



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 683/23 <b>Datum:</b> 02.03.2023 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 "Wohnungsbaugebiet Neustadt" der Stadt Crivitz</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Bauamt</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Priehn</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	16.03.2023

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Bei der Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Satzungsentwurf möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Der im B-Plan genannte Ausgleichsflächenpool hat durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim, Untere Naturschutzbehörde (UNB), noch nicht die Anerkennung erhalten. Diese ist abzuwarten. Im Monitoringbericht für die Ausgleichsfläche der Zauneidechsen wurde geäußert, dass die Ausweisung von zusätzliche Flächen erforderlich scheint. Dies ist mit der UNB abzustimmen. Ebenso ist zu klären, ob die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ausreichend festgesetzt sind.

Es wird daher als notwendig erachtet, die Punkte vor dem Satzungsbeschluss aufzuarbeiten, um eine rechtssichere Satzung aufzustellen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

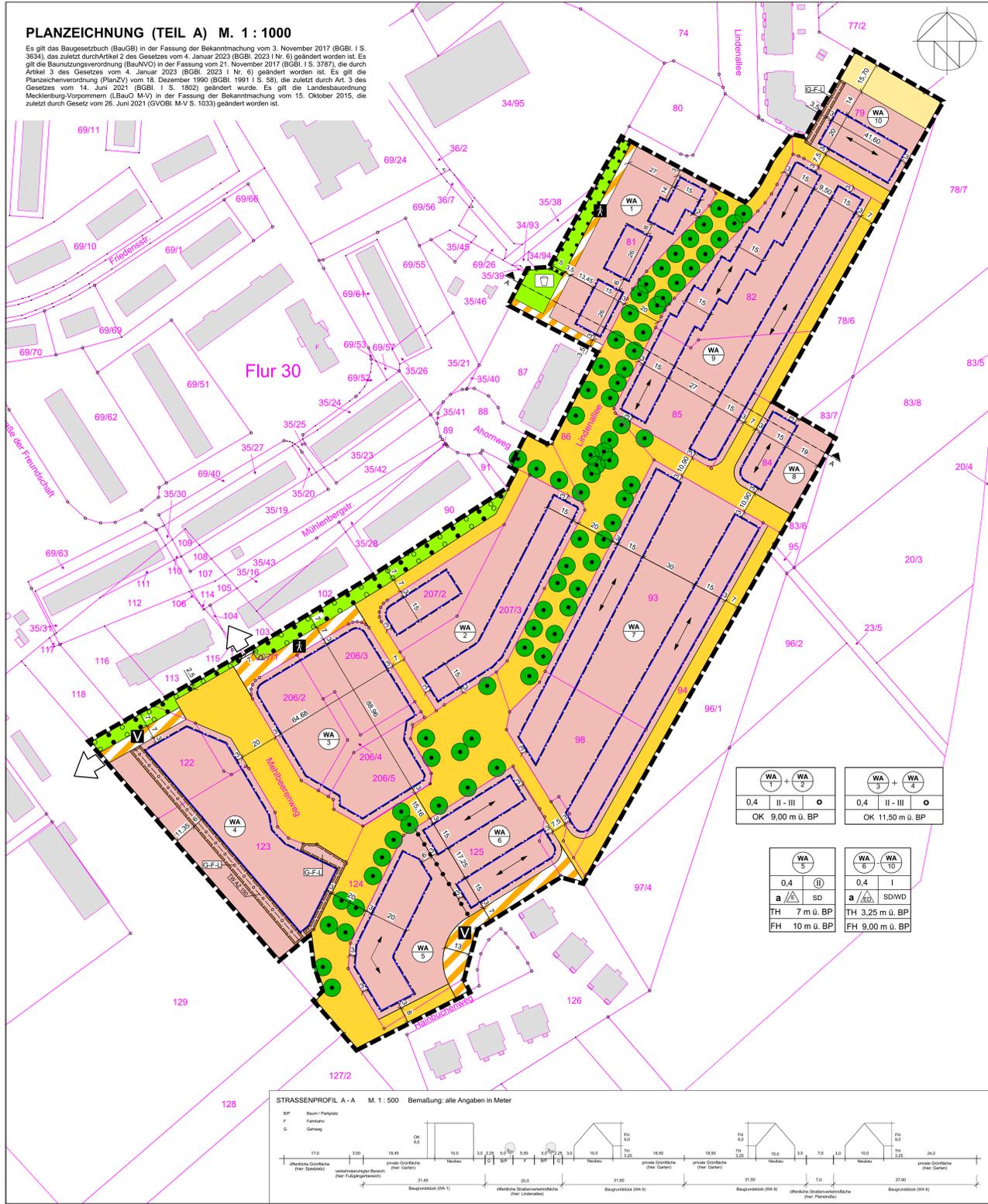
### **Anlage/n:**

- Planzeichnung (Teil A) Textliche Festsetzungen (Teil B)
- Begründung
- Anlagen Artenschutz, Brutvögel, Reptilien, Zauneidechsen

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt die Überarbeitung der vorgelegten Unterlagen für den Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 der Stadt Crivitz.

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



### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
	II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
	II Zahl der Vollgeschosse mindestens (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
	TH ü. BP Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
	FH ü. BP Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
	OK ü. BP Oberkante als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
<b>3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauGB)
	a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)
	△ nur Einzelhäuser zulässig
	□ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	— Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
<b>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	□ Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	— Straßenbegrenzungslinie
<b>5. Flächen für die Wasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</b>	□ Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
<b>6. Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</b>	— unterirdische Versorgungsleitung (hier: Trinkwasserversorgungsleitung AZ 150)
<b>7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>	□ Öffentliche Grünflächen
<b>8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</b>	□ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
<b>9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b>	□ Anpflanzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<b>10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</b>	□ Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
<b>11. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)</b>	— Hauptfluchtlinie
<b>12. Sonstige Planzeichen</b>	□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	— Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (hier: Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Abgrenzung der Bauweise (hier: Maß der abweichenden Bauweise) und Abgrenzung der Gestaltung (hier: Dachgestaltung))
<b>13. Darstellungen ohne Normcharakter</b>	— Flurstücksgrenzen
	— Flurstücknummer
	— Bemaßung (alle Angaben in Meter)
	— Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes
	— Anbindung
	— Straßenprofilkennzeichnung

### TEXT TEIL B

#### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.  
 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:  
 - Betriebe des Beherbergungswesens  
 - Anlagen für Verwaltungen  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die für die jeweiligen Teilgebiete festgesetzte Höhe in Metern über NN, welche aus der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist.  

Teilgebetsbezeichnung	Bezugspunkt	Teilgebetsbezeichnung	Bezugspunkt
WA 1	70	WA 6	68
WA 2	69	WA 7	69
WA 3	68	WA 8	70
WA 4	68	WA 9	70
WA 5	67	WA 10	70

 2.2 Für technisch notwendige Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig.  
 2.3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 20, 22, 23 BauNVO)**  
 3.1 Abweichung von der offenen Bauweise darf in dem Teilgebiet WA 5 die Länge der Einzelhäuser höchstens 18 m betragen.  
 3.2 Abweichung von der offenen Bauweise darf in den Teilgebieten WA 6 bis WA 10 die Länge der Einzelhäuser höchstens 15 m und die Länge der Doppelhäuser höchstens 20 m betragen.  
 3.3 Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)  
 3.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der jeweils verkehrsfähigen Baugezone (hier: Vorgarten) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.  
 3.5 Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) und der jeweils verkehrsfähigen Baugezone (hier: Vorgarten) zulässig.  
 4. **Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Die Größe eines Baugrundstücks darf höchstens 1000 qm betragen. Dies gilt nicht für die Teilgebiete WA 1 - WA 5.  
 5. **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses in den Teilgebieten WA 6 - WA 10 ist höchstens eine Wohnung zulässig.  
 6. **Verickung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 32 LWaG)**  
 Das anfallende Wasser aus Niederschlag ist auf den Baugrundstücken zu versickern.  
 7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 In dem Teilgebiet WA 10 sind Wohn- und Schlafräume auf der zur Bundesstraße B 321 abgewandten Gebäudehälfte anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen zu versehen.  
 8. **Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
 8.1 Die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang arbeitslos zu ersetzen.  
 8.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bei Abgang einzelner Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ein arbeitsloser Ersatz durch Neuanpflanzung zu schaffen.  
 9. **Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**  
 Dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flächen und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.  

WA 1 + WA 2	WA 3 + WA 4
0,4 II - III	0,4 II - III
OK 9,00 m ü. BP	OK 11,50 m ü. BP

WA 5	WA 6	WA 10
0,4 II	0,4 I	
a / SD	a / SDWD	
TH 7 m ü. BP	TH 3,25 m ü. BP	
FH 10 m ü. BP	FH 9,00 m ü. BP	

 9.1 Innerhalb der Maßnahmenflächen (hier: Flurstück 441 ff., Flur 3 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust - Parchim) ist die unter der Textziffer 20.1 aufgeführte V2 - Maßnahmen zu vollziehen.  
 9.2 Innerhalb der Maßnahmenflächen (hier: Flurstück 71, 72 und 73 Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust - Parchim) sind die unter der Textziffer 20.2 aufgeführte CEF 2 - Maßnahmen zu vollziehen.  
 9.3 **Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (hier: V2 - Maßnahme)**  
 Die Ergebnisse des Monitorings sind der UNB unaufgefordert jährlich bis zum 15.11 des jeweiligen Jahres anzugeben. Werden die Flächen ab dem 2. Jahr nach Herstellung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.  
 9.4 **Monitoring der CEF 2 - Maßnahme**  
 Nach Umsetzung der CEF 2 - Maßnahme ist in den fünf Folgejahren eine Brutvogelkartierung durchzuführen.  
 Die Ergebnisse des Monitorings sind der UNB unaufgefordert jährlich bis zum 15.11 des jeweiligen Jahres anzugeben. Werden die Flächen ab dem 2. Jahr nach Herstellung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.  
 9.5 **Monitoring der CEF 2 - Maßnahme**  
 Bis Anfang April 2019 sind 2 Fledermauskästen an Bäumen im nördlichen Teilbereich des Flurstückes 207/1, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust - Parchim anzubringen.  
 9.6 **Monitoring**  
 Nach Anbringung der Ersatzquartiere ist in den darauffolgenden drei Brutperioden eine Funktionskontrolle (Monitoring) zur Brutzeit durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert jährlich bis zum 15.11 des jeweiligen Jahres vorzulegen. Werden die Ersatzquartiere ab dem 2. Jahr nach Anbringung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.  
 9.7 **Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in eine Brachfläche mit Nutzungspotential als Wiese**  
 Auf den Ackerflächen (Flurstücke 72 und 73 der Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust - Parchim) ist in einem Umfang von ca. 3 ha eine Hochstaudenzone zu Lebensraum für Rebhuhn, Neuntöler und Goldammer zu entwickeln. Von der Gesamtfäche ist jährlich wechsellandend ein Drittel zu mahlen. Dabei ist zu beachten, dass die nicht gemähten Flächen eine Mindestbreite von 25 m aufweisen müssen. Die Mahd ist mindestens 10 cm Schnitthöhe erfolgt nur einmal im Jahr, jeweils im September. Das Mahgut ist anschließend von der Fläche zu beseitigen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Bodenherbiziden (insbesondere Düngeinrichtungen) ist auf der Fläche nicht zulässig.  
 9.8 **Solarmodule**  
 9.8.1 Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.  
 9.8.2 Solarmodule auf dem geneigten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebenechtlich zur Dach- und Fassadenfläche.  
 9.8.3 Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig.  
 9.9 **Hinweise**  
 9.9.1 **Traufhöhe**  
 Die Traufhöhe (TH) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachtrauf gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

- Firsthöhe**  
 Die Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt oberer Dachkante der geneigten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.
- Oberkante**  
 Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.
- Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LbauO-M-V)**  
 Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die von mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- Normalhöhenmüll - NHN**  
 Das Normalhöhenmüll (NHN) umfasst die Bezugshöhe für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.
- Bodenkernschutz**  
 Wenn bei Erdarbeiten neue Bodenkerne oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DStG-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 DStG-M-V).
- Boden**  
 19.1 **Bodenschutz**  
 Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitsmittel, 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 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 WVO zu informieren. Die WVO ist über die Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Metallablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Veranlassungen abzustimmen. Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf der Baustelle anfallen, ist dieses als Bauschutt zu behandeln, werden, sind die Vorsorge der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.  
 19.2 **Munitionsfunde**  
 In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LbauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baugeländes einzuleiten.  
 19.3 **Abfall- und Kreislaufwirtschaft**  
 Sollen bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.  
 20. **Vermeidungs-, artenschutzrechtliche Kompensations- und CEF - Maßnahmen**  
 20.1 Folgende Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (V1 - V5) sind zu vollziehen:  
 V1) **Errichtung eines Amphibien- und Reptilenschutzzaunes**  
 Ab Ende Februar des jeweiligen Jahres ist um den jeweils relevanten Baubereich ein Amphibien- und Reptilenschutzzaun zu errichten. Der Amphibien- und Reptilenschutzzaun 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 Zaunidechen und ggf. Amphibien**  
**Zaunidechen**  
 Das Abfangen der Zaunidechen und gegebenenfalls von weiteren Reptilienarten hat vor Bau- und Erschließungsbeginn über eine vollständige Vegetationsperiode zu erfolgen. Es sind bis Mitte September, an Tagen mit günstiger Witterung, solange Zaunidechen abzufangen, bis die Fangkästen an drei hintereinander folgenden Tagen „Null“ beträgt. Der Abfang von Zaunidechen ist ausschließlich von Fachkundigen durchzuführen. Die abgefangenen Zaunidechen sind auf der im Rahmen der Artenschutzmaßnahmen zum B-Plan Nr. 3, 3. Änderung „Trammer Straße“ zuvor aufgewerteten Fläche (Flurstück 441 ff., Flur 3 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust-Parchim) umzusetzen. Ab dem Folgejahr nach der Umsetzung der Zaunidechen ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein Monitoring der Aussetzungsfläche mit mindestens zwei Begleitungen pro Jahr durchzuführen.  
**Amphibien**  
 Für den Fall, dass Amphibien abgefangen werden, sind diese in ausreichender Entfernung hinter dem Zaun umzusetzen.  
 20.2 **Monitoring**  
 Die Ergebnisse des Monitorings sind der UNB unaufgefordert jährlich bis zum 15.11 des jeweiligen Jahres anzugeben. Werden die Flächen ab dem 2. Jahr nach Herstellung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.  
 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/ Baufeldreinhaltung durch Mahd**  
 Die Baufeldfreimachung (insbesondere Gehölzröschung sowie das Abschneiden der Geländeerbente) ist in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Erschließung ist zeitlich direkt an die Baufeldfreimachung anzuknüpfen. Bei einer Unterbrechung der Baufeldfreimachung 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 Geländeerbente ist dauerhaft zu gewährleisten. Das Mahgut ist aufzunehmen und zu entfernen. Erdauflagerungen in Form von Haufen sind während der Baufeldreinhaltung zu unterbleiben. Wenn Erdauflagerungen erforderlich sind, sind diese innerhalb von zwei Tagen zu beseitigen. Diese Maßnahme ist in dem jeweiligen Baugelbiet bis zur Bebauung der einzelnen Flächen durchzuführen. Bei Nichterhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch einen Fachgutachter und die Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.  
 V5) **Monitoring der CEF 2 - Maßnahme**  
 Nach Umsetzung der CEF 2 - Maßnahme ist in den fünf Folgejahren eine Brutvogelkartierung durchzuführen.  
 Die Ergebnisse des Monitorings sind der UNB unaufgefordert jährlich bis zum 15.11 des jeweiligen Jahres anzugeben. Werden die Flächen ab dem 2. Jahr nach Herstellung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.02.2019. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Crivitzer Amtsblatt am 22.03.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 19.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 29.08.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2022 bis 15.11.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Auslegung abgegeben werden können am 30.09.2022 durch Abdruck im Crivitzer Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.
- Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-crivitz.de ins Internet gestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastrmäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besiegelt.  
 Schwerin, den ..... Siegel .....  
 Landkreis Ludwigslust - Parchim  
 Fachdienst Vermessung und Geoinformation
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Crivitz, den ..... Siegel .....  
 (Bürgermeisterin)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.  
 Crivitz, den ..... Siegel .....  
 (Bürgermeisterin)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Crivitz, den ..... Siegel .....  
 (Bürgermeisterin)
- Der Satzungsbeschluss sowie die Internetseite des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Crivitzer Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe des § 215 Abs. 2 BauGB und des § 5 Abs. 5 KrWG und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen gem. § 4 BauGB hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
 Crivitz, den ..... Siegel .....  
 (Bürgermeisterin)
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung für das Gebiet "Trammer Straße" ist gemäß § 5 Abs. 4 KrWG nach ihrer Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt worden.  
 Crivitz, den ..... Siegel .....  
 (Bürgermeisterin)

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGesetzbuch (BauGB) und des § 13 BauGesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LbauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Crivitz am ..... eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Wohnungsbaugelbiet Neustadt" für das Gebiet: "Lindental", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

### ÜBERSICHTSPLAN

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

FÜR DAS GEBIET: "LINDENTAL"

ENTWURF  
MÄRZ 2023

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS  
SCHWIMM

Bearbeitet: A. Grundmann Gezeichnet: A. Grundmann Projekt-Nr. 2239

**Stadt Crivitz**

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

für das Gebiet

**„Lindenallee“**

Entwurf

März

2023

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Gliederung

<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen.....</b>	<b>4</b>
2.1 Ziele der Raumordnung .....	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
<b>3. Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
3.1 Lage und Geltungsbereich .....	5
3.2 Bebauung .....	6
3.3 Verkehrsanbindung.....	6
3.4 Ver- und Entsorgung.....	6
3.5 Umweltsituation .....	7
<b>4. Verfahren.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>8</b>
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 Energieversorgungsleitung .....	14
6.9.4 Telekommunikationsleitung .....	15
6.9.5 Löschwasserversorgung.....	15
6.9.6 Umgang mit Niederschlagswasser .....	15
6.9.6 Abfallentsorgung.....	16

<b>7. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>16</b>
7.1 Belange von Boden, Wasser, Klima, Natur, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter .....	16
7.2 Artenschutz.....	18
7.2.1 Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen .....	20
7.2.2 CEF - Maßnahmen .....	22
7.2.3 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff.....	24
7.2.4 Gutachterliches Fazit.....	25
7.3 Immissionsschutz .....	26
<b>8. Flächenbilanz.....</b>	<b>28</b>

## 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 „Wohnungsbauggebiet 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 „Wohnungsbauggebiet 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 Hausgruppen 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. Die angezeigten Planungsabsichten wurden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in dem Schreiben vom 14.11.2022 mit, dass durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden und somit die 5. Änderung des B-Plans Nr. 1/91 „Wohnungsbauggebiet Neustadt“ der Stadt Crivitz keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

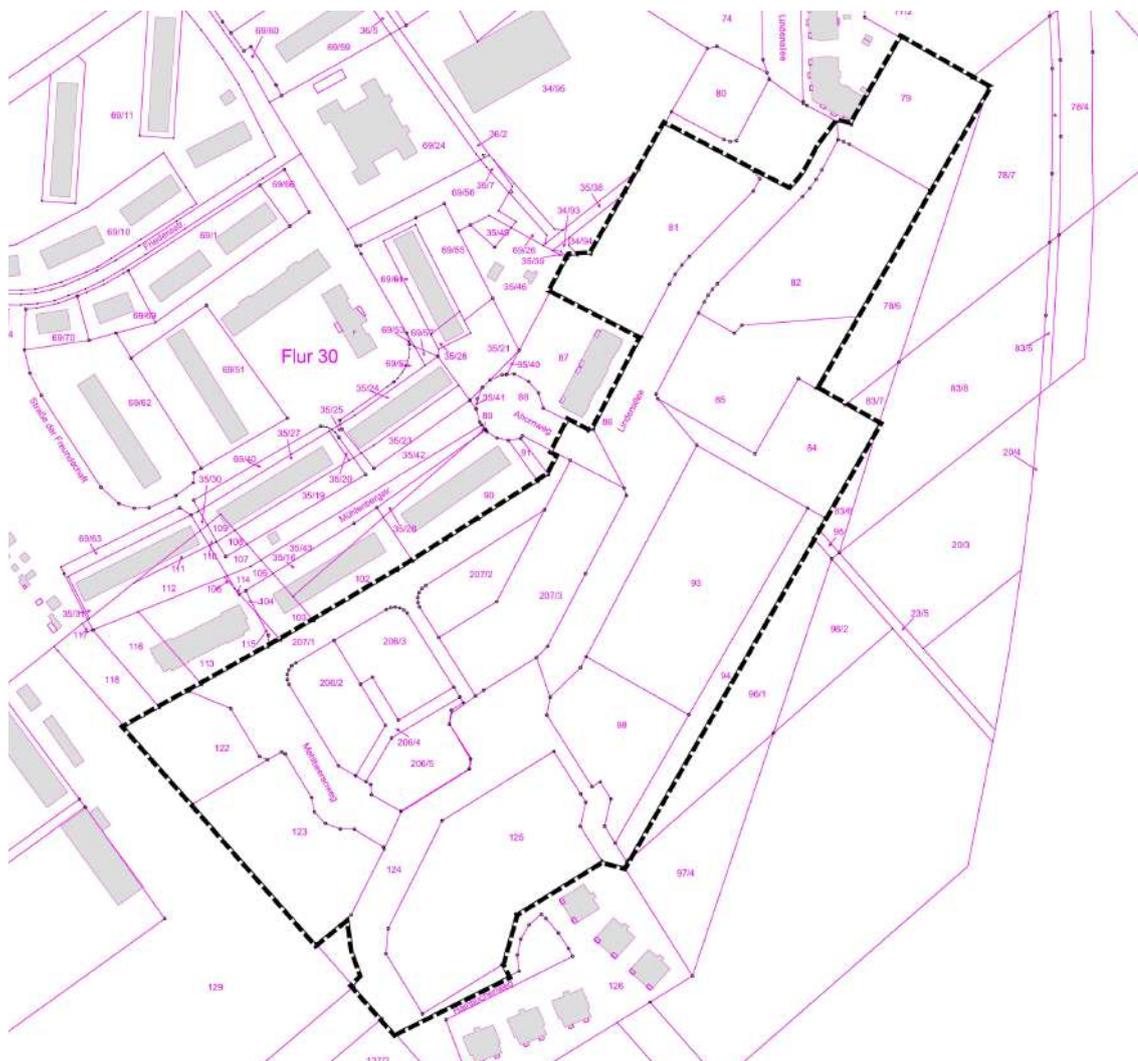
### 3. Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“, 5. Änderung liegt im östlichen Siedlungsrand der Stadt Crivitz und umfasst eine Fläche von rund 7,9 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), 93 - 94, 98, 123 – 125, 206/2 – 206/5, 207/1 – 207/3, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust-Parchim. 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 rechtskräftigem Bebauungsplan realisiert. Ausnahme hierbei sind zwei Parkplatzflächen mit jeweiligen Zufahrtsstraßen und eine Stichstraße mit Wendehammer und weiterführender Wegeverbindung. 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 derzeitigem 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 satzungsmäßigen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

#### Trinkwasserversorgung

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

#### Energieversorgung

Die HanseGas GmbH teilte mit dem Schreiben vom 02.03.2023 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Gasleitungen befinden. Diese verlaufen sowohl innerhalb als auch entlang der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die WEMAG AG teilte mit dem Schreiben vom 24.10.2022 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Versorgungsleitungen befinden. Diese verlaufen sowohl innerhalb als auch entlang der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

### Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit dem Schreiben vom 13.10.2022 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsleitungen befinden. Diese verlaufen sowohl innerhalb als auch entlang der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

## **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 umwelt erheblichen 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 Plangebietsbereich 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 m<sup>2</sup> (hier: Grundstück für eine Doppelhaushälfte) bis durchschnittlich 650 m<sup>2</sup> (hier: Grundstücksgröße für ein Einzelhaus) geht die Planungskonzeption innerhalb der o.g. Baufelder von rund 60 Baugrundstücken aus.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, die Nähe zum Stadtzentrum mit Markt und Kirche (hier: circa 1 km), die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und die damit verbundene Möglichkeit am städtischen Leben „aktiv“ teilzunehmen, sieht die Planungskonzeption für die Baufelder WA 3 bis WA 5 neuen Wohnformen wie Altenwohnen, Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen vor. Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung basiert auf den Grundzügen der Erschließungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Unter dem Aspekt der Optimierung der Erschließungsflächen und Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung ist eine Ergänzung der Erschließungsstruktur vorgesehen. Die Ergänzungen umfassen den Ausbau von fünf Ringerschließungen. Auf das Anlegen von flächenintensiven Parkplatzanlagen, wie sie in der Ursprungsplanung im östlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen war, kann somit verzichtet werden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets fördert die wohnverträgliche Nutzungsdurchmischung und eröffnet zukunftsweisende Möglichkeiten von Wohnen und wohnverträglichen Arbeiten an einem Ort. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe des Plangebiets und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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. immissionssträchtig, 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 unbeeinträchtigten 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 müssen 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 eine zusätzliche 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 m<sup>2</sup> 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 sollen 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, ggf. durch notwendige Fällung im Rahmen der Grundstückserschließung entlang der Lindenallee, 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 heraufsteigen 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**

Das Straßenbauamt Schwerin teilte mit dem Schreiben vom 07.11.2022 mit, dass in straßenrechtlicher, verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

### **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 vorhanden „Lindenallee“ durch gebietsfremden Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. Die Erschließungsstruktur der Straße „Mehlbeerenweg“ bleibt als Stichstraße mit zwei Wendeanlagen bestehen. Durch die geringe Verkehrsbelastung auf der geplanten Anliegerstraße 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 endgültigen Erschließung bzw. des Straßenraumes hinsichtlich Beschilderung, Fahrbahnmarkierung, Parkplatzausweisung und Grundstücksanbindung i.V.m. den anzupflanzenden Bäumen entlang der Lindenallee werden beim Vollzug der Planung berücksichtigt und 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 derzeitigem 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.

### 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. Der Zweckverband Schweriner Umland teilte mit dem Schreiben vom 04.10.2022 mit, dass im Rahmen der planungsrechtlichen Ausarbeitung keine Einwände bestehen.

### 6.9.3 Energieversorgungsleitung

Die vorhandenen Leitungen der HanseGas GmbH sowie der WEMAG AG verlaufen sowohl innerhalb als auch entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Eine entsprechende planungsrechtliche Berücksichtigung bzw. Ausweisung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie von einzelnen Hausanschlüssen ist auf der Ebene des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht erforderlich. Auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein jederzeitiger Zugriff/-gang zu den Leitungen und Kanälen durch die Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet ist.

#### **6.9.4 Telekommunikationsleitung**

Die vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH verlaufen sowohl innerhalb als auch entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Eine entsprechende planungsrechtliche Berücksichtigung bzw. Ausweisung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie von einzelnen Hausanschlüssen ist auf der Ebene des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht erforderlich. Auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein jederzeitiger Zugriff/-gang zu den Leitungen und Kanälen durch die Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet ist.

#### **6.9.5 Löschwasserversorgung**

Für ein Allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen. Von einer Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz wird abgesehen. Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung von Zisternen sichergestellt. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der endgültigen Erschließung bzw. technischen Ver- und Entsorgung sowie der Nachweisführung werden bei Vollzug der Planung berücksichtigt und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Die Löschwasserentnahmemöglichkeit/en einschließlich der zulässigen Löschbereiche (Radius 300m zu den zu schützenden Objekten) sind im Rahmen der Nachweisführung graphisch darzustellen. Die untere Wasserbehörde ist rechtzeitig vor Errichtung der Zisternen in Kenntnis gesetzt.

#### **6.9.6 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. Die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers, ggf. aufgrund der Größe und der Bodenverhältnisse, sind im Rahmen des Vollzugs der Planung noch einmal gesondert zu prüfen und dem Kreis Ludwigslust – Parchim (hier: FD 68 – Natur, Wasser, Boden vorzulegen).

##### 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.

### **6.9.6 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. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Wendeanlage und Schleppkurven.

## **7. Auswirkungen der Planung**

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

#### Boden, Wasser und Altlasten

Der seit dem 13.07.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnungsbaugelbiet Neustadt“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Wohngebietes in Stadtrandlage vor. In Crivitz werden überwiegend Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäusern 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 Wasser- und Bodenverband – Untere Elde teilte mit dem Schreiben vom 13.10.2023 mit, dass das Vorhaben kein Gewässer zweiter Ordnung berührt.

Der Landkreis Ludwigslust – Parchim (hier: FD 68 – Natur, Wasser, Boden) teilte mit dem Schreiben vom 23.05.2019 und 08.11.2023 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 Altlastenverordnung<sup>2</sup> 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.

### 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.

---

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

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

### 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)

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

### Flora

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

### Fauna

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

- Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet hat nicht stattgefunden. Der Änderungsbereich kann potentielles Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen sein, da von den angrenzenden Siedlungsbereichen dort lebende Arten einfliegen können. Außerdem können aus den nahegelegenen Waldgebieten und vom Crivitzer See wald- und gewässerbewohnende Arten ihre Nahrungsflüge in das Untersuchungsgebiet vornehmen. Aufgrund der relativ geringen Entfernung (weniger als 1,3 km) von Wald-, Siedlungs- und Gewässerstrukturen zum Untersuchungsgebiet können Fledermausarten mit einem geringen Aktionsradius (z. B. Zwergfledermaus mit 1,5 km) dies als potentielles Jagdhabitat nutzen. In der Pappelreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Fällung der Gehölze in einem Baumstamm ein Hohlraum gefunden. Die Höhlung wurde durch einen Fachgutachter des Büros Ökologische Dienste Ortlieb GmbH auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin untersucht (Vor-Ort-Termin am 21.02.2019). Die Nutzung als Sommerquartier (potenzielle Wochenstube) war im Ergebnis festzustellen (Kotspuren). Es ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von Ersatzquartieren zu schaffen. Eine signifikante Auswirkung auf die lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten, wenn in der näheren Umgebung weitere Jagdhabitats vorhanden sind. Die aktuell vorhandenen potenziellen Nahrungsflächen der Fledermäuse werden im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel ersetzt. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

- Amphibien und Reptilien

Eine Kartierung von Amphibien wurde nicht durchgeführt. Eine Datenabfrage beim LUNG ergab Nachweise der streng geschützten Moor-, Laubfrösche und Rotbauchunken sowie der besonders geschützten Erdkröten und Teichmolche in den südwestlich gelegenen Kleingewässern. Da die temporären Kleingewässer mit einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 800 m bzw. 1,3 km im Aktionsradius dieser Arten liegen, muss damit gerechnet werden, dass die zu bebauende Fläche zumindest als potentieller Jahreslebensraum dienen kann bzw. im Wanderkorridor liegt. Um eine Durchwanderung des Geltungsbereiches zu verhindern, wird ein temporärer Amphibien- und Reptilienschutzzaun gestellt (s. Maßnahme V1) sowie ein Abfang von eingeschlossenen Tieren in Verbindung mit Maßnahme V2 vorgenommen. Für den Fall, dass Amphibien innerhalb des Zaunes gefunden werden, werden diese außerhalb des Zaunes ausgesetzt, damit ihre Wanderung ungehindert bleibt. Eine ökologische Baubegleitung kontrolliert die Funktionstüchtigkeit des Zaunes während den Wanderungszeiten von Amphibien. Im Jahr 2016 fand eine Reptilienkartierung auf dem B-Plan-Gebiet statt. Dabei wurde die Fläche an sechs Tagen im August begangen. Im Ergebnis wurde die Gesamtzahl vorkommender adulter und subadulter Zauneidechsen auf ca. 500 bis 800 geschätzt („Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse“, Ortlieb, 2016). Auf der gesamten B-Plan-Fläche müssen die Zauneidechsen abgefangen und von ihr entfernt werden. Es ist vorgesehen, den Geltungsbereich in verschiedene Baufelder aufzuteilen, welche zeitversetzt erschlossen werden. Zunächst sind die Flurstücke 120,121 relevant, da diese bereits im Winter 2017/18 von Gehölzen befreit wurden und als erstes 2019 erschlossen werden. Die Anzahl der Abfänge vom ersten Baufeld sind in Verbindung mit der Eignung bzw. Kapazität der Aussetzungsfläche ausschlaggebend, ob 2019 in einem zweiten Baufeld mit dem Abfang begonnen wird. Durch den Eingriff sind das Schädigungs-, Verletzungs- und Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG betroffen.

Das Eintreten dieser Verbotstatbestände wird durch die unter Punkt 7.2.1 aufgeführten Festsetzungen hinsichtlich der Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen verhindert.

- **Brutvögel**

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

Das Rebhuhn wird in der Roten Liste von M-V und Deutschland als stark gefährdet eingestuft. Für gefährdete Brutvogelarten mit speziellen 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.

### Monitoring

Die Ergebnisse des Monitorings sind der UNB unaufgefordert jährlich bis zum 15.11 des jeweiligen Jahres einzureichen. Werden die Flächen ab dem 2. Jahr nach Herstellung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

### 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 Baugelbiet bis zur Bebauung der einzelnen Flächen durchzuführen. Bei Nichteinhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch einen Fachgutachter und die Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

### V5) Monitoring der CEF 2 – Maßnahme

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

Die Ergebnisse des Monitorings sind der UNB unaufgefordert jährlich bis zum 15.11 des jeweiligen Jahres einzureichen. Werden die Flächen ab dem 2. Jahr nach Herstellung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

### 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 207/1, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust-Parchim anzubringen.

### Monitoring

Nach Anbringung der Ersatzquartiere ist in den darauffolgenden drei Brutperioden eine Funktionskontrolle (Monitoring) zur Brutzeit durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert jährlich bis zum 15.11 des jeweiligen Jahres vorzulegen. Werden die Ersatznisthilfen ab dem 2. Jahr nach Anbringung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen

### 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 Mahdgut 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 207/1, Flur 30 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust-Parchim anzubringen.

### Monitoring

Nach Anbringung der Ersatzquartiere ist in den darauffolgenden drei Brutperioden eine Funktionskontrolle (Monitoring) zur Brutzeit durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert jährlich bis zum 15.11 des jeweiligen Jahres vorzulegen. Werden die Ersatznisthilfen ab dem 2. Jahr nach Anbringung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen

### Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Vollzugs der Planung mitzuteilen.

### Fazit

Die untere Naturschutzbehörde teilte in dem Schreiben vom 14.02.2023 mit, dass bei Einhaltung bzw. Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

## 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 tlw., Flur 3 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust-Parchim) 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.

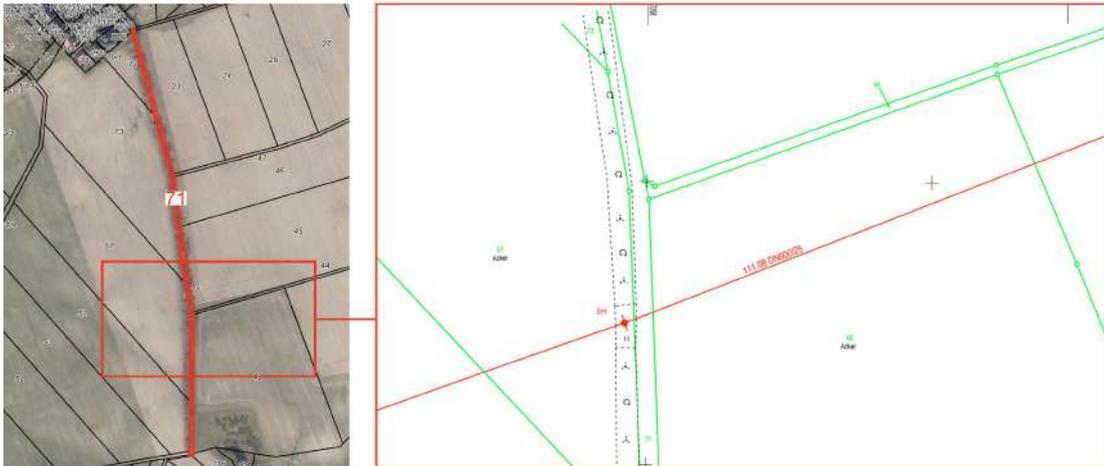


Die Zuordnung wird in der „artenschutzfachlichen Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten“ (Ökologische Dienste Ortlieb, 05.03.2019) i.V.m. mit der Planung zur Errichtung des Ausgleichsflächenpools (hier: Kriedemann Ing.-Büro für Umweltplanung) näher erläutert und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

#### Hinweis

Innerhalb der vorgesehenen Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 71, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim (hier: CEF 2 Maßnahme - Umbau einer Windschutzpflanzung) befindet sich eine Ferngasleitung (hier: FGL 111.08, DIN 600) der ONTRAS Gastransport GmbH.

Der Verlauf der Ferngasleitung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Übersichtsplan der Maßnahmenfläche Flurstück 71, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust-Parchim i.V.m. Kennzeichnung des Auszugs, welcher den Verlauf der Ferngasleitung darstellt

Bei Pflanzungen des Flurstück 71, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim sind die geforderten Mindestabstände gemäß Schutzanweisung des o.g. Anlagenbetreibers einzuhalten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt beträgt die Schutzstreifenbreite 8 m. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Bei Pflanzungen sind grundsätzlich folgende lichte Mindestabstände in diesem Bereich einzuhalten:

- flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 2,5 m zur Ferngasleitung
- kleinkronige Bäume und tiefwurzelnde Hecken außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 5 m zur Ferngasleitung
- großkronige Bäume, nicht näher als 10 m zur Ferngasleitung
- Für stillgelegte Ferngasleitungen gilt bei jeglicher Bepflanzung ein lichter Mindestabstand von 1,5 m zur Ferngasleitung.

Die tatsächliche Lage der o.g. Leitung ist im Rahmen des Vollzugs der Planung in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers / Dienstleisters festzustellen.

#### **7.2.4 Gutachterliches Fazit**

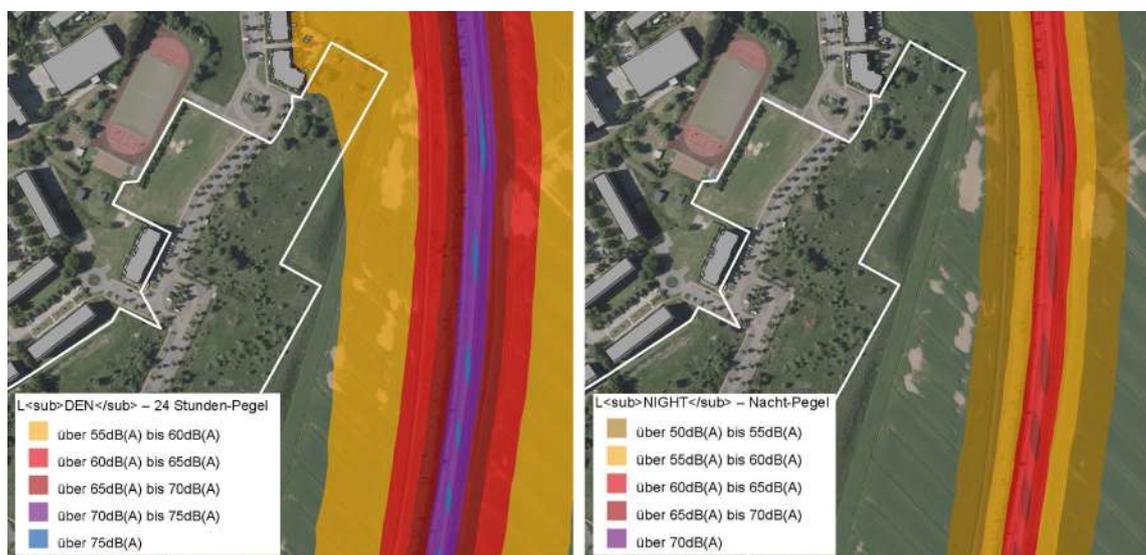
Unter der Voraussetzung der Einhaltung der in der artenschutzrechtlichen Betrachtung beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF- Maßnahmen ist für die betrachteten Artengruppen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

### 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 ( $L_{DEN}$ ) und den Nacht-Lärmindex ( $L_{NIGHT}$ ). 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 Plangelbungsbereich 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 Plangelbungsbereich 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.

Hinweisgebend ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass bei zu Lüftungszwecken gekippten Fenstern typischerweise ein Schalldämmmaß von noch 15 dB (A) erreicht werden, bei der Energieeinsparverordnung entsprechenden Fenstern möglicherweise ein noch höherer Wert. Dies hat zur Folge, dass bei nächtlichen Lärmpegeln von 55 dB (A) auch bei gekippten Fenstern innerhalb der Gebäude mit allenfalls 40 dB (A) zu rechnen ist. Dies ist ein Innenwert, der ohne Weiteres als zumutbar angesehen werden kann. Die o.g. Orientierungswerte besitzen keine zwingende Bindungspflicht im rechtlichen Sinne. Laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die Einhaltung der Orientierungswerte als Zielwert lediglich wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

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)

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in dem Schreiben vom 13.10.2022 mit, dass sich im Planungsbereich und seiner immissionschutz-/abfallrelevanten Umgebung keine Anlagen befinden, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

**8. Flächenbilanz**

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>rd. 79.026 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>rd. 52.276 m<sup>2</sup></b>
WA 1	rd. 3.650 m <sup>2</sup>
WA 2	rd. 5.745 m <sup>2</sup>
WA 3	rd. 5.870 m <sup>2</sup>
WA 4	rd. 6.358 m <sup>2</sup>
WA 5	rd. 3.441 m <sup>2</sup>
WA 6	rd. 3.170 m <sup>2</sup>
WA 7	rd. 11.440 m <sup>2</sup>
WA 8	rd. 1.629 m <sup>2</sup>
WA 9	rd. 9.086 m <sup>2</sup>
WA 10	rd. 1.887 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>rd. 23.648 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 21.318 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	rd. 2.330 m <sup>2</sup>
• verkehrsberuhigter Bereich	rd. 1.201 m <sup>2</sup>
• Fußgängerbereich	rd. 1.129 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>rd. 2.301 m<sup>2</sup></b>
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>rd. 801 m<sup>2</sup></b>

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz am ..... gebilligt.

Stadt Crivitz, den .....

.....  
(Bürgermeisterin)

## Artenschutzfachliche Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten

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

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



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet am südwestlichen Stadtrand von Crivitz (Quelle Hintergrundbild: WMS MV DOP)

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

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

### Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

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

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

Eine temporäre Scheuchwirkung auf Vögel und andere Tiere, die die naturnahen Bereiche außerhalb des Baugeländes bewohnen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bauzeit und insbesondere die Bauaufreimung sollten zeitlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (März bis September) liegen.

### Anlagenbedingte Wirkprozesse

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

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

### Betriebsbedingte Wirkprozesse

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

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

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

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

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Potentiell Vorkommen im UG	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
<b>Farne</b>				
<i>In Mecklenburg-Vorpommern kommen keine streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe vor.</i>				
<b>Samenpflanzen</b>				
<i>Ein Vorkommen der insgesamt 6 in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Arten des Anhangs IV kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Wuchsstandorte im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Weitere Betrachtung siehe unten.</i>				
<b>Weichtiere (Mollusca)</b>				
<i>Im Untersuchungsraum kommen keine aquatischen oder semiaquatischen Habitate für die in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Anhang IV-Arten dieser Gruppe vor.</i>				
<b>Libellen (Odonata)</b>				
<i>Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.</i>				
<b>Käfer (Coleoptera)</b>				
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	-	-	Potenzielle Habitatbäume kommen im UG nicht vor.
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	x	-	Potenzielle Habitatbäume kommen im UG nicht vor.
Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	-	-	Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Potentielles Vorkommen im UG	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	-	-	Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.
<b>Schmetterlinge (Lepidoptera)</b>				
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Phengaris nausithous</i>	-	-	Ein Vorkommen der an Feuchtwiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes ( <i>Sanguisorba officinalis</i> ) gebundenen Schmetterlings ist aufgrund des Fehlens entsprechender Biotope ausgeschlossen.
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Phengaris teleius</i>	-	-	siehe <i>Phengaris nausithous</i>
Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	-	-	Das Vorhaben liegt weit außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art (ausgestorben in M-V).
Goldener Scheckenfalter	<i>Euphydryas aurinia</i>	-	-	Das Vorhaben liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in M-V.
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	-	-	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Habitate für die im Larvalstadium an die Ampferarten <i>Rumex hydrolapathum</i> , <i>R. crispus</i> bzw. <i>R. obtusifolius</i> gebundene Schmetterlingsart.
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	x	x	Der Nachtkerzenschwärmer ist im Larvalstadium an Pionierbiotope mit Weidenröschen ( <i>Epilobium spp.</i> ) oder Nachtkerze ( <i>Oenothera spp.</i> ) gebunden. Eine Nachsuche der Pflanzen auf der Fläche ergab keine Nachweise.
<b>Fische und Rundmäuler (Pisces &amp; Cyclostomata)</b>				
Das Vorhaben betrifft keine Gewässer. Weiterführende Betrachtungen entfallen somit.				
<b>Lurche (Amphibia)</b>				
Potentielle Landlebensräume dieser Artengruppe können betroffen sein. Weitere Betrachtung siehe unten.				
<b>Kriechtiere (Reptilia)</b>				
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	-	-	Die Habitate im UG sind bezogen auf ihre Qualität und Ausdehnung nicht ausreichend geeignet. Eine Anbindung an bekannte Vorkommen ist nicht gegeben. Ein Vorkommen erscheint sehr unwahrscheinlich.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Potentielles Vorkommen im UG	Vom Vorhaben betroffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
				Die Maßnahmen für die Zauneidechse würden zudem die Glattnatter mit betrachten.
Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	-	-	Die Art besitzt im Untersuchungsraum keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gewässer, sandige Hänge in Südlage).
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	x	x	Auf der betroffenen Fläche wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Weitere Betrachtung siehe unten.
<b>Fledermäuse (Chiroptera)</b>				
Potentielle Nahrungsräume dieser Artengruppe können betroffen sein. Weitere Betrachtung siehe unten.				
<b>Landsäugetiere (Mammalia)</b>				
Wolf	<i>Canis lupus</i>	-	-	Die zu betrachtenden Landsäuger besitzen im Untersuchungsraum weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten oder das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der jeweiligen Art in Deutschland.
Biber	<i>Castor fiber</i>	-	-	
Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	-	-	
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	-	-	
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	-	-	
<b>Europäische Vogelarten</b>				
Gemäß der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des LUNG vom 2.7. 2012 sind alle wildlebenden Vogelarten prüfrelevant. Potentielle Lebens- und Fortpflanzungsstätten dieser Artengruppen sind vom Vorhaben betroffen. Weitere Betrachtung siehe unten.				

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

### Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabengebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt sind (Abfrage Umweltkartenportal 17.09.2018). Das Vorkommen von Arten der Trockengebiete wäre aufgrund der vorherrschenden Böden theoretisch nicht auszuschließen. Die starke anthropogene Beeinflussung schließt aber Verdachtsmomente aus. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie unwahrscheinlich.

## **Säugetiere**

### Fledermäuse

Alle Fledermausarten in Deutschland sind streng geschützt. Eine Erfassung der Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet hat nicht stattgefunden. Der Änderungsbereich kann potentielles Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen sein, da von den angrenzenden Siedlungsbereichen dort lebende Arten einfliegen können. Außerdem können aus den nahegelegenen Waldgebieten und vom Crivitzer See wald- und gewässerbewohnende Arten ihre Nahrungsflüge in das Untersuchungsgebiet vornehmen. Aufgrund der relativ geringen Entfernung (weniger als 1,3 km) von Wald-, Siedlungs- und Gewässerstrukturen zum Untersuchungsgebiet können Fledermausarten mit einem geringen Aktionsradius (z. B. Zwergfledermaus mit 1,5 km) dies als potenzielles Jagdhabitat nutzen.

In der Pappelreihe am südwestlichen 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 muss ein gleichwertiger Ersatz in Form von Ersatzquartieren geschaffen werden.

Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen:

*CEF 1:* Anbringen von 2 Sommerquartieren in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches des B-Planes bis Anfang April 2019:

- Fledermausflachkasten 1 FF (Schwegler oder vergleichbar)
- Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3 FF (mit Inspektionsluke; Schwegler oder vergleichbar)

Eine signifikante Auswirkung auf die lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten, wenn in der näheren Umgebung weitere Jagdhabitats vorhanden sind. Die aktuell vorhandenen potenziellen Nahrungsflächen der Fledermäuse werden im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel ersetzt.

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

## **Amphibien und Reptilien**

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

Um eine Durchwanderung des Geltungsbereiches zu verhindern, wird ein temporärer Amphibien- und Reptilienschutzzaun gestellt (s. Maßnahme V1) sowie ein Abfang von eingeschlossenen Tieren in Verbindung mit Maßnahme V2 vorgenommen. Für den Fall, dass Amphibien innerhalb des Zaunes gefunden werden, werden diese außerhalb des Zaunes ausgesetzt, damit ihre Wanderung ungehindert bleibt.

Eine ökologische Baubegleitung kontrolliert die Funktionstüchtigkeit des Zaunes während den Wanderungszeiten von Amphibien (siehe Maßnahme V 2).

Im Jahr 2016 fand eine Reptilienkartierung auf dem B-Plan-Gebiet statt. Dabei wurde die Fläche an sechs Tagen im August begangen. Im Ergebnis wurde die Gesamtzahl vorkommender adulter und subadulter Zauneidechsen auf ca. 500 bis 800 geschätzt („Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse“, Ortlieb, 2016). Die nachfolgende Tabelle zeigt den Status der Zauneidechse.

**Tabelle 1: Gefährdung der streng geschützten Zauneidechse**

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

**RL D** Rote Liste Deutschland und

**RL MV** Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern 0 ausgestorben oder verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion

V Arten der Vorwarnliste

D Daten defizitär

**EHZ** Erhaltungszustand

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

Auf der gesamten B-Plan-Fläche müssen die Zauneidechsen abgefangen und von ihr entfernt werden (s. Maßnahme V1 und V2). Es ist vorgesehen, den Geltungsbereich in verschiedene Baufelder aufzuteilen, welche zeitversetzt erschlossen werden. Zunächst sind die Flurstücke 120,121 relevant, da diese bereits im Winter 2017/18 von Gehölzen befreit wurden und als erstes 2019 erschlossen werden (s. Abb. 2). Die Anzahl der Abfänge vom ersten Baufeld sind in Verbindung mit der Eignung bzw. Kapazität der Aussetzungsfläche ausschlaggebend, ob 2019 in einem zweiten Baufeld mit dem Abfang begonnen wird.

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

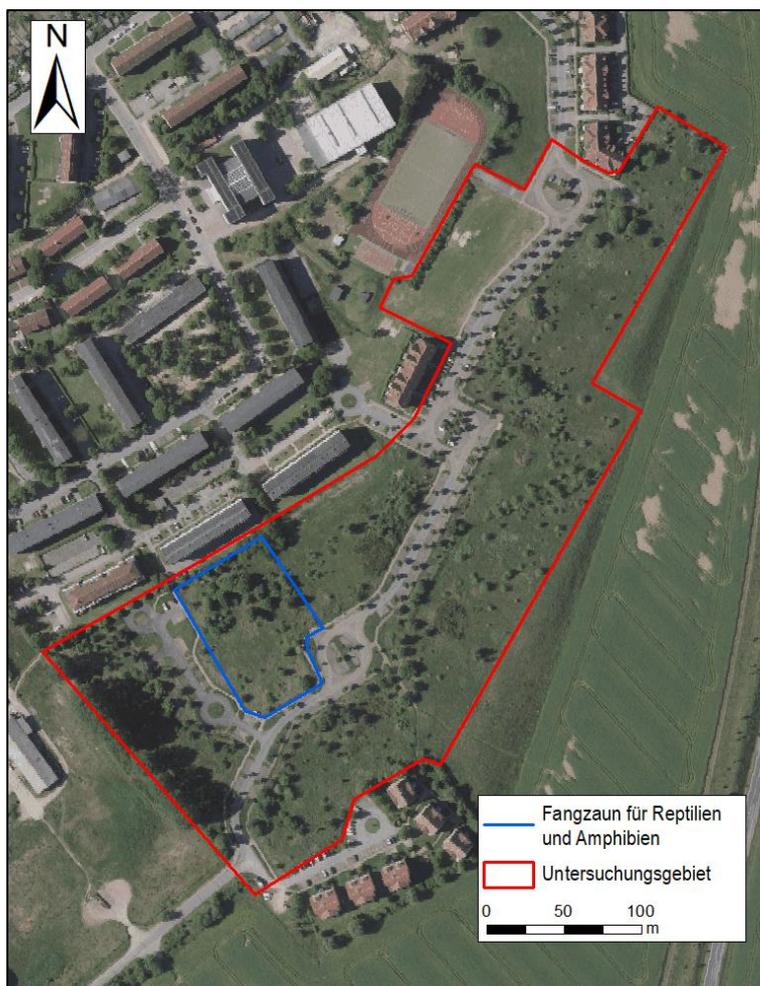
Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen:

**V1:** Errichtung eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes

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

Zaunmaterial entsprechend "Merkblatt für Amphibienschutz an Straßen (MAmS 2000)" aus undurchsichtigem, UV- und witterungsfestem, reißfestem, formstabilem Material (Polyesterträgergewebe)

ausführen. Die Oberfläche des Materials muss glatt sein und für Eidechsen nicht überkletterbar. Als Material wird robuste HDPE-Folie empfohlen. Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun überragt das Gelände um mindestens 50 cm. Die Zaunfolie ist mindestens 10 cm tief in das Erdreich einzuarbeiten, um ein Unterwandern zu verhindern. Der Zaun ist in Abständen von 3 bis 4 m durch Zaunpfosten zu verankern. Die Zaunfolie ist auf der vom Baufeld abgewandten Seite an den Pfosten anzubringen, da diese als Kletterhilfe verwendet werden können. Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun ist so zu stellen, dass ein Ein- bzw. Durchwandern von Tieren ins bzw. durch das Baufeld verhindert wird. Der Amphibien- und Reptilienschutzzaun muss während der Bauzeit in den aktiven Phasen von Amphibien und Reptilien (Ende Februar bis Ende Oktober) vorgehalten werden, um ein Wiedereinwandern zu verhindern. Der Einsatz von Fangemern mit Kletterhilfen für Kleinsäuger (Kantholz mit 1cm Seitenlänge) wird empfohlen. Die Reduktion der Zauneidechsenfänge liegt nach eigenen Erkenntnissen im Bereich derer von heimischen Molchen (ca. 17%).



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

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

V2: a) *Abfang und Umsetzen von Zauneidechsen und ggf. Amphibien*

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

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

b) *Monitoring der Aussetzungsfläche*

Ab dem Folgejahr nach der Aussetzung der Zauneidechsen ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein Monitoring der Aussetzungsfläche mit mind. zwei Begehungen pro Jahr durchzuführen. Das Monitoring dient der Dokumentation der Populationsentwicklung und soll eventuell auftretende Bestandsrückgänge aufzeigen um ggf. weitere Optimierungsmaßnahmen zu veranlassen.

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

V3: *Ökologische Bauüberwachung*

Benennung und Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Begleitung und Kontrolle der Einhaltung bzw. Durchführung der Maßnahmen V1, V2, V4, V5 während den Aktivitätszeiten von Amphibien und Reptilien (Ende Februar bis Ende Oktober) sowie die Durchführung der Maßnahme CEF 1, CEF 2 und CEF 3.

V4: *Baufeldfreimachung/ Baufeldfreihaltung durch Mahd*

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

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

Die Maßnahme V4 ist im Geltungsbereich bis zur Bebauung der einzelnen Flächen durchzuführen. Bei Nichteinhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch die ÖBB notwendig.

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

## **Avifauna**

### Brutvögel

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

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

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

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

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

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

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst (s. CEF 2, CEF 3 und V4).

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

*Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen:*

*CEF 2: Anlage von Niederstrachhecken und einer 3 ha großen Brachfläche mit Blühstreifen*

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

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

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

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

*CEF 3: Anbringen von Vogelnistkästen*

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

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

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

*V4: Baufeldfreimachung/ Baufeldfreihaltung durch Mahd*

*V5: Erfolgsmonitoring der CEF 2-Fläche*

In den fünf Folgejahren nach Umsetzung der CEF 2-Maßnahmen muss eine Brutvogelkartierung, insbesondere der Rebhühner durchgeführt werden, um den Erfolg der Maßnahmen und die Populationsgröße abschätzen zu können.

## Rastflächen

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

## **Schutzgebiete**

### Internationale Schutzgebiete

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

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

Es wurde unter Anderem zum Schutz der nachfolgenden Arten eingerichtet:

Rotbauchunke	<i>Bombina bombina</i>
Steinbeißer	<i>Cobitis taenia</i>
Flussneunauge	<i>Lampetra fluviatilis</i>
Bachneunauge	<i>Lampetra planeri</i>
Schlammpeitzger	<i>Misgurnus fossilis</i>
Bitterling	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>
Biber	<i>Castor fiber</i>
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>
Gemeine Flussmuschel, Kleine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>
Schmale Windelschnecke	<i>Vertigo angustior</i>
Bauchige Windelschnecke	<i>Vertigo moulinsiana</i>
Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>
Kriechender Sellerie	<i>Apium repens</i>
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>

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

### Nationale Schutzgebiete

#### **Naturschutzgebiet (NSG) Nummer 231 „Krummes Moor“**

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

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

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

#### **Naturpark NP 7 „Sternberger Seenland“**

Etwa 5 km nördlich des Vorhabengebietes befindet sich die südliche Grenze des Naturparkes „Sternberger Seenland“.

Aufgrund der großen Entfernung des Vorhabens wird von keiner Beeinträchtigung des Naturparkes ausgegangen.

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

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

#### **Gesetzlich geschütztes Biotop Nummer PCH05761; PCH05752; PCH05747**

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

### **Gutachterliches Fazit**

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

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



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

Auftraggeber:            Amt Crivitz  
                                  Amtsstraße 5  
                                  19089 Crivitz

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

Ort/ Datum:              Rostock/ 11.01.2018

Unterschrift:

Handwritten signature of Falk Ortlieb.

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Tabellenverzeichnis**

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

## **Abbildungsverzeichnis**

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

## 1. Untersuchungsgebiet und Aufgabenstellung

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

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

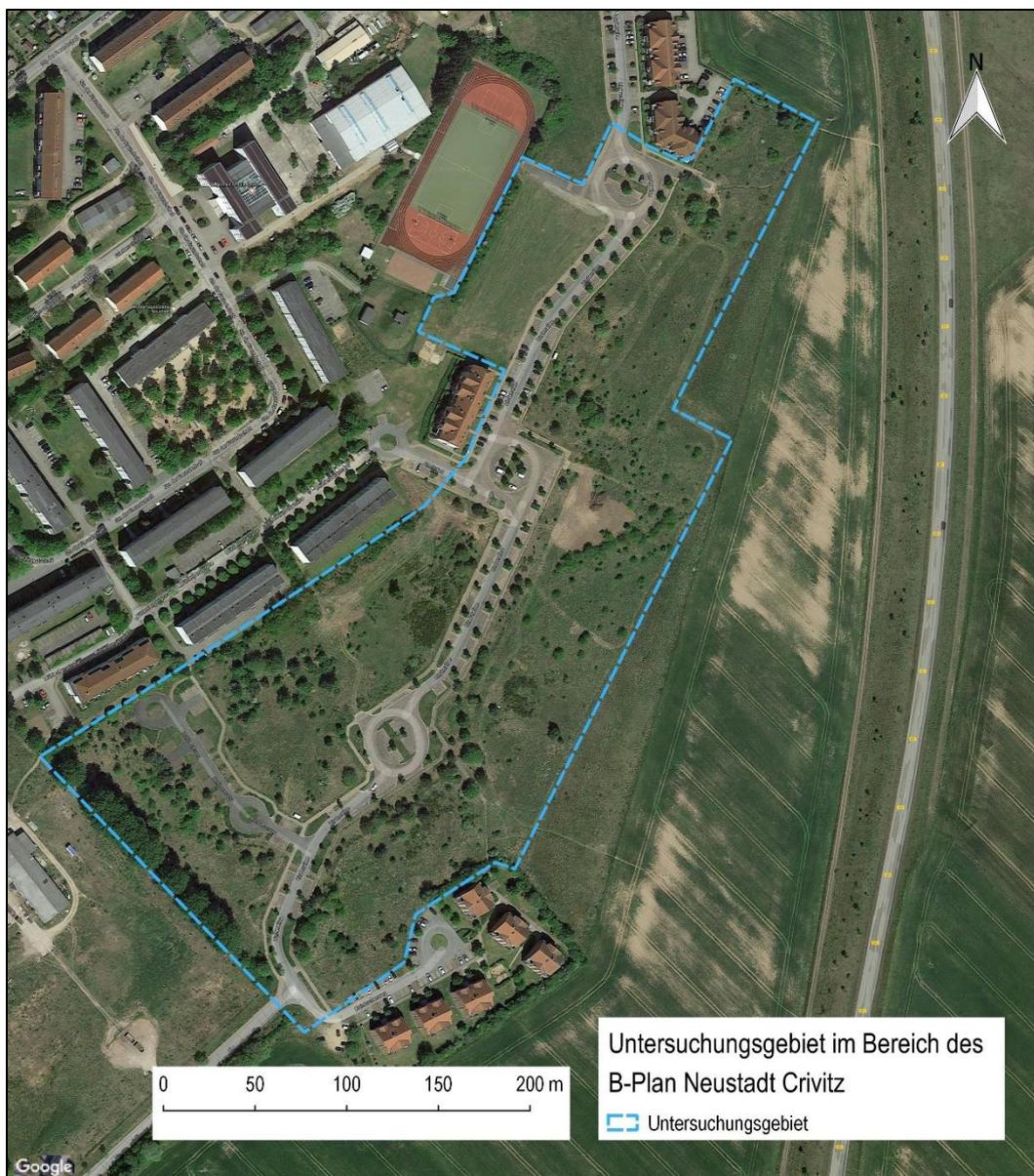


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet (UG) für den B-Plan Neustadt in Crivitz (Hintergrundbild: Google Satellite).

## 2. Methodisches Vorgehen

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

**Tabelle 1: Witterungsbedingungen im Rahmen der Brutvogelerfassungen**

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

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

### 3. Ergebnisse

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

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

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

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

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

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

**Kategorien Roten Listen:**

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

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

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

#### **4. Maßnahmenvorschläge**

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

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

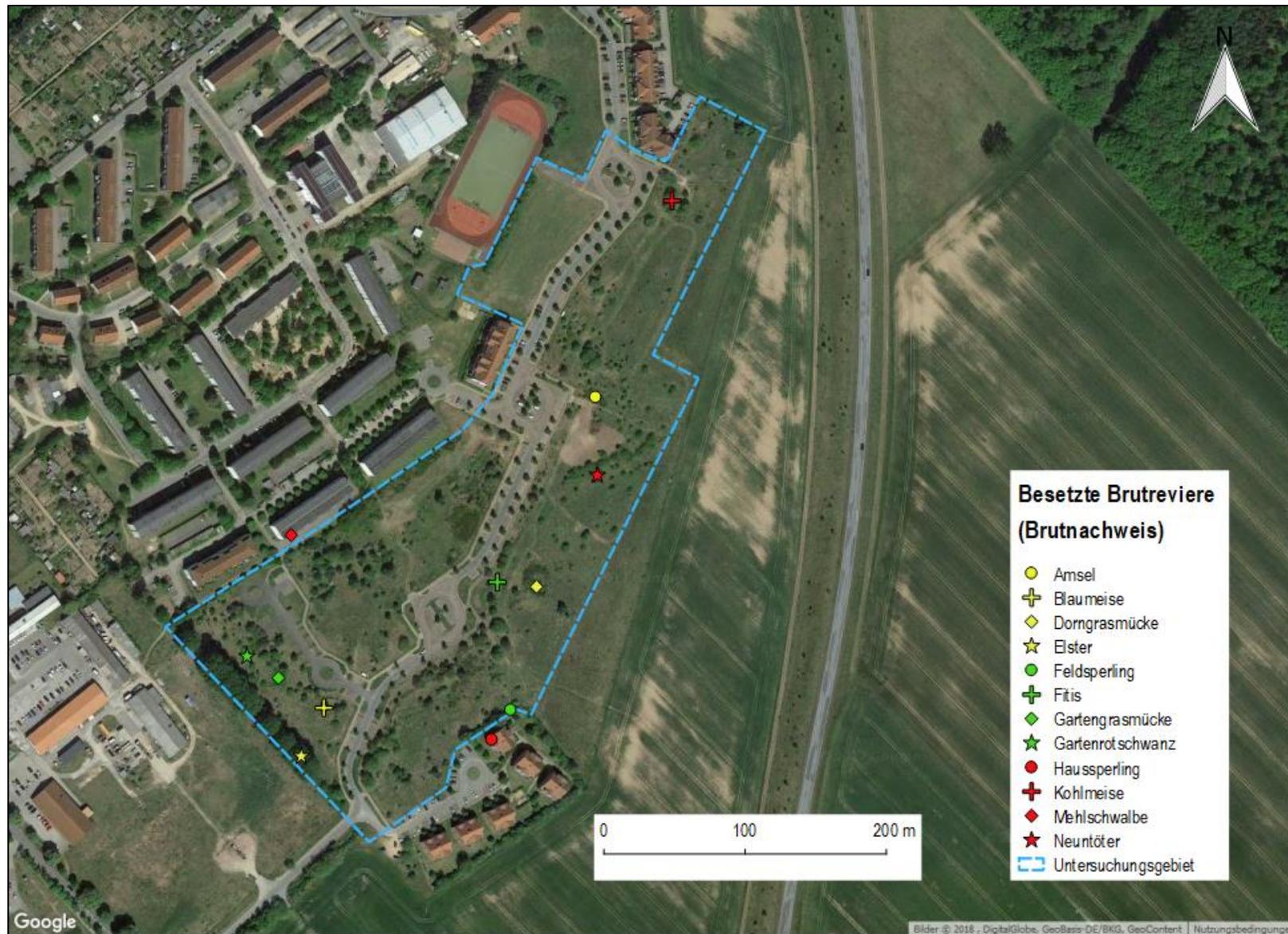


Abbildung 2: Mögliche Reviermittelpunkte besetzter Reviere; Quelle Hintergrundbild: Google Satellite.

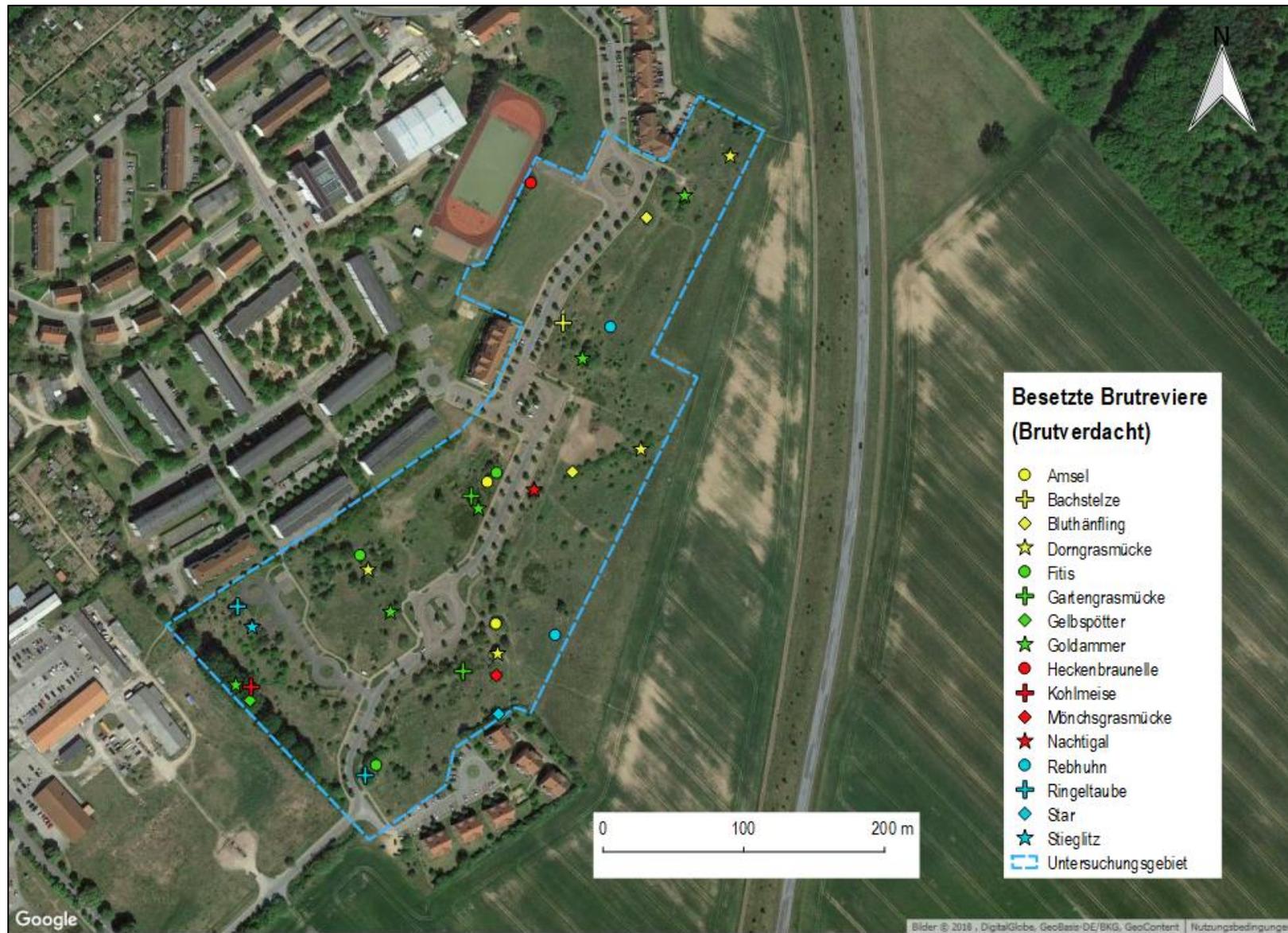


Abbildung 3: Mögliche Reviermittelpunkte besetzter Reviere; Quelle Hintergrundbild: Google Satellite.

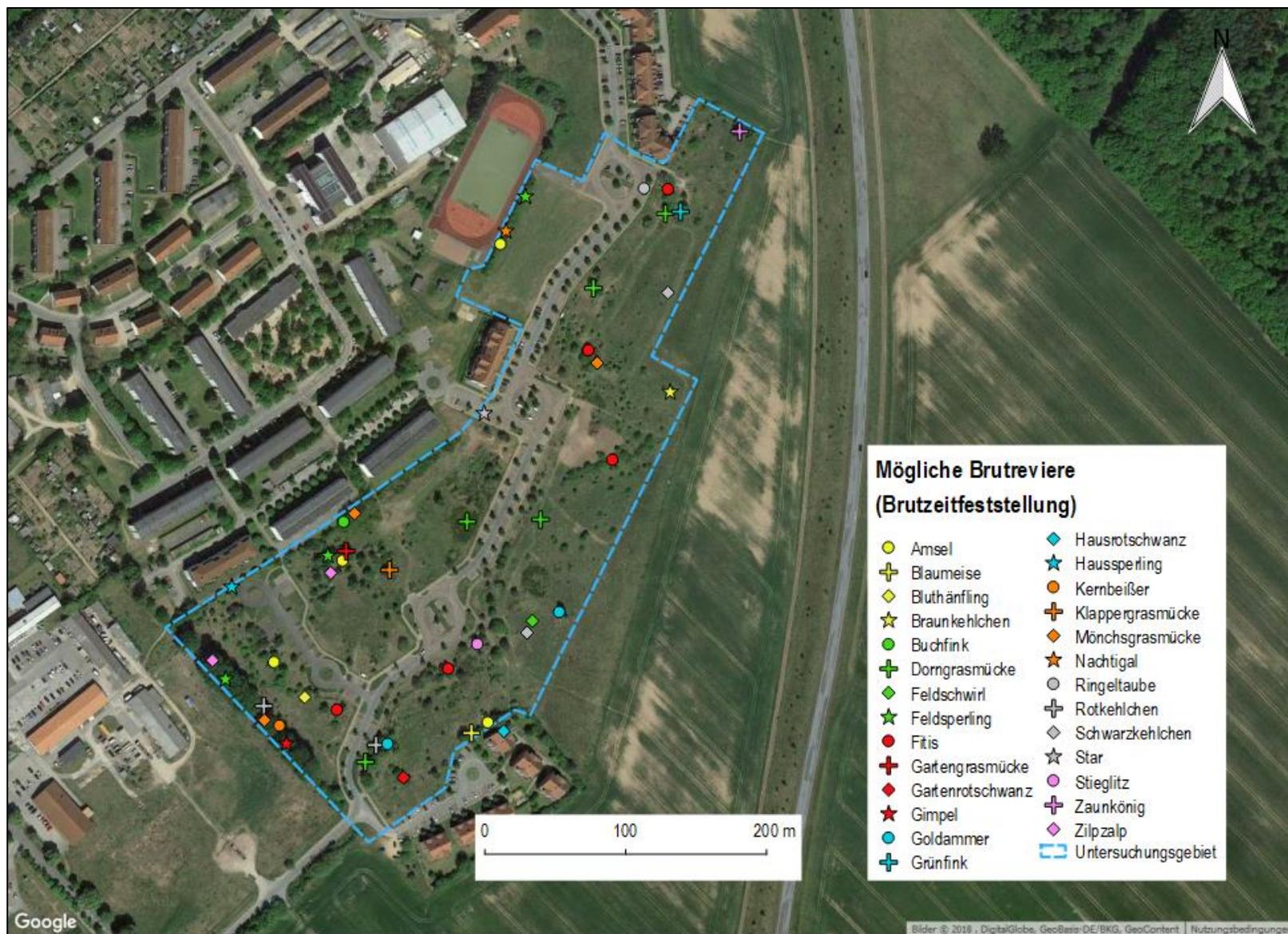


Abbildung 4: Mögliche Reviermittelpunkte möglicher Brutreviere; Quelle Hintergrundbild: Google Satellite



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

## 5. Quellenverzeichnis

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

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

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

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

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

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

- Endbericht 2016 -



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

Auftraggeber:            Amt Crivitz  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

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

Ort/ Datum:               Rostock/ 29.12.2016

Unterschrift:

Handwritten signature of Falk Ortlieb

## Inhaltsverzeichnis

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

## Tabellenverzeichnis

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

## Abbildungsverzeichnis

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

## 1. Beschreibung des Vorhabens und Untersuchungsgebiet

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



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

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

## 2. Methodik

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

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

**Tabelle 1: Übersicht der Kartierbedingungen**

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



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

### 3. Ergebnisse der Kartierung

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

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

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

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

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

**RL D** Rote Liste Deutschland und

**RL M-V** Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern

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

**EHZ** Erhaltungszustand KBR = kontinentale biogeographische Region

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

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

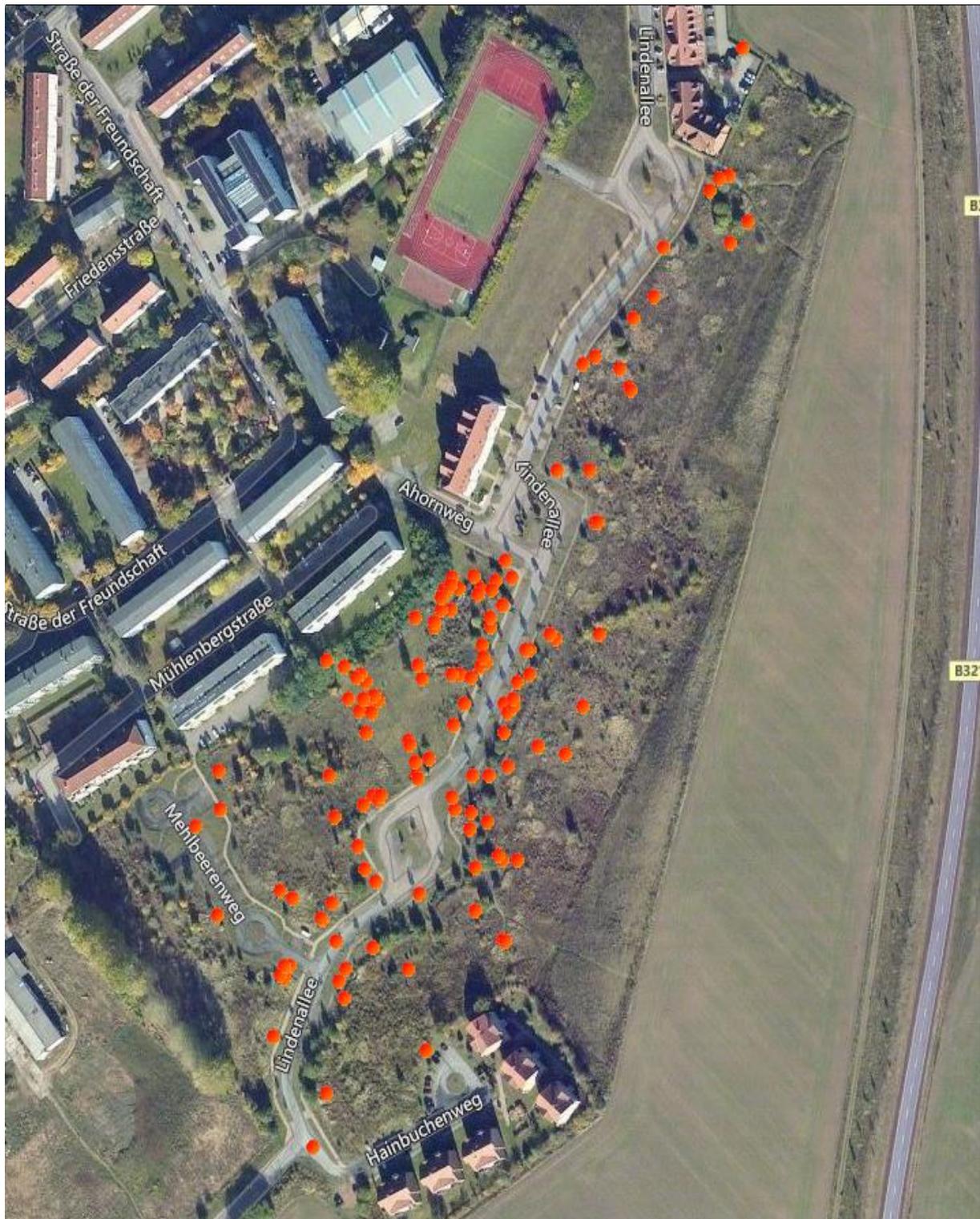


Abbildung 3: Fundorte der erfassten Zauneidechsen (orange)



Abbildung 4: Fundorte der erfassten Waldeidechsen (orange)

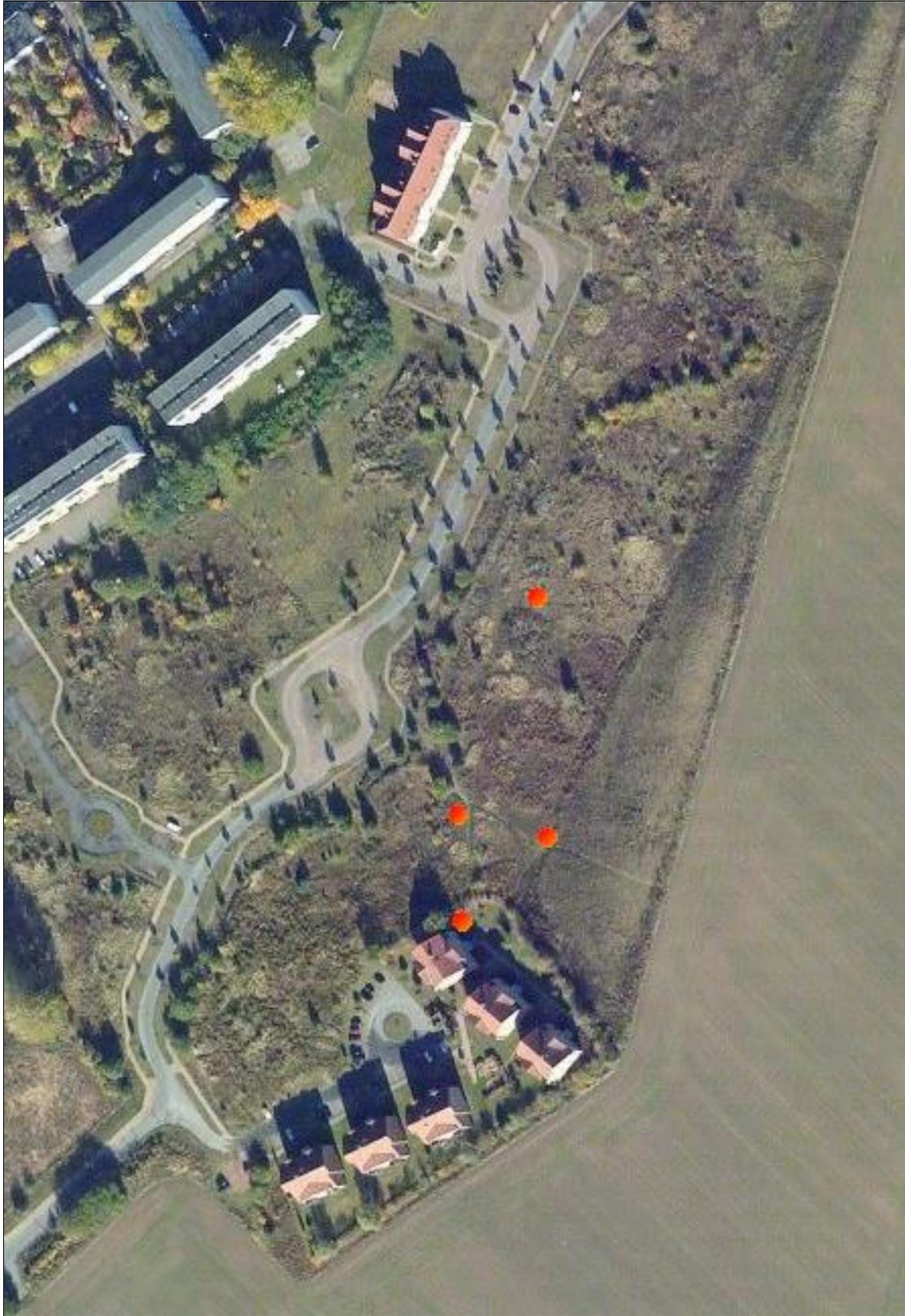


Abbildung 5: Fundorte der erfassten Rebhühner, Zufallsfunde (orange)

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

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

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

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

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

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

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

Als mittlere Größe eines Aktionsradius für die subadulten und adulten Tiere wird eine Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> angenommen (in Anlehnung an LAUFER 2013). Die Individuendichte bezogen auf die adulten und subadulten Tiere beträgt auf der Gesamtfläche nach der Hochrechnung ca. 65 bis 90 Individuen pro ha. Die Gesamtzahl auf der Fläche vorkommender adulter und subadulter Eidechsen wird auf ca. 500 bis 800 Tiere geschätzt.

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

#### 4. Maßnahmenvorschläge zur Konfliktminimierung

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

**Tabelle 5: Beispiele für Artenschutzmaßnahmen der betroffenen Zauneidechsen-Population**

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

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

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

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

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

## 5. Fotodokumentation der Untersuchungsfläche



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



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



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



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



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



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

## 6. Literaturverzeichnis

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

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



Auftragnehmer:           Ökologische Dienste Ortlieb  
                                  Diplom-Landschaftsökologe Falk Ortlieb  
                                  Tannenweg 22 m  
                                  18059 Rostock

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

Auftraggeber:            Stadt Crivitz über Amt Crivitz  
                                  Amtsstraße 5  
                                  19089 Crivitz

Auftrag vom:              02.02.2018

Ort/ Datum:               Rostock/ 20.07.2018

Unterschrift:             

## **Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>1</b>	<b>Einleitung und rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung und Gebietsbeschreibung.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Maßnahmen zur Aufwertung der Aussetzungsfläche.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>6</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abbildung 1: Blick auf den nördlichen Bereich der Maßnahmenfläche .....</b>	<b>2</b>
<b>Abbildung 2: schematische Darstellung der Habitatstruktur in der Seitenansicht .....</b>	<b>4</b>
<b>Abbildung 3: Darstellung der geplanten Habitatstandorte auf der gewählten Maßnahmenfläche.....</b>	<b>5</b>

## **1 Einleitung und rechtliche Grundlagen**

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

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

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

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

## **2 Aufgabenstellung und Gebietsbeschreibung**

Im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Trammer Straße“ wurde das Büro Ökologische Dienste Ortlieb von der Stadt Crivitz mit der Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes für Zauneidechsenaussetzungsflächen beauftragt. Das B-Plan-Gebiet ist ca. 1,8 ha groß und befindet sich im Süden der Stadt Crivitz im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die von dem Bauvorhaben betroffene Fläche bietet einen potentiellen Lebensraum der nach § 44 BNatSchG streng geschützten Zauneidechse. Um den Erhalt der lokalen Population der Zauneidechsen zu gewährleisten, sollen im Zuge der Bauvorbereitung möglichst viele Zauneidechsen aus dem betroffenen Gebiet von Fachkräften abgefangen und in nahe gelegene Ersatzlebensräume evakuiert werden.

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

Als Aussetzungsfläche wurde eine Maßnahmenfläche gewählt, die im Zuge des B-Planes Nr. 9 „Neubau Kunstrasenplatz“ vor 3 Jahren entstanden ist. Das ca. 3 ha große Gebiet befindet sich ca. 3,8 km nördlich des Vorhabenbereiches (Flurstück 44/1 tlw., Flur 3 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust-Parchim). Aktuell ist die Fläche mit umzäunten Gehölzpflanzungen ausgestattet (siehe Abbildung 1). Der Oberboden wurde an einigen Stellen abgetragen und an anderen Stellen angedeckt. Es gibt ca. 12 Bereiche von ca. 10x10 m, in denen Pflanzungen von Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher

Schneeball sowie Stieleiche und Eberesche durchgeführt wurden. Da die Ausführung der Maßnahme vor 3 Jahren erfolgte, kann durch die geringe Wuchshöhe der Bäume und Sträucher am Besichtigungstermin, 13.03.2018, ein magerer Boden bestätigt werden. Aufgrund der freien Fläche mit größtenteils sehr niedriger Vegetation, die wenig bis keine Versteckmöglichkeiten bietet, herrschen hier aktuell ungünstige Bedingungen für Zauneidechsen. Die Voraussetzungen, die Fläche mit geeigneten Aufwertungsmaßnahmen für ausgesetzte Zauneidechsen attraktiv zu gestalten, sind jedoch durch die gegebenen Bodeneigenschaften sehr gut. Die hier festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen stehen in keinem Widerspruch zu den bisher durchgeführten Maßnahmen, welche als Ersatzhabitat für Brutvögel angelegt wurden. Lediglich der Zeitraum für die jährliche Mahd ist aufgrund der Lebensphasen der Zauneidechsen auf Ende November bis Februar zu beschränken. Die Brutvogelpopulation der Offenlandschaft wird durch die Aufwertungsmaßnahmen für Zauneidechsen nicht beeinträchtigt.

Die Aufnahmekapazität der Maßnahmenfläche liegt bei ca. 600 adulten Zauneidechsen, nachdem alle Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt wurden und sich etabliert haben. Laut Märtens (1999) können bis zu 10 adulte Männchen auf 100 m<sup>2</sup> optimalen Lebensraum vorkommen. Dabei kann nach Schneeweiß et al. (2014) von einem ausgeglichenen Geschlechterverhältnis ausgegangen werden.



**Abbildung 1: Blick auf den nördlichen Bereich der Maßnahmenfläche (Foto vom 13.03.2018)**

Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferändern. Geeignete Lebensräume sind wärmebegünstigt, bieten aber gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen. Die Habitate müssen im Jahresverlauf ein Mosaik unterschiedlicher Strukturen aufweisen, um jederzeit trockene und gut isolierte Winterquartiere, geeignete Eiablageplätze (grabbares Material), Möglichkeiten zur Thermoregulation, Vorkommen von Beutetieren und Deckungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die Weibchen legen ihre Eier an

sonnenexponierten, vegetationsarmen Stellen mit grabbaren Böden ab. Das Vorhandensein besonderer Eiablageplätze mit grabbarem Boden bzw. Sand, ist daher einer der Schlüsselfaktoren für die Habitataeignung.

In dem vorliegenden Konzept werden Maßnahmen vorgeschlagen, welche zur Optimierung der Ersatzfläche nötig sind, um diese für Zauneidechsen aufzuwerten und als Aussetzungsfläche nutzbar zu machen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) sowie dem Amt Crivitz abzustimmen.

### 3 Maßnahmen zur Aufwertung der Aussetzungsfläche

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

- Anlage von ca. 35 gemischten Totholz-/Steinhaufen (s. Abbildung 2 und 3): Auf einer Grundfläche von 1,5 x 1,5 m, Tiefe im Erdboden 0,7 m sind ca. 0,6 m hohe Lebensraumstrukturen (Habitate) herzustellen. Die Habitate sind aus einem Stein-Holzgemisch anzulegen (2:1), Steine und Holz werden im Wechsel eingebracht. Das verwendete Holz soll unregelmäßig geformt, von unterschiedlicher Stärke sein (Wurzelwerk, Stubben, größerer Äste) und nicht kürzer als 1 Meter sein. Es dürfen **keine** fremdländischen und schnellwüchsigen Arten wie Weide, Robinie oder Gartenabfälle verwendet werden. Die Steine sollen unterschiedlich groß sein (Durchmesser von 10-15 cm) aufweisen.

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

- Alle Zaunpfähle und Begrenzungspfähle müssen halbseitig angespitzt werden, um Ansitzen für Greifvögel zu verhindern.
- Abschieben des Oberbodens auf drei 5x50 m langen Streifen mit anschließendem Ansäen von Magerrasen bestehend aus typischen Arten wie z. B. Küchenschelle, Silberdistel, Wiesen-Glockenblume oder Wiesen-Salbei, um das Nahrungsangebot für die Zauneidechsen zu verbessern (s. Abb. 3).
- Anpflanzung von ca. 25 Wildpflaumen als Heister um die Randbereiche der bisherigen Pflanzflächen, um das Nahrungsangebot für die Zauneidechsen zu verbessern.
- Stellung eines Reptilienschutzzaunes um die gesamte Maßnahmenfläche (ca. 700 m), um ein Einwandern potentiell vorkommender Reptilien und ein Abwandern der ausgesetzten Reptilien zu verhindern.
- Der Ausschluss von Pflanzenschutzmitteln auf der Maßnahmenfläche muss gewährleistet werden.
- Die Aussetzungsfläche ist einmal im Jahr nach der Vegetationsperiode (November bis Februar) streifenweise zu mähen, um ein Zuwachsen bzw. Verkrauten der Fläche zu verhindern (Schnitthöhe mind. 15 cm, Ausschluss rotierender Kreiselmäher, Abtransport des Mahdgutes).

- Ab dem Folgejahr nach der Aussetzung der Zauneidechsen ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein Monitoring der Aussetzungsfläche mit mind. zwei Begehungen pro Jahr durchzuführen. Das Monitoring dient der Dokumentation der Populationsentwicklung und soll eventuell auftretende Bestandsrückgänge aufzeigen um ggf. weitere Optimierungsmaßnahmen zu veranlassen.

Es handelt sich im vorliegenden Maßnahmenkonzept um einen „Maßnahmenpool“, der ebenfalls für die Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem B-Plangebiet „Neustadt“ in Crivitz dient. Die Habitatstrukturen werden für das B-Plangebiet „Trammer Straße“ nur im erforderlichen Maße genutzt.

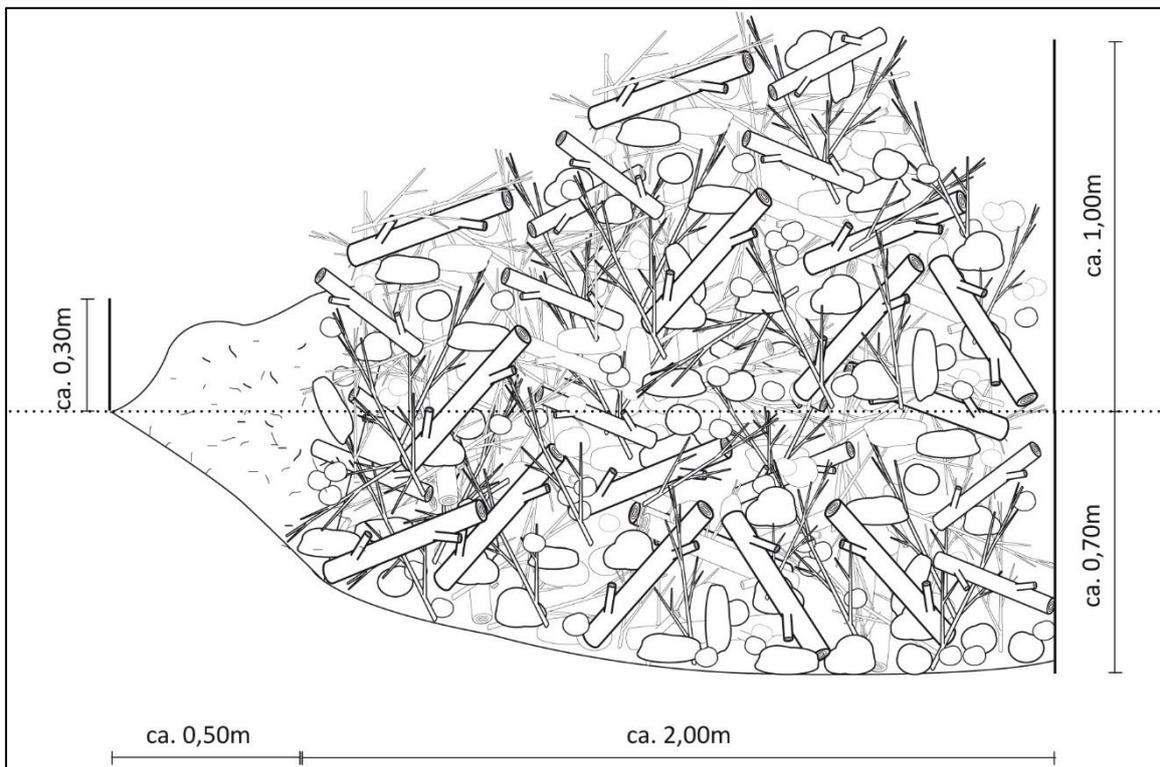


Abbildung 2: schematische Darstellung der Habitatstruktur in der Seitenansicht

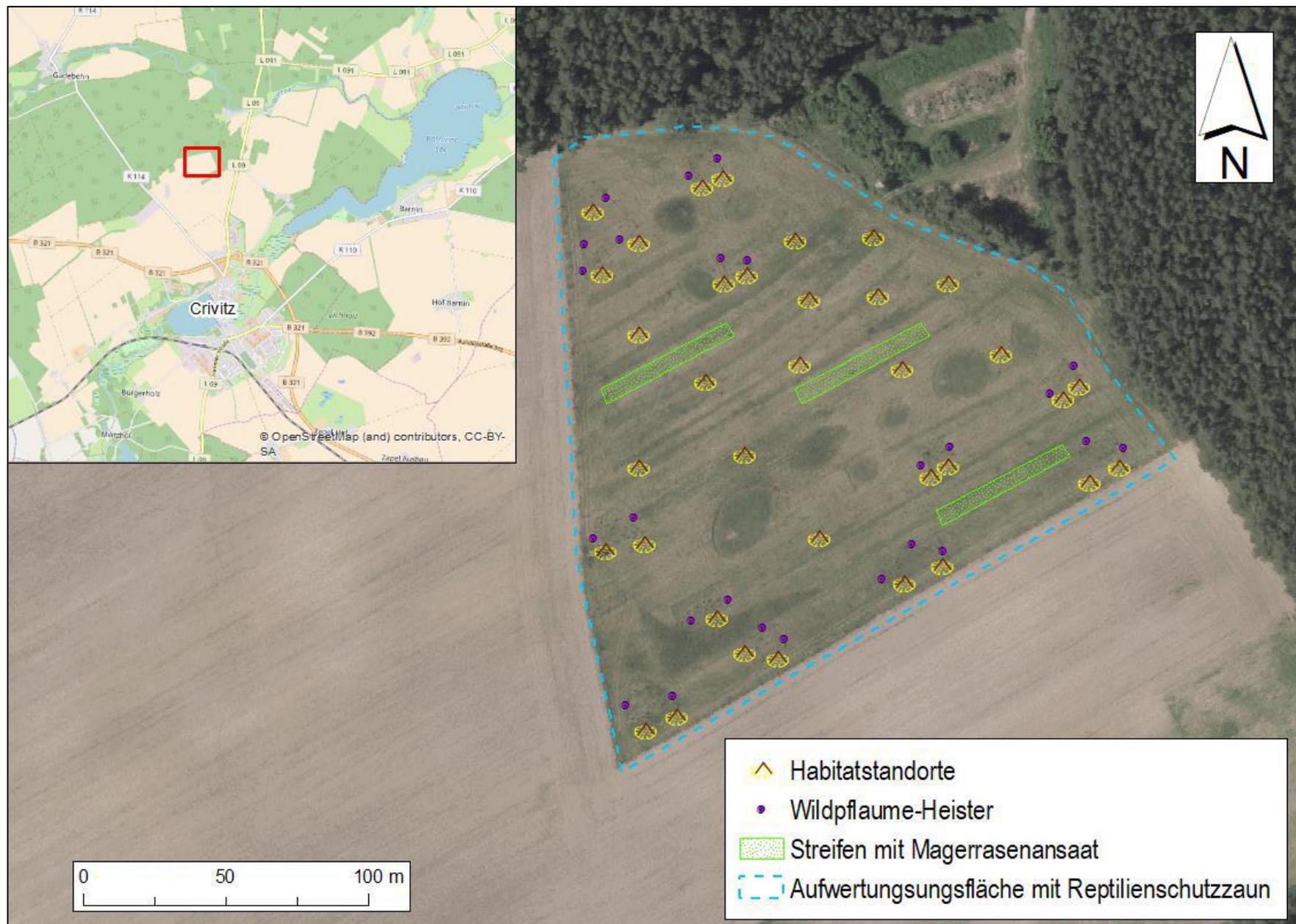


Abbildung 3: Darstellung der geplanten Habitatstandorte auf der gewählten Maßnahmenfläche mit Übersichtskarte (Quelle Hintergrundbild: WMS MV DOP)

#### 4 Literaturverzeichnis

SCHNEEWEIß, N., BLANKE, I., KLUGE, E., HASTEDT U. & R. BAIER (2014): Zauneidechsen im Vorhabensgebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? - Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg, Inhalte und Ergebnisse eines Workshops am 30.1.2013 in Potsdam, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 23 (1) 2014.

MÄRTENS (1999): Demographisch ökologische Untersuchung zu Habitatqualität, Isolation und Flächenanspruch der Zauneidechse (*Lacerta agilis*, LINNEAUS, 1758) in der Porphyrkuppenlandschaft bei Halle (Saale).