzung: mind. 5m

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- **Abweichung:** Nachpflanzen bei Sträuchern bei mehr als 20 % Ausfall, da lückige Hecke vorgegeben
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Kompensationswert 3,0

Zusätzliche Anforderungen für Anerkennung:

- Einrichtung des Krautsaumes durch Selbstbegrünung, Lesesteinhaufen zugunsten der Zauneidechse zulässig
- Sicherung gegen Bewirtschaftung z.B. durch Eichenspaltpfähle

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

Vorgaben zur Unterhaltungspflege ab dem 5 Jahr:

- **Abweichung:** Mahd des Krautsaumes **nicht vor dem 1. September** alle 2 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

### 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Ackerumwandlung auf Feldblock DEMVLI096AD10026 Ackerwertzahl 24

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese  
Anforderungen für Anerkennung:

- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1.März bis zum 15. September
  - dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
  - Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
  - Mindestbreite 10 m
-

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nicht vor dem 1. September **bis März** mit Abfuhr des Mähgutes, **jeweils die Hälfte der Fläche**
- je nach Standort alle 2 Jahre (die jeweilige Hälfte)
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

### Hinweis

Die zusätzliche vertraglich zu sichernde Maßnahme standörtlich wechselnder Blühstreifen auf benachbarten, angrenzenden Flurstücken findet hier keine Würdigung.

## **6.5 Beschreibung der Maßnahme**

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 „Altenheim Elim“ erfolgt in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlichen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelände Neustadt und erfordert Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz zum B-Plan 1/91.

In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 907 m<sup>2</sup> die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland durch spontane Begrünung mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.31 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Fläche ist in der Zukunft extensiv als Grünlandfläche zu nutzen. Jeweils die Hälfte der Fläche ist alle 2 Jahre nicht vor dem 1. September bis März mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken) Ein Umbruch / eine Nachsaat, ein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 01. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer extensiven Mähwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 3.082 m<sup>2</sup> die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke mit einem Krautsaum von 10 m festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.22 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Hecke ist mit Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Hechtrose, Hasel, Weißer Hartriegel, Sanddorn, Kriechweide und Ginster jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Da lückige Verbände gefordert sind, hat der Reihenabstand 1,5m zu betragen und ein Nachpflanzen hat erst bei mehr als 20 % Ausfall je Art zu erfolgen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun vorzusehen. Der Saum zur Wohnbebauung hat 3 m, der Saum zum vorgelagerten Krautsaum 2m zu betragen. Der Krautsaum von 10m Breite ist alle 20 m mit einem z. B. Eichenspaltpfahl auf Dauer zu sichern. Eine Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem

01. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

## **7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz**

### **7.1. Auswirkungen**

Durch die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohn- und Kleingartennutzungen zu erwarten. Auch hier ist die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zuzusichern.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht betrachtet.

### **7.2. Einwirkungen**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Crivitz, in der für die Weinbergstraße eine max. Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist. Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten.

Die Bundesstraße 321 ist ca. 200 m entfernt und verläuft in diesem Bereich im Einschnitt, so dass hier keine Lärmeinwirkungen erwartet werden.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Eigentum des Vereins. Der Ausbau der verkehrlichen Anbindung an die Weinbergstraße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Crivitz als Eigentümer der Straße abzustimmen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Eigentümer umgesetzt. Dazu ist ein Vertrag zwischen der Stadt Crivitz und dem Eigentümer abzuschließen.

Für die Sicherung der Zufahrt zu dem privaten Grundstück Weinbergstraße 49 liegt eine Baulasteintragung vor.

Die vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe in der privaten Zufahrtsstraße sind durch Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert. Für neue Leitungen erfolgt ebenfalls eine entsprechende Sicherung.

## **9. Städtebauliche Daten**

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>ca. 9.270 m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarfsfläche	ca. 6.490 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche 1	ca. 2.740 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche 2	ca. 3.750 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>
Stellfläche	ca. 310 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 1.670 m <sup>2</sup>

Crivitz, .....

.....  
Die Bürgermeisterin