



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 580/22-01 Datum: 19.08.2022 Status: öffentlich
Beschluss über Entwurf und Auslegung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1/91 "Wohnungsbaugebiet Neustadt" der Stadt Crivitz	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Priehn	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	29.08.2022

Sachverhaltsdarstellung:

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

Die Planung wurde aufgrund eines vorliegenden Bauantrages im Baufeld 2 überarbeitet.

Die Änderungen wurden in der Sitzung durch das beauftragte Planungsbüro Architektur und Stadtplanung Beims vorgestellt. Die Unterlagen wurden nach Abstimmung mit dem Bauausschuss überarbeitet.

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

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

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

Hinweis: die Maßnahmen zum Naturschutz werden derzeit noch aktualisiert

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz stimmt dem vorliegenden Planentwurf und der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Wohnungsbaugebiet Neustadt“ der Stadt Crivitz zu.
2. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Entwurf der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1/91 „Wohnungsbaugebiet Neustadt“ ist gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Stadt Crivitz

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

für das Gebiet

„Lindenallee“

Entwurf

**August
2022**

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
3.1 Lage und Geltungsbereich	4
3.2 Bebauung	6
3.3 Verkehrsanbindung.....	6
3.4 Ver- und Entsorgung.....	6
3.5 Umweltsituation	7
4. Verfahren	7
5. Städtebauliches Konzept	7
6. Inhalt des Bebauungsplanes	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze	10
6.4 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke	11
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
6.6 Grünordnung.....	11
6.6.1 Erhalt von Bäumen innerhalb der Lindenallee.....	11
6.6.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	12
6.8 Verkehrserschließung.....	13
6.8.1 Straßen- und Wegeerschließung.....	13
6.8.2 Ruhender Verkehr	14
6.9 Technische Ver- und Entsorgung	14
6.9.1 Allgemeines	14
6.9.2 Trinkwasserversorgungsleitung	14
6.9.3 Löschwasserversorgung.....	14
6.9.4 Umgang mit Niederschlagswasser	15
6.9.5 Abfallentsorgung.....	15

7. Auswirkungen der Planung	15
7.1 Belange von Boden, Wasser, Klima, Natur, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter	15
7.2 Artenschutz	17
7.2.1 Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	20
7.2.2 CEF - Maßnahmen	21
7.2.3 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff	22
7.2.4 Gutachterliches Fazit	23
7.3 Immissionsschutz	23
8. Flächenbilanz	26

Anlagen

- Artenschutzfachliche Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand: 05.03.2019)
- Kartierbericht zur Brutvogelerfassung im Rahmen des Projektes „B-Plan Neustadt“ in Crivitz (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand: 11.01.2018)
- Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand 29.12.2016)
- Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz (Ökologische Dienste Ortlieb, 20.07.2018)

1. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Ziele der Raumordnung

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

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

3. Beschreibung des Plangebietes

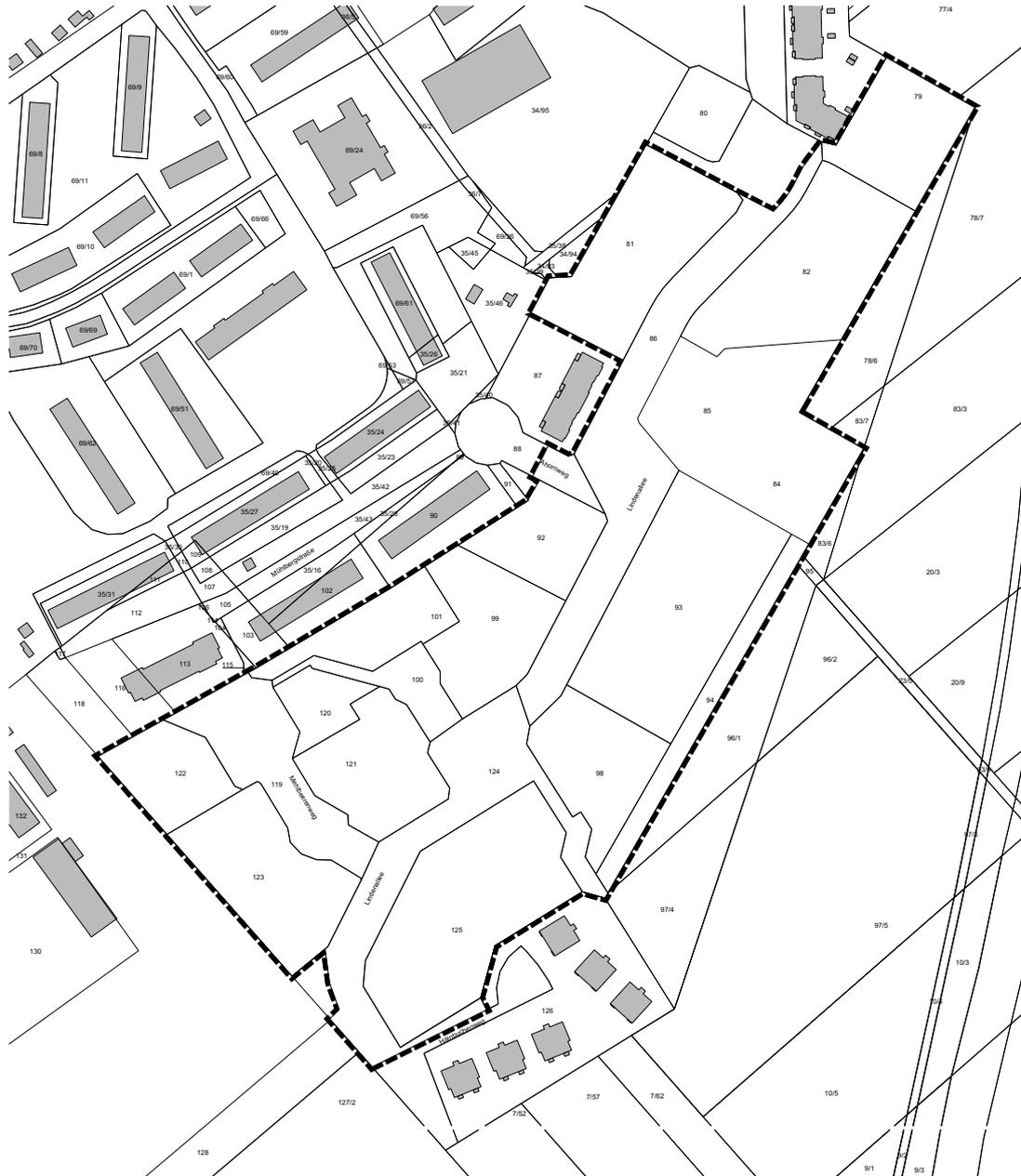
3.1 Lage und Geltungsbereich

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

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

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

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 79, 81, 82, 84, 85, 86, **88 (östlicher Teilbereich)**, 92 - 94, 98 - 101, 119 - 125, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz. Der Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



3.2 **Bebauung**

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

3.3 **Verkehrsanbindung**

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

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

Ruhender Verkehr

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

3.4 **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

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

Trinkwasserversorgung

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

3.5 Umweltsituation

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

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

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

4. Verfahren

Durch die Planänderung wird die ursprüngliche Planungskonzeption mit der Nutzung „Wohnen“ nicht berührt, so dass die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 "Wohnungsbaugelbiet Neustadt" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Der städtebauliche Ansatz des Wohnens bleibt weiterhin bestehen und das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 wird übernommen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der umwelterheblichen Auswirkungen) ist nicht anzuwenden. Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert. Die artenschutzrechtlichen Belange finden im Rahmen der vorliegenden Planung Berücksichtigung.

Die 5. Änderung wird mit Erlangung ihrer Rechtskraft den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im entsprechenden Plangeltungsbereich ersetzen.

5. Städtebauliches Konzept

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

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

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

Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung basiert auf den Grundzügen der Erschließungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Unter dem Aspekt der Optimierung der Erschließungsflächen und Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung ist eine Ergänzung der Erschließungsstruktur vorgesehen. Die Ergänzungen umfassen den Ausbau von fünf Ringerschließungen.

Auf das Anlegen von flächenintensiven Parkplatzanlagen, wie sie in der Ursprungsplanung im östlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen war, kann somit verzichtet werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe des Plangebiets und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, **Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO (als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)**, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehr anziehen, zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baulandbedarf für Einzel- und Doppelhäuser **sowie Hausgruppen** zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Crivitz bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der First- und Traufhöhe sowie der Oberkante (OK) bestimmt.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt weiterhin eine GRZ von 0,4. Damit wird der Zielsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung in Hinblick eines einheitlich wirkenden Siedlungs- und Stadtteilbildes nachgegangen und eine Minimierung der Flächenversiegelung wird gewährleistet. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Anzahl der Vollgeschosse, First- und Traufhöhe sowie Oberkante) orientiert sich an der umliegenden Bebauungsstruktur und der Planungskonzeption. Die Planungskonzeption sieht in den **Teilgebieten WA 1 – WA 4 eine Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, in dem Teilgebiet WA 5 eine Einzelhausbebauung mit Satteldach und in den Teilgebieten WA 6 bis WA 10 Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- und Walmdach vor. In den Teilgebieten WA 1 – WA 4 sind zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Im Teilgebiet WA 5 ist eine zwingende Zweigeschossigkeit bestimmt.**

Für die zwei- bis dreigeschossige Bebauung in Teilgebieten WA 1 und WA 2 wird eine Oberkante von 9,00 m, in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 eine Oberkante von 11,50 m, über OK des Bezugspunktes bestimmt. Für das Teilgebiet WA 5 wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m über OK des Bezugspunktes festgesetzt. Bei eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Sattel- oder Walmdach (hier: WA 6 bis WA 10) wird eine maximale Traufhöhe von 3,25 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m über OK des Bezugspunktes festgesetzt. Die oben dargestellten Gebäudevarianten ermöglichen im Zusammenhang mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eine „konsequente“ Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses im Sinne der Zwei- und Eingeschossigkeit. Dabei wird der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt. Anliegen ist es, in diesen Baugebieten eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern. Dafür genügt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse würde dem widersprechen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 definiert gem. § 18 Abs. 1 BauNVO erforderliche Bezugspunkte, ab der sich die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen berechnet. Der Plan bestimmte dabei unterschiedliche Bezugspunkte anhand eines Lage- und Höhenplans (System Höhenbezug DHHN2016), welcher vom Vermessungsbüro Roland Hiltcher erstellt wurde (Stand: 28.04.2020) und der Planung vermessungstechnisch zugrunde liegt. Es wurden für die einzelnen Teilgebiete WA 1 – WA 10 folgende Höhen in Metern über NHN bestimmt bzw. planungsrechtlich festgesetzt:

- WA 1, WA 8 – WA 10 70 m über NHN
- WA 2, WA 7 69 m über NHN
- WA 3, WA 4, WA 6 68 m über NHN
- WA 5 67 m über NHN

Die o.g. Höhenangaben definieren die vorhandene Geländeoberfläche im unbeeinträchtigtem Zustand und sind auf der Grundlage der Vermessung ermittelt worden. Somit ist die bestehende Geländeoberfläche, die im Plangeltungsbereich, innerhalb der einzelnen Teilgebiete ein durchschnittlich ebenes Gelände aufweist, nachvollziehbar dokumentiert und hinreichend bestimmt. Für technisch notwendige Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig. Als Dachaufbauten sind beispielsweise Kamine, Lüftungsanlagen bzw. -rohre, Kühlanlagen, Solaranlagen, Liftaufbauten, Antennenanlagen, usw. anzusehen. Dachaufbauten müssen technisch notwendig sein, um von der Einhaltung der Gesamthöhe dispensiert zu sein. Technisch notwendig ist eine Dachaufbaute nur dann, wenn der Standort auf dem Dach technisch bedingt ist. Ihre Gestaltung und Platzierung muss aufgrund technischer Erfordernisse vorgegeben sein.

Hinweise Vollgeschoss

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 "Wohnungsbaugelbiet Neustadt" gilt in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich Gebäudelänge und Hausform.

In den Teilgebieten WA 1 – WA 4 ist die offene Bauweise zulässig. Die offene Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 50 m. Aufgrund der Baufeldgrößen in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist eine weitere Regulierung der Bauweise hinsichtlich der Gebäudelänge nicht notwendig. Innerhalb der Teilgebiete WA 3 und WA 4 orientiert sich die festgesetzte Bauweise an der Zielsetzung, innerhalb des Plangebietes größere Baustrukturen i.V.m. den zulässigen Nutzungen zu ermöglichen.

In den Teilgebieten WA 5 – WA 10 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In dem Teilgebiet WA 5 darf die Länge der Einzelhäuser höchstens 18 m betragen. Die Festsetzung der Gebäudelänge in diesen Teilbereichen orientiert sich dabei an der Planungskonzeption und unterstreicht in diesem Bereich eine gewollte nutzungsspezifische bauliche Entwicklung. In den Teilgebieten WA 6 bis WA 10 darf die Länge der Einzelhäuser höchstens 15 m betragen. Die Länge der Doppelhäuser darf höchstens 20 m betragen. Die Festsetzung der Gebäudelänge orientiert sich dabei an der Zielsetzung einer aufgelockerten Baustruktur und unterstreicht eine gewollte, bauliche Abstufung zum Siedlungsrand hin.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich in den Teilgebieten WA 1, WA 2 WA 5 bis WA 10 vom Grundsatz her an der jeweiligen Erschließungsstraße. Besonderheit hierbei ist der sägezahnförmige Verlauf der Baugrenzen in den Teilgebieten WA 1 und WA 9, welche in diesem Bereich den schwungvollen Verlauf der Lindenallee aufnehmen und städtebaulich berücksichtigen. Die straßenseitige Orientierung der Gebäude soll im allgemeinen den Straßenraum fassen und dabei einen gewissen Charakter erzeugen.

Die „Baufenster“ in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sind i.V.m. der offenen Bauweise bewusst „großzügiger“ gehalten, damit ein ausreichender „Spielraum“ für eine individuelle Baukörperstellung für größere Vorhaben gewährleistet ist. Im Teilgebiet WA 4 ist das „Baufenster“ durch die vorhandenen Straßen „Lindenallee“ und „Mehlbeerenweg“ sowie durch die vorhandene Trinwasserversorgungsleitung AZ 150 im rückwertigen Bereich definiert.

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

Aufgrund des direkten Bezugs zur öffentlichen Verkehrsfläche und um einer zusätzlichen Versiegelung des Grundstücks durch lange Zufahrtswege entgegenzuwirken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgarten) zulässig. Es gelten im Weiteren die Rechtsvorschriften der Garagenverordnung M-V.

6.4 Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke

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

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

6.6 Grünordnung

6.6.1 Erhalt von Bäumen innerhalb der Lindenallee

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

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

Die Planungskonzeption sieht vor, dass die künftigen Baugrundstücke entsprechen der festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten und im Sinne der Innenentwicklung genutzt werden können. Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf der Höhe des Sportplatzes und südlich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Mühlenbergstraße, befinden sich Gehölzgruppen, welche im Zuge der Planung planungsrechtlich gesichert werden. Aus Gründen des Ortsbildes, der Grünordnung und des Artenschutzes sind diese innerhalb der Grünfläche als zu erhaltend festgesetzt. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher ebenfalls ein artengleicher Ersatz durch Neuanpflanzung zu schaffen.

6.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

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

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bauträgerfreie Veräußerung von Baugrundstücken handelt, ist darauf zu achten, dass die individuelle architektonische Freiheit des Einzelnen mit den Festsetzungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

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

- Gestaltung von Doppelhäusern
- Gestaltung von Freiflächen auf Baugrundstücken
- Solarmodulen

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan getroffen.

Gestaltung von Doppelhäusern

Um einen städtebaulich geordneten, homogenen Straßenraum zu erzeugen, sind Doppelhäuser hinsichtlich der Außenfassade und der Dachform einheitlich zu gestalten. Desweiteren wird im in den Teilgebieten WA 5 – WA 10 die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die künftige Firstlinie der Hauptdächer soll hier entlang der vorhandenen Lindenallee und der vorgesehenen Planstraßen in Nordost-Südwest-Ausrichtung angeordnet sein. Damit werden die geneigten Dachflächen vom Ortsrand her aufsteigen und so zu einer visuell gefälligen Siedlungsrandsituation führen. Desweiteren erzeugt die geplante Hauptfirstrichtung einen klar gefassten Straßenraumcharakter.

Gestaltung von Freiflächen auf Baugrundstücken

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung im Sinne eines ansprechenden Siedlungsbildes und der Minimierung von versiegelten Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken sind im Plangebiet die jeweiligen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) als offene Vegetationsfläche zu gestalten. Dies gilt nicht für den jeweiligen Zufahrts-, Zuwegungs und Stellplatzbereich. Eine offene Vegetationsfläche ist eine Fläche die mit Pflanzen jeder Art bewachsen oder die für eine Bepflanzung vorgesehen ist. Großflächig mit Steinen bedeckte Fläche (hier: Schotter- oder Steingärten) sind somit nicht zulässig.

Aus Sicherheitsgründen der Bewohner und aller Verkehrsteilnehmer sind Hecken und Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) bis zu einer Tiefe von 2 m, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen, nur in einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig.

Solarmodule

Die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern soll prinzipiell ermöglicht werden. Insofern sind Solaranlagen **ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig. Solarmodule auf dem geneigten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebengleich zur Dach- und Fassadenfläche. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig.**

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die o.g. Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung getroffenen Bestimmungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6.8 Verkehrserschließung

6.8.1 Straßen- und Wegeerschließung

Die Konzeption sieht für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes den Bau von mehreren ringförmigen Anliegerstraßen vor. Der Verlauf der neuen Anliegerstraßen orientiert sich grundsätzlich an den ursprünglich geplanten Stich- und Zufahrtsstraßen und an den jeweiligen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen wurden die Ringstraßen als „Wohnwege“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“ klassifiziert und konzipiert. Die zu erwartende Verkehrsstärke in dieser Straße setzt sich vornehmlich aus dem Individual- und ggf. Lieferverkehr zusammen und wird mit einem Wert von deutlich unter 150 Kfz/h eingeschätzt. Aufgrund der Randlage des Plangebietes im Siedlungsgefüge von Crivitz ist eine Verkehrsbelastung der vorhandenen „Lindenallee“ durch gebietsfremden Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. **Die Erschließungsstruktur der Straße „Mehlbeerenweg“ bleibt als Stichstraße mit zwei Wendeanlagen bestehen.**

Durch die geringe Verkehrsbelastung auf der geplanten Anliegerstraße **südlich der Teilgebiete WA 5 und WA 6** besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich.

Im Rahmen einer geplanten, örtlichen Anbindung des Plangebietes an das westlich angrenzende Gewerbegebiet **und an das nördlich anschließende Wohngebiet entlang der „Mühlenbergstraße“** ist im westlichen Bereich des Plangebietes eine **Straßen- / Wegeführung bis an die jeweilige** Plangebietsgrenze vorgesehen, um einen eventuellen Anschluss an das künftige Erschließungssystem zu gewährleisten. Die Erschließungskonzeption **für das Gewerbegebiet** stellt zunächst nur einen Konzeptionsansatz dar, den die Stadt Crivitz ggf. weiterverfolgt, aber noch nicht erneut überplanen möchte. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: Teilgebiet WA 1) ist ein Fußweg mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Durch den vorgesehenen Gehweg ist der neue Spielplatz öffentlich zugänglich und der Zugang zur nördlichen Heckenstruktur ist für Pflegemaßnahmen gewährleistet.

Die neuen, öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 7 StrWG M-V zu widmen. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Verkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung.

6.8.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 (2) BauNVO auf den Baugrundstücken herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet. Innerhalb des Änderungsgebietes sind entlang aller vorhandenen Erschließungsstraßen und innerhalb der Kreisverkehre nach derzeitigen Kenntnisstand rund 240 Stellplätze (hier: Längs- und Querparktaschen) vorhanden. Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. In den Baufeldern WA 1, WA 2 WA 6 bis WA 10 sind rund 60 Baugrundstücke vorgesehen. Somit werden in diesem Bereich rund 20 Parkplätze für den Besucherverkehr im öffentlichen Straßenraum benötigt. Ungeachtet der noch benötigten Parkplätze für den Besucherverkehr der Baufelder WA 3 – WA 5 kann angenommen werden, dass innerhalb des öffentlichen Straßenraumes alle erforderlichen Parkplätze bereitgestellt werden können, bzw. dass der Parkplatzbedarf gedeckt ist.

Die Breite der Lindenallee beträgt weiterhin 20 m. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Verkehrsfläche des Mehlbeerenweges im hinteren Bereich geringfügig reduziert (hier: Parkplatzfläche). Die neuen Ringerschließungsstraßen sind 7 m bis 10 m breit. Es wird somit ein ausreichender Raum für Parkplätze, Baumstandorte und zum Abstellen von Müllbehältern in der Planstraße gewährleistet. Ein Begegnungsverkehr PKW – LKW ist möglich.

6.9 Technische Ver- und Entsorgung

6.9.1 Allgemeines

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

6.9.2 Trinkwasserversorgungsleitung

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

6.9.3 Löschwasserversorgung

Für ein Allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen. Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung von Zisternen sichergestellt.

6.9.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Baugrundstück

Da von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das anfallende Wasser aus Niederschlägen auf den Baugrundstücken zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 Abs. 4 LWaG). Eine gezielte Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung stellt ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Versickerungsmaßnahmen erfüllen damit den Benutzungstatbestand (§ 5 LWaG i.V. mit § 9 WHG) und sind nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert, so dass ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes übrig sind, die auch weiterhin eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleisten.

Verkehrsflächen

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

Fazit

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

6.9.5 Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim (Abfallsatzung) vom 01.01.2017 einzuhalten. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust - Parchim als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung. Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Belange von Boden, Wasser, Klima, Natur, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Boden, Grundwasser und Altlasten

Der seit dem 13.07.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnungsbaugebiet Neustadt“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Wohngebietes in Stadtrandlage vor. In Crivitz werden überwiegend Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser nachgefragt. Diese sind aus städtebaulicher Sicht in zentraler Lage nur schwer zu integrieren. Daher ist eine Flächeninanspruchnahme eines nicht zentralen Bereiches für die Wohnnutzung an dieser Stelle vertretbar. Der Boden im Plangebiet blieb nach der damaligen Baufeldfreimachung (Abschiebung des Oberbodens), mit Ausnahme der Straßenbaumaßnahmen (hier: Lindenallee und Mehlbeerenweg), ungenutzt. Der unbebaute Teil des Plangebietes wird nunmehr einer Bebauung zugeführt.

Im Rahmen der Nutzbarmachung einer ungenutzten Freifläche im städtischen Siedlungsgefüge wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a (2) BauGB berücksichtigt.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt im Rahmen der Änderung weiterhin eine GRZ von 0,4. Damit wird der Zielsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung in Hinblick eines einheitlich wirkenden Siedlungs- und Stadtteilbildes nachgegangen und eine Minimierung der Flächenversiegelung wird gewährleistet. Somit bleiben ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes übrig, die auch eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleisten.

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

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

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

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA1 zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

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

Klima

Eine erhebliche Auswirkung auf das Lokalklima ist durch die Bebauung der bisher ungenutzten Siedlungsfläche nicht zu erwarten. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind aufgrund der Bebauungsstruktur stark durchgrünt und gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

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

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

Landschaftsbild

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

Kultur und sonstige Sachgüter

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

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

7.2 Artenschutz

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

- a) Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand 29.12.2016)
- b) Kartierbericht zur Brutvogelerfassung im Rahmen des Projektes „B-Plan Neustadt“ in Crivitz (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand: 11.01.2018)
- c) Artenschutzfachliche Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten (Ökologische Dienste Ortlieb, Stand: 05.03.2019)
- d) **Planung zur Errichtung des Ausgleichsflächenpools (Kriedemann Ing.-Büro für Umweltplanung, Stand: 00.00.2022)**

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

Flora

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

Fauna

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

- **Fledermäuse**

Eine Erfassung der Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet hat nicht stattgefunden. Der Änderungsbereich kann potentielles Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen sein, da von den angrenzenden Siedlungsbereichen dort lebende Arten einfliegen können. Außerdem können aus den nahegelegenen Waldgebieten und vom Crivitzer See wald- und gewässerbewohnende Arten ihre Nahrungsflüge in das Untersuchungsgebiet vornehmen. Aufgrund der relativ geringen Entfernung (weniger als 1,3 km) von Wald-, Siedlungs- und Gewässerstrukturen zum Untersuchungsgebiet können Fledermausarten mit einem geringen Aktionsradius (z. B. Zwergfledermaus mit 1,5 km) dies als potentielles Jagdhabitat nutzen. In der Pappelreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Fällung der Gehölze in einem Baumstamm ein Hohlraum gefunden. Die Höhlung wurde durch einen Fachgutachter des Büros Ökologische Dienste Ortlieb GmbH auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin untersucht (Vor-Ort-Termin am 21.02.2019). Die Nutzung als Sommerquartier (potenzielle Wochenstube) war im Ergebnis festzustellen (Kotspuren). Es ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von Ersatzquartieren zu schaffen. Eine signifikante Auswirkung auf die lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten, wenn in der näheren Umgebung weitere Jagdhabitate vorhanden sind.

Die aktuell vorhandenen potenziellen Nahrungsflächen der Fledermäuse werden im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel ersetzt.

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

- **Amphibien und Reptilien**

Eine Kartierung von Amphibien wurde nicht durchgeführt. Eine Datenabfrage beim LUNG ergab Nachweise der streng geschützten Moor-, Laubfrösche und Rotbauchunken sowie der besonders geschützten Erdkröten und Teichmolche in den südwestlich gelegenen Kleingewässern. Da die temporären Kleingewässer mit einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 800 m bzw. 1,3 km im Aktionsradius dieser Arten liegen, muss damit gerechnet werden, dass die zu bebauende Fläche zumindest als potentieller Jahreslebensraum dienen kann bzw. im Wanderkorridor liegt.

Um eine Durchwanderung des Geltungsbereiches zu verhindern, wird ein temporärer Amphibien- und Reptilienschutzzaun gestellt (s. Maßnahme V1) sowie ein Abfang von eingeschlossenen Tieren in Verbindung mit Maßnahme V2 vorgenommen.

Für den Fall, dass Amphibien innerhalb des Zaunes gefunden werden, werden diese außerhalb des Zaunes ausgesetzt, damit ihre Wanderung ungehindert bleibt. Eine ökologische Baubegleitung kontrolliert die Funktionstüchtigkeit des Zaunes während den Wanderungszeiten von Amphibien. Im Jahr 2016 fand eine Reptilienkartierung auf dem B-Plan-Gebiet statt. Dabei wurde die Fläche an sechs Tagen im August begangen.

Im Ergebnis wurde die Gesamtzahl vorkommender adulter und subadulter Zauneidechsen auf ca. 500 bis 800 geschätzt („Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse“, Ortlieb, 2016).

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

Durch den Eingriff sind das Schädigungs-, Verletzungs- und Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG betroffen. Das Eintreten dieser Verbotstatbestände wird durch die unter Punkt 7.2.1 aufgeführten Festsetzungen hinsichtlich der Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen verhindert.

- Brutvögel

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

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

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

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der unter Punkt 7.2.1 aufgeführten Festsetzungen hinsichtlich der Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nicht ausgelöst.

7.2.1 Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

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

V1) Errichtung eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes

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

V2) Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen und ggf. Amphibien

Zauneidechsen

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

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

Amphibien

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

V3) Ökologische Baubegleitung

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

V4) Baufeldfreimachung/ Baufeldfreihaltung durch Mahd

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

Bei Nichteinhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch einen Fachgutachter und die Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

V5) Monitoring der CEF 2 – Maßnahme

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

Maßnahmenbeschreibung

Die genauen Angaben zur Beschreibung der einzelnen Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind in der „artenschutzfachlichen Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten“ (Ökologische Dienste Ortlieb, 05.03.2019) zu entnehmen und zu vollziehen.

7.2.2 CEF - Maßnahmen

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

CEF 1 – Maßnahme

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

CEF 2 – Maßnahme

a) Umbau einer Windschutzpflanzung

Die Windschutzpflanzung aus überwiegend nichtheimischen Arten auf dem Flurstück 71, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim ist zu einer naturnahen Feldhecke mit Krautsaum umzubauen. Im nördlichen Abschnitt ist auf einer Länge von 350 m an der westlichen Seite ein dreireihiger Gehölzstreifen mit einer Breite von 6 m vor den Bestand anzupflanzen. Der südliche Abschnitt mit einer Länge von 250 m ist in Teilabschnitten mit großen Anteilen von Eschen-Ahorn, Robinie und Schneebeere durch die Entnahme dieser Arten zu einer naturnahen Feldhecke umzubauen. Gepflanzt werden heimische, standortgerechte Gehölzarten, wie die Baumarten Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) sowie die Straucharten Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*). Der Reihenabstand beträgt 1,5 m. Innerhalb der Reihe werden die Sträucher (2x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch) mit einem Abstand von 1 m gepflanzt. Die Baumarten (verpflanzte Heister, mit Ballen, 150 – 200 cm hoch) werden mit einem Abstand von 15 m in der Reihe gesetzt.

b) Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in eine Brachfläche, mit Nutzungsoption als Wiese

Auf den Ackerflächen (Flurstücke 72 und 73 der Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim) ist in einem Umfang von insgesamt 3 ha eine Hochstaudenflur als Lebensraum für Rebhuhn, Neuntöter und Goldammer zu entwickeln. Von der Gesamtfläche ist jährlich wechselnd ein Drittel zu mähen. Dabei ist zu beachten, dass die nicht gemähten Flächen eine Mindestbreite von 25 m aufweisen müssen. Die Mahd in mindestens 10 cm Schnitthöhe erfolgt nur einmal im Jahr, jeweils im September. Das Mähgut ist anschließend von der Fläche zu beräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Bodenhilfsstoffen (insbesondere Düngemitteln) ist auf der Fläche nicht zulässig.

CEF 3 - Maßnahme

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

7.2.3 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff

Zuordnungsfestsetzung

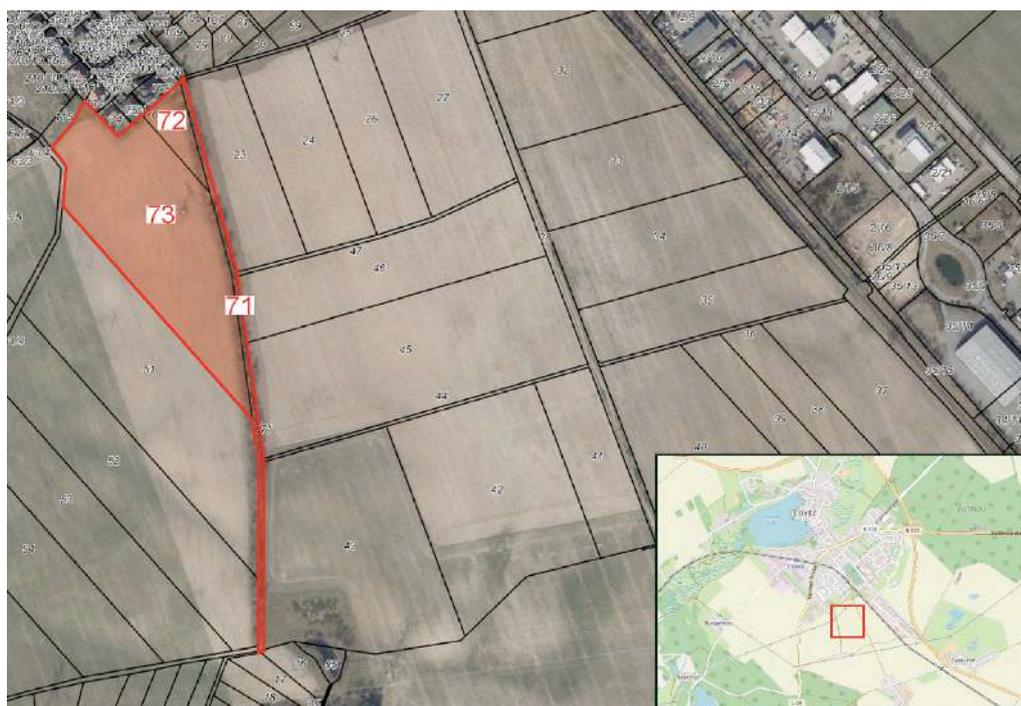
Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert werden. Die externe Maßnahme dient der Herstellung des Ausgleichs der Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet und werden zur Absicherung ihrer Umsetzung auf der von der Stadt Crivitz bereitgestellten Fläche durchgeführt.

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

- Innerhalb der Maßnahmenflächen (hier: Flurstücke 44/1 tw., Flur 3 der Gemarkung) ist die o.g. Vermeidungsmaßnahme V2 - Maßnahmen zu vollziehen.



- Innerhalb der Maßnahmenflächen (hier: Flurstück 71, 72 und 73 Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim) sind die o.g. CEF 2 - Maßnahmen zu vollziehen.



Die Zuordnung wird in der „artenschutzfachlichen Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten“ (Ökologische Dienste Ortlieb, 05.03.2019) i.V.m. mit der Planung zur Errichtung des Ausgleichflächenpools (Kriedemann Ing.-Büro für Umweltplanung, Stand: 00.00.2022) näher erläutert und begründet. Die Verfügbarkeit über die entsprechende Fläche wird nachgewiesen.

7.2.4 Gutachterliches Fazit

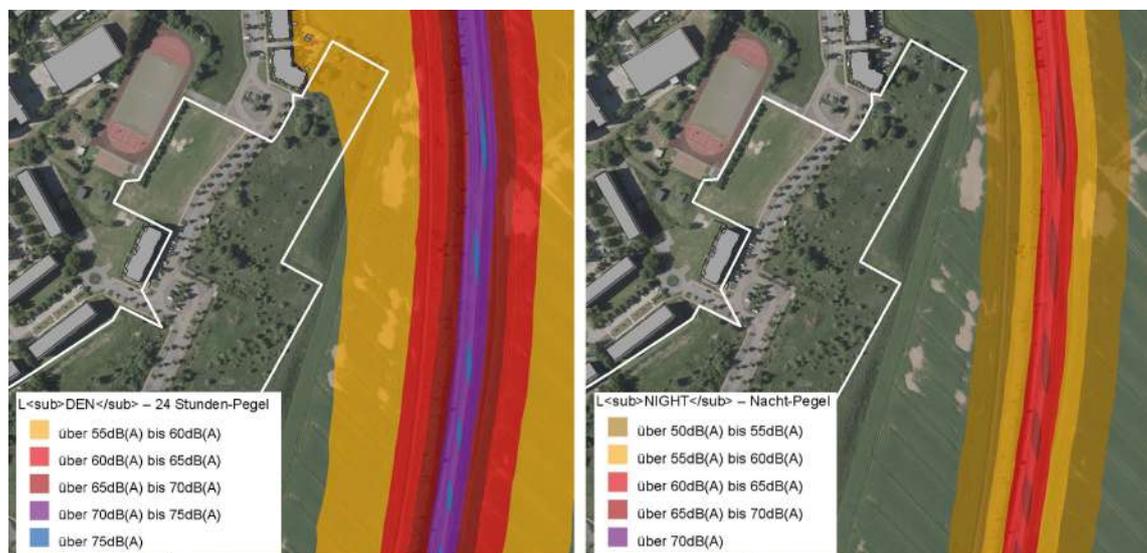
Unter der Voraussetzung der Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Betrachtung beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF- Maßnahmen ist für die betrachteten Artengruppen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

7.3 Immissionsschutz

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

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

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



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

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

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

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

Tag (06.00 – 22.00 Uhr)

Orientierungswert: 55 dB (A)

Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

Orientierungswert: 45 dB (A)

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

Aus den Diagrammen zur Abschätzung der anzunehmenden Immissionen ist zu entnehmen, dass die Immissionswerte in dem Plangeltungsbereich bei einer Entfernung von 100 m zur Bundesstraße tagsüber bei rd. 55 dB (A) und nachts bei rd. 48 dB (A) liegen. Nach den o.g. Orientierungswerten (DIN 18005) ist schlussfolgernd abzuschätzen, dass das Ausmaß der Belastungen für die künftigen Anwohner vertretbar ist, da tagsüber der Immissionswert mit 55 dB (A) im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt. Nachts liegt der Immissionswert mit 48 dB (A) im WA 10 geringfügig über dem Orientierungswert von 45 dB (A). Da im Regelfall ein Aufenthalt der Bewohner zur Nachtzeit auf der Grundstücksfreifläche nicht stattfindet, ist eine geringe Überschreitung an dieser Stelle akzeptabel. Der Kreis Ludwigslust – Parchim (hier: FD 53 – Gesundheit) bestätigt in seiner Stellungnahme vom 23.05.2019, dass die prognostizierte durchschnittliche Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 in der Nacht im nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: WA 10) um 3 dB(A) als akzeptabel eingestuft werden kann.

Der Plangeltungsbereich mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 dB (A) ist annäherungsweise nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegel I werden durch übliche, heutzutage gängige Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorrichtungen) erfüllt. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Da jedoch anzunehmen ist, dass Menschen i.d.R. nachts mit offenen Fenstern schlafen, können diese in dem Teilgebiet WA 10 auch bei einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden. Daher sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Wohn- und Schlafräume in diesem Teilgebiet auf der zur Bundesstraße B 321 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird es zu einer geringfügigen, zumutbaren Zunahme des Verkehrs kommen. Der Verkehr im Plangebiet verläuft über die Lindenallee auf die „Parchimer Straße“, welche als Hauptverkehrsstraße gilt. Hauptverkehrsstraßen kommt die wichtige Funktion zu, Verkehrsströme zu bündeln, um so zu verhindern, dass es zu einer stärkeren Verkehrsbelastung z.B. in Wohngebieten infolge von Ausweich- oder Schleichverkehr kommt. Eine geringfügige Zunahme des Verkehrs auf der „Parchimer Straße“ wird keine erdenklich negativen Auswirkungen auf die Funktionalität der Hauptverkehrsstraße ausüben.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat als Genehmigungsbehörde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 2 in Verbindung mit Nummer 9.1.1.3 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) am 20.01.2016 durchgeführt. Die Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass durch das Vorhaben gemäß den in der Anlage 2 Nummer 2 zum UVP aufgeführten Schutzkriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf der Grundlage der §§ 4, 6 und 19 BImSchG i.V.m. Ziffer 9.1.1.2 V des Anhangs zur 4. BImSchV wurde am 29.02.2016 auf Antrag der WESTFA Flüssiggas GmbH die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer der Versorgung der Heizkesselanlage im vorhandenen Heizwerk dienenden Anlage zur Lagerung von Flüssiggas erteilt.

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

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

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

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

8. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	78.258 qm
Allgemeines Wohngebiet	52.588 qm
WA 1	3.650 qm
WA 2	5.778 qm
WA 3	5.880 qm
WA 4	6.358 qm
WA 5	3.441 qm
WA 6	3.195 qm
WA 7	11.674 qm
WA 8	1.652 qm
WA 9	9.055 qm
WA 10	1.905 qm
Verkehrsflächen	22.585 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	20.255 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.330 qm
<ul style="list-style-type: none"> • verkehrsberuhigter Bereich • Fußgängerbereich 	878 qm 1.452 qm
Öffentliche Grünflächen	2.284 qm
Versorgungsflächen	801 qm

