

Stadt Crivitz

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änderung
“Trammer Straße”**

für das Gebiet

„südliches Lercheneck“

November

2018

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Beschreibung des Plangebietes	6
3.1 Lage und Geltungsbereich	6
3.2 Topografie	7
3.3 Bebauung	7
3.4 Verkehrsanbindung	7
3.5 Technische Infrastruktur.....	7
3.6 Umweltsituation	8
4. Verfahren	8
5. Städtebauliches Konzept	8
6. Inhalt des Bebauungsplanes	10
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze.....	11
6.4 Verkehrserschließung	11
6.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	12
6.5.1 Allgemeines	12
6.5.2 Löschwasserversorgung	12
6.5.3 Umgang mit Niederschlagswasser	13
6.5.4 Abfallentsorgung	13
6.6 Grünordnung.....	14
6.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	14
7. Auswirkungen der Planung	15
7.1 Belange von Flora / Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaft.....	15
7.2 Immissionsschutz.....	17
7.3 Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen und CEF - Maßnahmen.....	18
7.3.1 Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen	20
7.3.2 CEF - Maßnahmen.....	21
7.3.3 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff	22
8. Flächenbilanz	23

Anlagen

- Artenschutzfachliche Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten (Ökologische Dienste Ortlieb, August 2018)
- 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)
- Erschließungsvariante für ein Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Trammer Straße in der Stadt Crivitz, Mögliche Parzellierung der künftigen Baugrundstücke (ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, März 2018)

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Erschließung des derzeit noch unbebauten Areals für eine Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer veränderten Verkehrsflächenausweisung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“, welcher am 30.06.1993 durch Satzungsbeschluss der Stadtvertretung gebilligt worden ist und am 01.07.1993 in Kraft trat. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Crivitz.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am 10.07.1996 durch Satzungsbeschluss der Stadtvertretung gebilligt und trat am 30.08. 1996 in Kraft. Die Planungsziele der Ursprungsplanung bleiben bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 und die 1. Änderung sehen für das gesamte Plangebiet die Errichtung von Wohngebäuden in reinen und allgemeinen Wohngebieten vor. Die Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern soll somit gedeckt werden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Änderung der baugestalterischen Festsetzungen (hier: 3.2 Dächer) und wurde mit Datum vom 28.09.2001 bekanntgemacht.

Ziel der vorliegenden Planung ist ebenfalls die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die reinen Wohngebiete sollen zugleich als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen an die neue Planungskonzeption anzupassen.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM).

Der Stadt Crivitz wird nach dem RREP WM die Funktion eines Grundzentrums im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zugewiesen (vgl. 3.2.2 (1) **Z** RREP WM).

Die zentralen Orte sind als regional bedeutsame Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte sowie als Entwicklungsschwerpunkte in ihrer eigenständigen Leistungskraft zu stärken. Somit entspricht das Vorhaben den Programmsätzen 4.2 (1) **Z** LEP M-V und 4.1 (3) **Z** RREP WM, wonach die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren ist.

Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Somit entspricht das Vorhaben den Programmsätzen Außerdem entspricht das o.g. Vorhaben den Programmsätzen 4.1 (5) **Z** LEP M-V und 4.1 (2) **Z** RREP WM, wonach neue Siedlungsflächen in Anbindung an die bebaute Ortslage auszuweisen sind.

Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Es wurden für den Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM weitere raumordnerische Festsetzungen getroffen:

- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V; 3.1.4 (1) RREP WM),
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V), Festlegung als Tourismusedwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM) und
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. 7.2 (2) LEP M-V).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Randbereich des südlichen Stadtgebietes. Im Plangebiet fand keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung, ungenutzte Baulandflächen und Kompensationsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 gekennzeichnet. Es grenzen insofern auch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen an das Plangebiet an. Aufgrund der Größe, der Lage und des fehlenden Bezuges zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, erscheint das Plangebiet für eine landwirtschaftliche Nutzung als ungeeignet.

Das Vorhaben befindet sich in einem Tourismusedwicklungsraum. In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. Der Bereich des Plangebietes erscheint aufgrund der Umgebungsstrukturen für eine Tourismusedwicklung ungeeignet. Es ist keine entsprechende touristische Infrastruktur vorhanden und es existieren für diesen Standort keine Potenziale, die für eine Entwicklung des Raumes für den Tourismus sprechen würden.

Die Stadt Crivitz hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 04.12.2017 angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit dem Schreiben vom 29.12.2017 vor. Als Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Flächennutzungsplan.

3. Beschreibung des Plangebietes

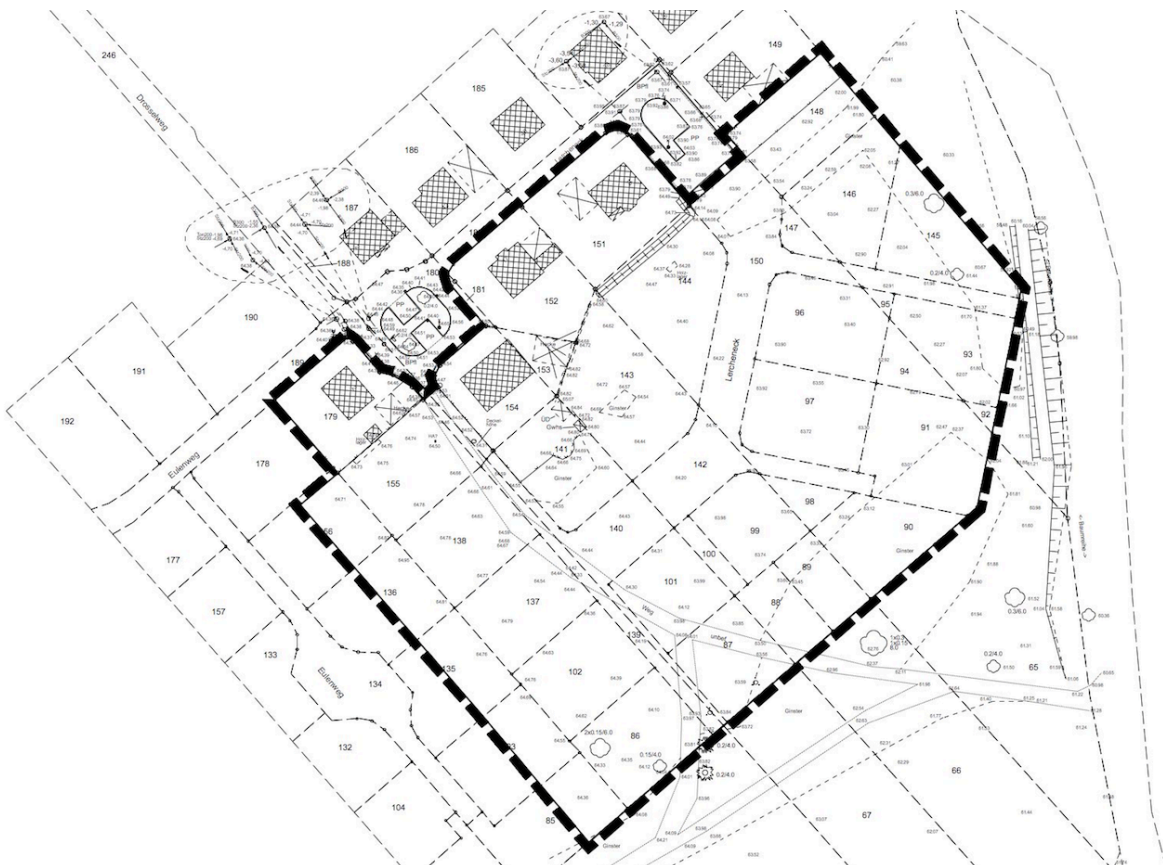
3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3, 3. Änderung liegt im südlichen Siedlungsrand der Stadt Crivitz und umfasst eine Fläche von rund 1,8 ha und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Straße „Lercheneck“
- östlich: durch eine Kompensationsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ (hier: Flurstück 239, Flur 14 der Gemarkung Crivitz)
- südlich: durch eine Kompensationsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ (hier: Flurstück 65, 66, 67 und 68, Flur 14 der Gemarkung Crivitz)
- westlich: durch eine ungenutzte Baulandfläche, aktuell ruderal Vegetationsfläche (hier: Flurstück 156 (Teilbereich), 136 (Teilbereich), 135 (Teilbereich, 103 (südwestlicher Teilbereich) und 85 (südwestlicher Teilbereich), Flur 14 der Gemarkung Crivitz)

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 85 (nordöstlicher Teilbereich), 86 – 102, 103 (nordöstlicher Teilbereich), 135 (nordöstlicher Teilbereich), 136 (nordöstlicher Teilbereich), 137 – 148, 151 – 156 (nordöstlicher Teilbereich), 179 und 181, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz.

Der Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



3.2 Topografie

Das Gelände ist relativ eben, fällt nach Osten leicht ab.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches variieren die vorhandenen Geländehöhen zwischen 64 m über HN im Westen, 63 m über HN im Norden und Süden und 60 m über HN im Osten.

3.3 Bebauung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang der Straße „Lercheneck“ drei Einzelhäuser (hier: Flurstück 151 – 154) und südwestlich der Kreuzung „Lercheneck“ und „Drosselweg“ ein Einzelhaus (hier: Flurstück 179) in Form von so genannten Einfamilienhäusern. Das übrige, zur Entwicklung vorgesehene Areal ist unbebaut. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz nebst 1. und 2. Änderung weist ein Wohngebiet mit einer reinen und allgemeinen Wohnnutzung aus. Eine Umsetzung der o. g. Planungen blieb für das Plangebiet der 3. Änderung mit Ausnahme der vier Einzelhäuser bis dato aus.

Nördlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet an, welches realisiert worden ist. Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist westlich des Plangebietes ein weiteres, allgemeines und reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Bebauung fand nicht statt.

3.4 Verkehrsanbindung

Momentan verfügt das Plangebiet über keine innere Verkehrserschließung. Nördlich des Plangebietes grenzen die Straßen „Drosselweg“ und „Lercheneck“ an. Durch weitere Wohngebietsstraßen besteht eine Anknüpfung an die „Trammer Straße“, welche in nordöstlicher Richtung zum Stadtzentrum führt.

Durch das Plangebiet verläuft in Verlängerung der Straße „Drosselweg“ ein leicht geschwungener, unbefestigter Weg und führt auf den südöstlichen „Zapeler Weg“, welcher in südliche Richtung durch die freie Landschaft zur Ortschaft Zapel führt, in nördliche Richtung stellt er eine Verbindung zum Siedlungszentrum dar.

3.5 Technische Infrastruktur

In den Straßen „Drosselweg“ und „Lercheneck“ verlaufen Leitungen und Kanäle, an die die geplante Erschließung angebunden werden kann.

Vorhandene Gasleitung

Die HanseGas GmbH teilte in ihren Stellungnahmen vom 16.01.2018 und 17.05.2018 mit, dass sich im Plangeltungsbereich Versorgungsanlagen aus dem Versorgungsbereich der HanseGas GmbH befinden. Bei den Versorgungsanlagen handelt es sich um Leitungen, bzw. um sogenannte Hausanschlüsse (hier: Gas - Niederdruckleitung) der bestehenden Einfamilienhäuser.

3.6 Umweltsituation

Im Laufe der vergangenen 21 Jahre setzte durch eine Nutzungsauffassung der Baulandflächen im gesamten Plangebiet eine Ruderalisierung ein. Teilweise beginnt diese bereits zu verbuschen, bzw. es haben sich Einzelgehölze entwickelt. Die Pflegemaßnahmen wurden in der Vergangenheit sporadisch in unterschiedlicher Intensität vorgenommen.

4. Verfahren

Durch die Planänderung wird die ursprüngliche Planungskonzeption mit der Nutzung „Wohnen“ nicht berührt, so dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Das reine Wohngebiet (WR) wird nunmehr in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Der städtebauliche Ansatz des Wohnens bleibt somit bestehen. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 wird übernommen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der umwelterheblichen Auswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert. Die artenschutzrechtlichen Belange finden im Rahmen der vorliegenden Planung Berücksichtigung.

Die 3. Änderung wird mit Erlangung ihrer Rechtskraft den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im entsprechenden Plangeltungsbereich ersetzen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet das Ziel, das Plangebiet für die Wohnnutzung zu entwickeln. Die Planung sieht deshalb eine Wohngebietsausweisung vor. Das neue Wohngebiet wird eine städtebauliche Weiterführung der Siedlungsstruktur (Vogelviertel) bewirken.

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

Die Konzeption sieht eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur vor. Innerhalb des Quartiers sind Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäusern sowie Doppelhäuser geplant. Basierend auf einer Grundstücksgröße von rd. 580 qm bis 1140 qm geht die Planungskonzeption von rund 16 Baugrundstücken aus.

Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung basiert auf den Grundzügen der Erschließungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist durch eine Ringerschließung gewährleistet. Unter dem Aspekt der Minimierung bzw. Optimierung der Erschließungsflächen und Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung ist eine geringfügige Änderung der Erschließungsstruktur vorgesehen. Eine Änderung umfasst den Ausbau und die Verlagerung der Ringstraße.

Auf das Anlegen von flächenintensiven Parkanlagen innerhalb des Straßenraumes und Stichstraßen zu Baugrundstücken in zweiter Reihe, wie sie in der Ursprungsplanung vorgesehen waren, kann somit verzichtet werden.

Im Rahmen des geplanten, örtlichen Erschließungskonzeptes für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ ist im Geltungsbereich der 3. Änderung eine Straßenführung bis an die südwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, um einen eventuellen Anschluss an das künftige Erschließungssystem zu gewährleisten.

Die Erschließungskonzeption außerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung stellt zunächst nur einen Konzeptionsansatz dar, den die Stadt Crivitz ggf. weiterverfolgt, aber noch nicht erneut überplanen möchte.

Der Konzeptionsansatz der Erschließung ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Darstellung des geplanten Erschließungskonzeptes für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“

Aufgrund der Änderung der verkehrstechnischen Erschließung und der Erweiterung der Baugrundstückstiefen auf dem Baufeld westlich der verlängerten Straße „Droschelweg“, besteht letztendlich eine planungsrechtliche Erforderlichkeit zur weiteren Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 (hier: westlich des Plangebietes). Ein Teilbereich der westlich benachbarten Baugrundstücke im Ursprungsplan wird im Rahmen der 3. Änderung überplant. Eine Bebauung gemäß rechtskräftigen Bebauungsplanes kann in diesem Bereich nicht mehr in Gänze vollzogen werden.

Da die Stadt Crivitz Eigentümer der noch unbebauten Baulandflächen ist, bestehen keine Entschädigungsansprüche bei Neuordnung der Grundstücksverhältnisse. Die Stadt Crivitz ist sich über eine weitere Bebauungsplanänderung bewusst. Eine mögliche Erschließungsvariante mit dargestellter Parzellierung der künftigen Baugrundstücke ist den Anlagen zu entnehmen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet 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 Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehr anziehen, zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baulandbedarf für Einzel- und Doppelhäuser zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Crivitz bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese werden aus dem Bebauungsplan Nr. 3 übernommen.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Anzahl der Vollgeschosse) wird ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen. Die Planungskonzeption sieht Einzel- und Doppelhäuser vor.

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.

Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern. Dafür genügt ein zulässiges Vollgeschoss. Eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse würde dem widersprechen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze

Für den Bebauungsplan gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabschnitt errichtet. Im vorliegenden Fall sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, so dass letztendlich die Planungskonzeption umgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich vom Grundsatz her an der jeweiligen Erschließungsstraße, ohne den „Spielraum“ für eine individuelle Baukörperstellung allzu eng zu fassen und zeitgleich einen gewissen Straßenraumcharakter zu erzeugen. Die Abstände zu den jeweiligen Erschließungsstraßen orientieren sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung.

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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Aufgrund des direkten Bezugs zur öffentlichen Verkehrsfläche und um einer zusätzlichen Versiegelung des Grundstücks durch lange Zufahrtswege entgegenzuwirken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Die Konzeption sieht für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes den Bau einer ringförmigen Anliegerstraße vor, dessen Verlauf sich grundsätzlich an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit einem Abstand von 30 m - 40 m orientiert. Die neuen öffentlichen Straßen sind nach § 7 StrWG M-V zu widmen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen wurde die Ringstraße als „Wohnweg“ 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 durch gebietsfremden Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. Durch die geringe Verkehrsbelastung besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich.

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

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf den Baugrundstücken herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet.

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. Daher sind bei einer Grundstücksanzahl von rund 16 circa 6 Parkplätze im Plangebiet vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Parkplätze in der Planstraße untergebracht werden können.

Die Ringstraße weist mit Änderung des Bebauungsplanes eine durchgehende Breite von 8 m auf. Es wird somit ein ausreichender Raum für Parkplätze und zum Abstellen von Müllbehältern in der Planstraße gewährleistet. Ein Begegnungsverkehr PKW – LKW ist möglich.

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Diese ist in Form eines Weges bereits vorhanden. Der vorhandene Weg trägt für eine öffentliche Verbindung zwischen dem Wohnquartier und der angrenzenden freien Landschaft bei.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

6.5.1 Allgemeines

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

6.5.2 Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung eines Brunnens außerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Der Standort des Brunnens wird sich rd. 30 m nördlich des Kreuzungsbereiches der Straßen „Gimpelweg“ und „Drosselweg“ befinden. Somit ist die Löschwasserversorgung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets in einem 300 m Radius zur nächsten Löschwasserentnahmestelle gewährleistet.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Die Ausführung der geplanten Löschwasserversorgung wird im Vollzug der Planung berücksichtigt und obliegt der technischen Erschließungsplanung.

6.5.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Baugrundstück

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

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen Zustand zu keinen zusätzlichen Auswirkungen in Form eines höheren Grades an Voll- und Teilversiegelungen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert, so dass ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes übrig sind, die auch weiterhin eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleisten. Die Versiegelung mit Erschließungsanlagen wird deutlich reduziert, um nahezu 1.000 m².

Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen wird der Versickerungsanlage (hier: Sickerbecken) südlich des Änderungsbereiches zugeleitet. Dazu wurde von dem Büro 'HARTUNG & PARTNER GmbH' eine „Wassertechnische Berechnung / Hydraulische Bemessung“ (Stand: Juli 2018) durchgeführt. Die Berechnung wurde gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138, RAS-Ew und unter Einbeziehung der Baugrunddokumentation vorgenommen. Demnach muss die Mindestgröße für das Sickerbecken rd. 100 m³ betragen.

Die max. Wassertiefe bis zum Rückstau kann 1,00 m betragen. Das zu errichtende Becken wird in der Örtlichkeit den vorhandenen Bestandshöhen angeglichen. Danach ergibt sich eine Fläche der Beckensohle von ca. 9,0 x 28,0 = 250 m². Ein Überlauf ist nicht vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers ist somit gewährleistet.

6.5.4 Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim (Abfallsatzung) vom 01.01.2017 einzuhalten. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung.

Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

6.6 Grünordnung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (§ 8 LBauO M-V).

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, 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 gestalterischen Vorschriften orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und werden teilweise übernommen.

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

- Fassadengestaltung und Dachform bei Doppelhäusern
- Höhe von Hecken und Einfriedungen
- Solarmodulen

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan getroffen.

Aus Sicherheitsgründen der Bewohner und aller Verkehrsteilnehmer sind Hecken und Einfriedungen im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 2 m, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen, nur in einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig.

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

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

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Belange von Flora / Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaft

Flora / Fauna

Die Bauflächen im Änderungsbereich des 3. Bauabschnittes des B-Plans „Trammer Straße“ sind seit 20 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet worden. Die Pflege erfolgte über diesen Zeitraum unregelmäßig. Im Ergebnis haben sich ausdauernde Ruderalfluren auf mineralischer Standorten, je nach Pflege mit unterschiedlichen Dominanzen von Gräsern und Standen, gebildet. Eine Verbuschung hat in den Randbereichen unter Aufwachsen von Pionierbaumarten wie Birke und Kiefer eingesetzt.

Der Begründung liegt eine „artenschutzfachliche Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten“ des Büros „Ökologische Dienste Ortlieb“, Rostock bei, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Danach befinden sich im Vorhabengebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von streng geschützten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie. Das Vorkommen von Arten der Trockengebiete wäre aufgrund der vorherrschenden Böden theoretisch nicht auszuschließen. Die anthropogene Beeinflussung schließt aber Verdachtsmomente aus, Spontanfunde liegen nicht vor. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sehr unwahrscheinlich.

Die im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtungen relevanten Belange hinsichtlich der Fauna sind im Kapitel „7.3 Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen und CEF – Maßnahmen“ näher beleuchtet

Boden / Wasser

Der seit dem Juli 1996 beschlossene Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Wohngebietes in Stadtrandlage vor. Der bisher unbebaute Teil des Plangebietes soll nun im Rahmen der 3. Änderung einer Bebauung zugeführt werden. Mit der Nutzbarmachung der bisher ungenutzten Baulandfläche im städtischen Siedlungsgefüge wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der ausgebliebenen Nutzung als Bauland seither nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet worden.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. 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.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Der Boden im Geltungsbereich wird aus sickerwasserbestimmten Sandsanden gebildet und ist mit mittlerer – hoher Schutzwürdigkeit bewertet worden (GLP M-V 2003). Es besteht zudem eine sehr hohe Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser im Änderungsbereich. Die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Oberflächen- und Grundwassers ist mit der Stufe hoch erfolgt (GLP M-V 2003). Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich oder im Umfeld.

Um den lokalen Wasserhaushalt zu erhalten ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Klima / Luft

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Dies Art der Bebauung wird auch im Änderungsbereich fortgesetzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem niederschlagsnormalen Gebiet. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort bzw. in ein Erdbecken südlich des Änderungsbereiches versickert, so dass eine Grundwasserneubildung nicht unterbunden wird.

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 / Erholungseignung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Geltungsbereichs der 3. Änderung ist geprägt von den unterschiedlich stark ruderalisierten, teils verbuschten Baulandflächen, den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sowie der nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Vorbelastungen des Landschaftsbildes ergeben sich im weiteren Umfeld durch die Bahntrasse und insbesondere durch die Hochspannungsfreileitungen (320 kV und 110 kV).

Hinsichtlich der Wertigkeit des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens sind die städtischen Flächen als geringwertig anzusehen. Die sich südlich anschließende relativ offene, jedoch intensiv bewirtschaftete Agrarlandschaft ist aufgrund der Gehölzstrukturen und andererseits der benannten Vorbelastung mit einer mittleren-hohen Wertigkeit eingestuft worden (Gutachtliches Landschaftsprogramm; GLP M-V 2003).

Im Plangebiet sind auch zukünftig nur eingeschossige Gebäude zulässig. Diese werden sich in das vorhandene Bild höhenmäßig einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung der Landschaft ausüben.

Durch die zukünftig nach hinten ausgerichteten Gartenbereiche und die sich daraus ergebende Auflockerung des Siedlungsrandes durch gärtnerische Grünanlagen erfolgt ein harmonisches Einfügen in die Landschaft.

Durch das Änderungsverfahren sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erlebbarkeit der Landschaft zu betrachten. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben in diesem Zusammenhang erhalten.

7.2 Immissionsschutz

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

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 50 m eine aktive Gleisanlage (hier: Bahntrasse Schwerin - Parchim), welche in einem rd. 4 m tiefen Einschnitt verläuft. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgearbeitet und durchgeführt. Es besteht zwischen dem Wohngebiet und der Gleisanlage ein rd. 12 m breiter Pflanzstreifen, welcher als Sicht- und zusätzlicher Lärmschutzwall dient. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde im Jahr 1996 ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches den Nachweis erbracht hat, dass aufgrund der geringen Emissionen keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich sind. Da keine wesentliche Zunahme der Frequentierung der Bahntrasse seit diesem Zeitpunkt erfolgt ist, werden die Aussagen bzw. Ergebnisse des Lärmgutachtens herangezogen, so dass weiterhin keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zudem weist der Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz nebst 1. und 2. Änderung für den Bereich der 3. Änderung ein Wohngebiet mit einer reinen und vereinzelt allgemeinen Wohnnutzung aus. Im Rahmen der 3. Änderung werden die reinen Wohngebiete als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, was wiederum ebenso für die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte maßgebend ist.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes ist eine Anlage (hier: Mecklenburger Agrarhandel GmbH bekannt, die nach dem BImSchG genehmigt wurde. Bei der Körnerfrüchteumschlaganlage handelt es um einen Hallenkomplex. Die Anlage findet sich unter der postalischen Anschrift 19089 Crivitz, Settiner Weg 8. Die Anlage befindet sich nördlich der Trammer Straße. Die Entfernung zum Grundstück des Handels beträgt über 400 m, zur ersten Halle ca. 550 m. Bei der Körnerfrüchteumschlaganlage handelt es sich um eine Alt-Anlage, welche nach DDR-Recht genehmigt wurde. In Hinblick auf die schallseitigen Umweltauswirkungen erging am 18.10.2000 eine nachträgliche Anordnung, in welcher festgelegt wird, dass die Anlage derart betrieben werden muss, dass der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts am nächsten maßgeblichen Immissionsort (Trammer Straße 41) nicht überschritten wird.

Dieser Immissionsort liegt in Richtung der den B-Plan betreffenden Fläche, welche sich jedoch in mehr als der doppelten Entfernung vom Emissionsort befindet.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden Regelung durch die Körnerfrüchteumschlaganlage keine unzulässige Überschreitung der IRW (40 dB(A)) des geplanten allgemeinen Wohngebiets „südliches Lercheneck" resultiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt westlich des Plangebietes Wohnbauflächen dar, sodass immer von einer wohngebietstypischen Kulisse auszugehen ist.

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

7.3 Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen und CEF - Maßnahmen

In der „artenschutzfachlichen Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten“ erfolgte durch das Büro „Ökologische Dienste Ortlieb“ eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Darin heißt es wie folgt:

Fledermäuse

Eine Erfassung der Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet hat nicht stattgefunden. Der Änderungsbereich kann potentiell Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen sein, da von den angrenzenden Siedlungsbereichen dort lebende Arten einfliegen können. Außerdem können aus den nahegelegenen Waldgebieten und vom Crivitzer See wald- und gewässerbewohnende Arten ihre Nahrungsflüge in das Untersuchungsgebiet vornehmen. Aufgrund der relativ geringen Entfernung (weniger als 2 km) von Wald-, Siedlungs- und Gewässerstrukturen zum Untersuchungsgebiet können Fledermausarten mit einem geringen Aktionsradius (z. B. Zwergfledermaus mit 1,5 km) dies als potentiell Jagdhabitat nutzen. Bei Überbauung des Änderungsbereiches bleiben jedoch ausreichend Jagdgebiete in der näheren und weiteren Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet ist charakterisiert durch eine mit Besenginster, Weißdorn, wenigen Obstbäumen und jungen Birken bewachsene Staudenflur. Leitlinien des Überflugs werden nicht gestört, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen der angrenzenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich kommt und somit keine Flugleitlinien beseitigt werden.

Eine signifikante Auswirkung auf die lokalen Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten, da die nähere Umgebung ausreichend Jagdhabitats aufweist. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Eine Kartierung von Amphibien wurde nicht durchgeführt. Eine Datenabfrage beim LUNG ergab Nachweise der streng geschützten Moor- und Laubfrösche sowie der Rotbauchunke in den südwestlich und südöstlich gelegenen Kleingewässern.

Da die temporären Kleingewässer mit einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 700 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 Amphibien- und Reptilienschutzzaun gestellt sowie ein Abfang von eingeschlossenen Tieren vorgenommen. Für den Fall, dass Amphibien innerhalb des Zaunes gefunden werden, werden diese außerhalb des Zaunes ausgesetzt, um ihre Wanderung fortsetzen zu können.

Eine ökologische Baubegleitung kontrolliert die Funktionstüchtigkeit des Zaunes während den Wanderungszeiten von Amphibien.

Reptilien

Die Annahme von vorkommenden Zauneidechsen begründet sich zum einen durch die halboffene Vegetationsstruktur und die betroffenen Wegränder der Untersuchungsfläche, welche bevorzugte Habitate der Zauneidechsen darstellen. Zum anderen wird die Annahme durch positive Kartierergebnisse bestärkt, welche auf einer ähnlichen Fläche in ca. 600 m Entfernung vom Büro Ökologische Dienste Ortlieb erhoben wurden („Bericht zur Erfassung von Reptilien in Crivitz Neustadt und gutachterliche Einschätzung zur Populationsgröße der Zauneidechse, Endbericht 2016,“). Die nachfolgende Tabelle zeigt den Status der Zauneidechse im Gebiet.

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)

Gefährdung der streng geschützten Zauneidechse, Auszug aus der „artenschutzfachlichen Betrachtung einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten“

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.

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.

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvogelgemeinschaft unter Berücksichtigung der naturräumlichen Ausstattung des Vorhabenbereiches und der art-spezifischen Lebensraumansprüche nach SÜDBECK et al. (2005). Daraus ergab sich, dass hauptsächlich die Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten der halboffenen Landschaft betroffen sind.

Außerdem wurden während einer Besichtigung der Untersuchungsfläche am 9.11.2017 drei auffliegende Rebhühner beobachtet. Diese Art wird auf der Roten Liste von MV (2014) und Deutschland (2015) als stark gefährdet eingestuft.

Die Betroffenheit für die Arten der halboffenen Landschaft ist als gering einzustufen, da eine südlich an den Geltungsbereich angrenzende ca. 1 ha große Ackerfläche seit dem Frühjahr 2018 stillgelegt wurde und eine Heckenpflanzung im Herbst 2018 zur Begrenzung durchgeführt wird. Somit steht den Arten der halboffenen Landschaft wieder Lebensraum zur Verfügung.

Für ungefährdete Brutvogelarten der Parks und Siedlungen, wie z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise ohne spezielle Habitatansprüche treten durch das Vorhaben keine maßgeblichen Lebensraumverluste auf, da diese Arten genügend 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 Zierrassen, Koniferenpflanzungen).

7.3.1 Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen (V1 – V4) sind zu vollziehen:

V1) Errichtung eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes

Ab Ende Februar ist um den Geltungsbereich 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

Das Abfangen der Zauneidechsen hat über eine vollständige Vegetationsperiode zu erfolgen. Es sind 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 innerhalb des umzäunten Bereiches abgefangenen Tiere sind auf der Maßnahmenfläche auszusetzen. Wenn Amphibien gefangen werden, sind diese hinter den Amphibien- und Reptilienschutzzaun des Baugebietes zu verbringen.

V3) Ökologische Baubegleitung

Es ist eine ökologische Baubegleitung zur Begleitung und Kontrolle der Einhaltung bzw. Durchführung der Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen (hier: V1, V2 und V4) und 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 (ÖBB) erforderlich.

Eine Mahdhöhe von ca. 10 cm ab Geländeoberkante ist dauerhaft zu gewährleisten. Das Mahdgut ist aufzunehmen und zu entfernen. Außerdem sollen Erdauflagerungen in Form von Haufen unterbleiben, um keine Eiablageplätze für Zauneidechsen zu schaffen. Wenn Erdauflagerungen außerhalb des Plangeltungsbereiches und außerhalb des Amphibien- und Reptilienschutzzaunes erforderlich sind, können diese nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar hergestellt werden. Diese sind innerhalb von zwei Tagen zu beseitigen.

Diese Maßnahme ist im Baugebiet bis zur Bebauung der einzelnen Flächen durchzuführen. Bei Nichteinhaltung ist eine erneute Begehung und Freigabe durch einen Fachgutachter und die Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Maßnahmenbeschreibung

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

7.3.2 CEF - Maßnahmen

Die Maßnahmenfläche ist im Zuge des B-Planes Nr. 9 „Neubau Kunstrasenplatz“ entstanden. Das ca. 3 ha große Gebiet befindet sich ca. 3,8 km nördlich des Plangebietes (hier: Flurstück 44/1 tlw., Flur 3 der Gemarkung Crivitz Landkreis Ludwigslust-Parchim). Die hier zur Aufwertung festgesetzten und bereits umgesetzten Maßnahmen dienen in ihrer Gesamtheit als Ersatzhabitat für Brutvögel.

Für die Aufwertung der Fläche zum Schutz der Zauneidechsen sind im Zuge des „Maßnahmenkonzeptes 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) zum Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änderung folgende Teilmaßnahmen zu vollziehen:

- Anlage von 35 Habitatstrukturen (hier: Totholz- / Steinhaufen)
- Alle Zaun- und Begrenzungspfähle sind halbseitig anzuspritzen
- Abschieben des Oberbodens auf drei 5x50 m langen Streifen mit anschließendem Ansäen von Magerrasen
- Anpflanzung von ca. 25 Wildpflaumen als Heister
- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes um die gesamte Maßnahmenfläche (hier: rd. 700 m Länge)
- Der Ausschluss von Pflanzenschutzmitteln auf der Maßnahmenfläche ist zu gewährleisten
- Die Maßnahmenfläche ist einmal im Jahr nach der Vegetationsperiode (November bis Februar) streifenweise zu mähen
- Ab dem Folgejahr nach der Aussetzung der Zauneidechsen ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein Monitoring der Maßnahmenfläche mit mind. zwei Begehungen pro Jahr durchzuführen

Die genauen Angaben zur Beschreibung der einzelnen Teilmaßnahmen sind dem o.g. Konzept zu entnehmen und zu vollziehen.

7.3.3 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff

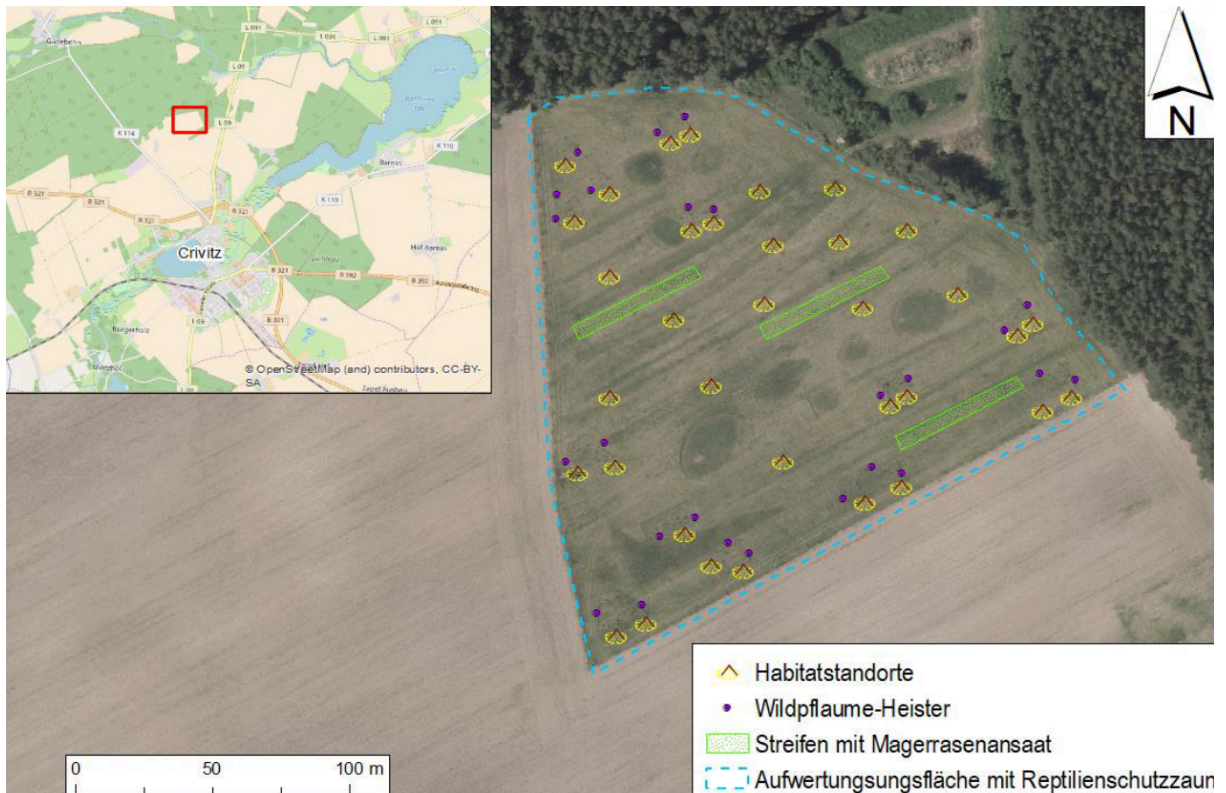
Zuordnungsfestsetzung

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

Die Zuordnung wird im „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) näher erläutert und begründet. Die Verfügbarkeit über die entsprechende Fläche wird nachgewiesen.

Die Maßnahme zum Ausgleich ist auf dem folgenden Flurstück vorgesehen:

- Flurstück 44/1 tlw., Flur 3 der Gemarkung Crivitz, Landkreis Ludwigslust – Parchim



Darstellung der geplanten Habitatstandorte auf der gewählten Maßnahmenfläche, Auszug aus dem Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechse

Die oben dargestellte Maßnahmenfläche ist durch die unter Kapitel „7.3.2 CEF – Maßnahmen“ aufgeführten Teilmaßnahmen zum Schutz der Zauneidechse aufzuwerten. Die genauen Angaben zur Beschreibung der einzelnen Teilmaßnahmen sind dem Konzept zu entnehmen und durchzuführen.

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.

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.

Ziel der Maßnahmen ist der Ausgleich des Lebensraumverlustes und die Aufwertung eines Zauneidechsenhabitats. Die Maßnahme dient somit der kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion einer Lebensstätte der betroffenen Art.

Gutachterliches Fazit

Unter der Voraussetzung der Einhaltung der hier beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V4) und der CEF- Maßnahme ist für die betrachteten Artengruppen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

8. Flächenbilanz

Wohngebiete	rd. 15.580 qm
davon bebaut	rd. 2.500 qm
davon unbebaut	rd. 13.080 qm
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	rd. 2.240 qm
Fläche Plangebiet	rd. 17.820 qm

