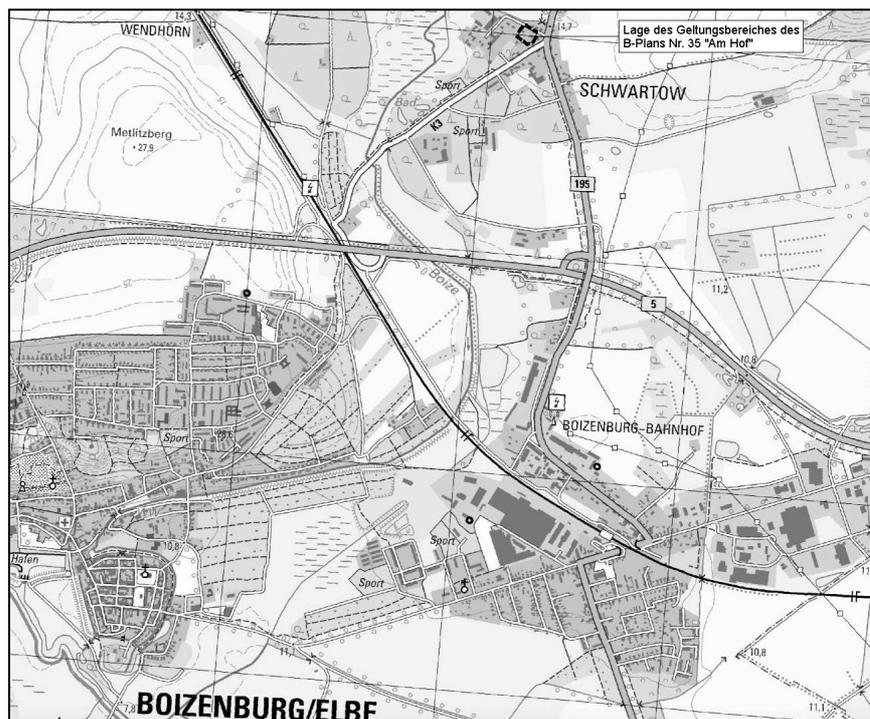


Stadt Boizenburg / Elbe

Bebauungsplan Boizenburg / Elbe Nr. 35 im Ortsteil Schwartow „Wohnen am Hof“

Entwurf der Begründung

Fassung für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Juni 2016

Stadt Boizenburg / Elbe
Herrn Bürgermeister Jäschke
Kirchplatz 1

19252 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin

Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40

Email: plankontor-neuruppin@t-online.de • plankontor-hamburg@t-online.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung.....	2
2.3	Flächennutzungsplanung.....	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4.0	Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
5.0	Umgebung und Zustand des Plangebietes	5
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes	5
6.1	Planungskonzeption.....	5
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Baugrenzen	5
6.3	Erschließung.....	7
6.3.1	Verkehrerschließung.....	7
6.3.2	Technische Infrastruktur	7
6.3.2.1	Oberflächenentwässerung.....	7
6.3.2.2	Schmutzwasser.....	8
6.3.2.3	Trinkwasserversorgung	8
6.3.2.4	Energieversorgung	8
7.0	Flächenbilanz	8
8.0	Belange von Natur und Landschaft	8
8.1	Biotop- und Nutzungstypen	9
8.2	Gehölzschutz	9
8.3	Artenschutz.....	10
8.3.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB).....	10
8.3.1.1	Prüfung auf Verbotstatbestände der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	11
8.3.1.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie.....	14
8.4	Zusammenfassung.....	16
9.0	Hinweise	17
9.1	Bodendenkmalpflege/Einzeldenkmale.....	17
9.2	Hochwasserschutz.....	17
9.3	Immissionsschutz	17
9.4	Altlasten/Munitionsfreiheit	18
10.0	Planverfahren	19

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Boizenburg/Elbe befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Sie liegt sowohl 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust-Parchim, als auch 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Durch den Bahnanschluss, die verkehrsgünstige Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung verfügt Boizenburg über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe der Metropolregion, so z. B. auch nach Boizenburg. Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. nach Hamburg, entschieden. Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte mit Stand vom 13.06.2016 insgesamt 11.161 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz und ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die ehemalige Kreisstadt Hage-

now, während in dem nur 13 km entfernten Schleswig-Holstein die Stadt Lauenburg/Elbe ebenfalls als Grundzentrum fungiert.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den B-Plan Nr. 35 „Wohnen am Hof“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Boizenburg/Elbe dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet wird, der wiederum zum Oberbereich Schwerin gehört (LEP M-V 2016, S. 31). Innerhalb der raumordnerischen Festlegungen in diesem Bereich befindet sich die Stadt Boizenburg/Elbe mit dem Ortsteil Schwartow in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für Tourismus. Der Siedlungsentwicklung wird ein hoher Stellenwert zugerechnet. Dabei soll der Innenentwicklung Vorrang gegeben und Zersiedelung vermieden werden. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und in den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Indem die Planung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Schwartow dem Konzept der Innenverdichtung folgt und bisher ungenutzte Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches nutzt, wird keine landwirtschaftliche bzw. touristisch bedeutsame Flächen in Anspruch genommen (LEP M-V 2016, S.46ff).

Im Hinblick auf eine Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes und einer Schaffung von Lebens- und Arbeitsperspektiven (insbesondere für junge Menschen und junge Familien) wird dem Erhalt und die Bereitstellung neuer Arbeitsplätze weiterhin eine besondere Bedeutung zugewiesen. (vgl. LEP M-V 2016, S. 21) Nachrangig zum Landesentwicklungsprogramm ist das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Beachtung der raumordnerischen Belange heranzuziehen. (siehe hierzu das Kap. 2.2)

Aufgrund der Tatsache, dass die Aufstellung des B-Plans Nr. 35 in einem Bereich vorgesehen ist, der im Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist festzustellen, dass die Planungsziele des Planvorhabens nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung stehen. Aufgrund der bestehenden baurechtlichen Voraussetzung die auf der vorbereitenden Bauleitplanung bereits bestehen und in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden, wird zudem sichergestellt, dass planungsrelevante Belange beachtet werden.

2.2 Regionalplanung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten. Aktuell wurde von der 53. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg eine Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg eine Neu-

fassung des Kapitels 6.5 „Energie“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der ersten Stufe der Beteiligung fand bis zum 30.05.2016 statt.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt das Grundzentrum Boizenburg/Elbe im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte mit Stand vom 31.12.2014 insgesamt 10.350 Einwohner mit Haupt- und Zweitwohnsitz. Nachfolgend werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnen am Hof" von besonderer Bedeutung sind:

„(2) Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken“ (Pkt. 4.1 (2) RREP WM, 2011, S. 55)

2.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Boizenburg / Elbe OT Schwartow Nr. 35 „Wohnen am Hof“ vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Perleberg wurden im Zuge der Aufstellung einer Innenbereichs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB auch bisher als Außenbereich dargestellte Flächen im Ortsteil Schwartow in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden diese per Satzung nach § 34 BauGB als Innenbereichs- und Ergänzungsflächen klar gestellten Flächen als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan übernommen worden (Änderungsfläche 4.1d).

Somit kann festgestellt werden, dass sich der Bebauungsplan Nr. 35 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 35 „Am Hof“ liegt im Ortsteil Schwartow der Stadt Boizenburg/Elbe. Es liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Bundesstraße 195 (Zarrentiner Straße), die etwa 100 m östlich vom Plangebiet verläuft. Über die B 195 ist der Ortsteil Schwartow in Richtung Süden an die B5 und die Kernstadt Boizenburg/Elbe und in Richtung Norden in etwa 15 km Entfernung an die Bundesautobahn A 24 angebunden. Im Westen des Wohngebietes befindet sich die Boize, deren Umgebung der Naherholung dient. Die Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird durch die Lage nahe des Boizenburger Kernstadtgebietes gewährleistet.

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 35, liegt in der Gemarkung Schwartow, Flur 2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 ist etwa 0,47 ha groß und umfasst die Flurstücke 15/1, 15/10, 15/19 bis 15/26 und Teile der Wegeflurstücke 13/6 und 26/2 der Straße „Am Hof“.

4.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 35 war das Ziel einer wohnbaulichen Innenentwicklung durch Bebauung der unbebauten Grundstücke südlich und westlich des bestehenden Wohngebäudes „Am Hof“ Nr. 9 auch im rückwärtigen Bereich. Die Anregung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Gebiet kam vom Eigentümer der Grundstücke. Geplant ist der Bau von bis zu sechs Einzel- und Doppelhäusern, die teilweise als Mietobjekte angeboten werden sollen.

Im Zusammenhang mit der bundesweiten städtebaulichen Diskussion um die verstärkte Berücksichtigung innerörtlicher Entwicklungsoptionen, um die fortschreitende Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, trat im Jahr 2013 die Novelle des Baugesetzbuches in Kraft. Diese hatte vorrangig zur Aufgabe die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Im Zuge dessen haben auch die einzelnen Bundesländer in ihren Landes- und Regionalplänen die Förderung der baulichen Innenentwicklung einen hohen Stellenwert einnehmen. Auch die Kommunen sind hier gefragt, auf diese Maßgabe zu reagieren. Gerade in Bereichen mit erwartetem Zuwachs der Einwohnerzahlen, den Boizenburg durch seine räumliche Lage im östlichen Teil der Metropolregion Hamburg sind Kommunen dazu aufgefordert, die Möglichkeiten innenräumlicher Verdichtung zu prüfen und zu fördern.

Die Stadt Boizenburg/Elbe verfolgt seit Jahren erfolgreich das Ziel Industrie- und Gewerbebetriebe in der Stadt anzusiedeln, um Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen. Südlich der Bundesstraße 5, im Industrie- und Gewerbegebiet Gammwiese im Osten der Stadt und östlich des Stadtkerns der Stadt Boizenburg/ Elbe siedelten sich im Laufe der letzten Jahre zahlreiche Betriebe an, die wiederum Arbeitsplätze, auch für die Region um die Stadt Boizenburg, generieren. Auch vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Wohnraumentwicklung zu fördern. Durch die verkehrsgünstige Lage von Boizenburg/Elbe mit dem Bahnhof an der Strecke der Deutschen Bahn von Hamburg nach Berlin und Schwerin (nur 35 Minuten bis zum Hauptbahnhof Hamburg), der nur 15 km entfernten A 24 und der Lage an der B 5 mit guten Verbindungen nach Hamburg und Lüneburg wird Boizenburg/Elbe als Wohnstandort auch von Personen aus dem Hamburger Raum nachgefragt, so dass in der Stadt aktuell die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken nicht ausreichend befriedigt werden kann.

Der Ortsteil Schwartow liegt etwa 4 km nordöstlich des Stadtkernes der Stadt Boizenburg/ Elbe. Er liegt etwas außerhalb des Kernstadtgebietes und ist als Wohngebiet vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Straße „Am Hof“ führt von der Zarrentiner Straße nach Westen in den Ortsteil Schwartow. Nach etwa 100 m führt ein Schotterweg von der Straße in Richtung Süden. An der Verbindungsstelle des Schotterweges und der Straße „Am Hof“, auf dem Grundstück „Am Hof“ 9 befindet sich ein Wohngebäude sowie ein früher als Feuerwehrhaus genutztes Gebäude. Die östlich und südlich an dieses Grundstück angrenzenden Flurstücke sind unbebaut und bieten das Potential der Weiterentwicklung des Bereiches als Wohngebiet im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung. Die Erschließung der geplanten bis zu 6 Einzel- und Doppelhäuser soll über einen Planweg erfolgen, der von der Straße „Am Hof“ in Richtung Süden, an der Grenze des Flurstückes 15/10 geführt wird. Die auf dem Flurstück 15/26 geplanten Gebäude im Westen des Plangebietes können über den bereits vorhandenen Schotterweg auf dem Flurstück 13/5 erschlossen werden.

5.0 Umgebung und Zustand des Plangebietes

Im Osten, Süden und Westen des Plangebietes ist die Bebauung durch ein Wohngebiet mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern geprägt, das über die Straße „Am Hof“ und über die „Boizestraße“ erschlossen wird. Im Nordwesten, an die Straße „Am Hof“ angrenzend ist der Bereich noch unbebaut und vor allem von Grünlandflächen geprägt.

Das Plangebiet selbst schließt die im Norden verlaufende Straße „Am Hof“ und den im Westen von der Straße „Am Hof“ abgehenden Schotterweg, der in südliche Richtung führt, ein. In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes, direkt an der Anbindung des Schotterweges zu der Straße „Am Hof“, auf dem Flurstück 15/1 befindet sich ein ehemaliges kleines Feuerwehrhaus, das inzwischen anderweitig genutzt wird. An das Flurstück angrenzend, auf dem Flurstück 15/10 existiert ein Einfamilienhaus mit Garagen, dessen Gartenland durch Sträucher zu der geplanten Neubebauung im Osten und Süden abgegrenzt wird.

Direkt an den Geltungsbereich angrenzend, im Süden und Osten befinden sich Einzel- und Doppelhäuser, deren Gartenland, teilweise mit Nebengebäuden an die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 heranreichen.

Aktuell sind innerhalb des Planungsgebietes wenig bzw. zeitweise als Weideflächen genutzte Grünflächen sowie ein geringer Gehölzbestand vorhanden. Im Osten des Bereiches der geplanten Neubebauung stehen einige Zypressen. Desweiteren befinden sich zwei Eichen sowie eine Weide im Plangebiet. Bezüglich der im südwestlichen Bereich vorhandenen Eiche werden die Baugrenzen dort so festgesetzt, dass die dortige kleine Eiche erhalten bleiben kann.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Planungskonzeption

Das neue Baugebiet wird für den Kfz-Verkehr durch einen 3,5 m breiten Planweg von Süden kommend an die Straße „Am Hof“ angebunden. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, d.h. als Mischverkehrsfläche mit Schrittgeschwindigkeit festgesetzt. Der Planweg mündet an seinem südlichen Ende in einem kleinen Wendeplatz.

Aufgrund der bereits bestehenden Einfamilienhausbebauung wird das Baugebiet in zwei Baufelder aufgeteilt, die einheitlich als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Im Plangebiet können insgesamt etwa 6 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Durch die Festsetzung, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen entstehen dürfen, wird sichergestellt, dass hier keine zu intensive Bebauung entsteht, für welche die Verkehrsflächen nicht mehr ausreichen würden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Baugrenzen

Das gesamte Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die sonst im allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässigen Nutzungen sind auch als Ausnahme nicht zulässig.

In dem Plangebiet werden als Baugebiet gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die sich in zwei Baufelder aufteilen. Das 1.466 qm große Baufeld 1 befindet sich im Eckbereich „Am Hof“/Schotterweg und umfasst den bereits mit einem Einfamilienhaus bebauten

Bereich einschließlich der Fläche des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses. Das Baufeld 2 mit 2.103 qm Größe umfasst den bisher nicht bebauten Bereich, wo der Neubau von bis zu 6 Einfamilienhäusern möglich ist. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen in dem Plangebiet werden die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zugelassen.

In Baufeld 1 wird die Baugrenze zur Festsetzung der überbaubaren Fläche so festgesetzt, dass im Bedarfsfall westlich des bestehenden Einfamilienhauses „Am Hof“ Nr. 9 ein weiteres Einfamilienhaus entstehen könnte.

Um den stark durchgrüneten Charakter dieses Grundstückes zu erhalten wird im Baufeld 1 eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Um im Baufeld 2 die rückwärtigen Bauflächen zu erreichen zweigt von der Straße „Am Hof“ eine ca. 85 m lange Privatstraße ab, die als Mischverkehrsfläche festgesetzt wird. Diese Privatstraße dient nur den jeweiligen Grundstückszufahrten, so dass Müllfahrzeuge und größere Versorgungsfahrzeuge diese nicht befahren können.

Mit dieser privaten Verkehrsfläche werden die bis zu 3 möglichen Baugrundstücke im südöstlichen und südlichen Teil des Baufeldes 2 erschlossen. Weil mit dieser Planung maximal 3 Wohngebäude erschlossen werden, ist es möglich die Verkehrsflächenbreite mit nur 3,5 m festzusetzen. Das im Westen des Baufeldes 2 an der öffentlichen Verkehrsfläche des Schotterweges gelegene Baugrundstück wird dann für den Kfz-Verkehr direkt vom Schotterweg erschlossen.

Da es in der Region auch eine Nachfrage nach kleineren Einfamilienhausgrundstücken gibt, wird im Baufeld 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Östlich des Planweges werden durch Baugrenzen 2 Baufelder festgesetzt, wobei im nördlichen Baufenster 2 Einzelhäuser und im südlichen Baufenster ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus gebaut werden kann. In dem rechtsunverbindlichen städtebaulichen Funktionsplan, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist, ist dieses beispielhaft dargestellt. Im Süden des Planweges, am kleinen PkV-Wendeplatz sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass dort weitere 2 Einfamilienhäuser realisiert werden können.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit der Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsteht, wird gleichzeitig im Teil B in der städtebaulichen Nr. I/1.3 bestimmt, dass pro Wohngebäude der Bau von nur 2 Wohnungen zulässig ist und bei dem Bau eines Doppelhauses pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung gebaut werden darf.

Im gesamten Plangebiet ist der Bau von II Vollgeschossen zulässig. Damit die Gebäude nicht zu hoch werden, z.B. durch einen intensiven zusätzlichen Dachgeschossausbau, wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über dem gewachsenen Boden festgesetzt. Damit passt sich die Höhe der neuen Bebauung an die bereits bestehende, im Süden des Plangebietes vorhandene Doppelhausbebauung an. Mit der Zulässigkeit von II Vollgeschossen soll ermöglicht werden, dass das Dachgeschoss so weit ausgebaut werden kann, dass es bauordnungsrechtliche ein Vollgeschoss ist.

Damit am westlichen Rand des Baufeldes 2 das Flurstück 15/26 für die öffentliche Erschließungsleitungen, wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie, Telekommunikation an die Leitungen im Planweg angeschlossen werden kann wird zwischen dem Flurstück 15/26 und dem Planweg ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Leitungsträger festgesetzt. In der direkten Nachbarschaft verfügen alle Wohngebäude über geneigte Dächer. Um die Neubauten in die Umgebung einzufügen, wird daher für die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 21° fest-

gesetzt. Damit wird gesichert, dass in dem Fall, dass ein Bauherr zwei „richtige“ Vollgeschosse baut, das Gebäude mit einem Flachdach abschließt, sondern mindestens ein leicht geneigtes Dach gebaut werden muss.

6.3 Erschließung

6.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Am Hof“, die das Plangebiet im Norden begrenzt, sowie einen im Eigentum der Stadt befindlichen Schotterweg, der die westliche Grenze darstellt und einen Planweg, der von der Straße „Am Hof“ in südlicher Richtung als Stichstraße in das Plangebiet ragt. Die Erschließung der Grundstücke „Am Hof“ 5a und 5b erfolgt über private Zuwegungen von der Straße „Am Hof“ aus. Die Zuwegung zu dem neu geplanten Einzel- oder Doppelhaus, das auf Flurstück Nr. 15/26 entstehen soll, wird durch die Anbindung an den Schotterweg, der auf die Straße „Am Hof“ führt sichergestellt. Die Erschließung der Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebietes, im Süden und Südwesten des Baufelds II erfolgt über den Planweg.

Der Planweg wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und vollflächig mit einem Geh-, fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, vertreten durch die Stadt Boizenburg/Elbe belastet. Damit am Ende des Planweges ein kleiner Kfz-Wendeplatz entsteht und damit auch das Flurstück 15/25 mit einem Kfz erreicht werden kann, muss von dem Flurstück 15/10 eine 12,5 qm große dreieckige Fläche herausgelöst werden und dem Planweg zugeordnet werden.

Wegen des nicht vorhandenen ausreichend dimensionierten Wendeplatzes wird der Planweg von der Müllabfuhr nicht befahren. Die Abfallbehälter der über den Planweg erschlossenen Grundstücke müssen daher zu den jeweiligen Entsorgungsterminen vorne zur Straße „Am Hof“ gebracht werden.

Aufgrund der geringen Verkehrsflächenbreite des Planweges von 3,5 m soll sichergestellt werden, dass über diese Verkehrsfläche tatsächlich nur die rückwärtigen Baugrundstücke des Baufeldes 2 erschlossen werden. Dieses wird gewährleistet, indem auf dem Planweg gegenüber dem WA-Gebiet im Baufeld 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird, dass vom Planweg zum Baufeld 1 der Bau von Ein- und Ausfahrten nicht zulässig ist.

Über den von „Am Hof“ abzweigenden Schotterweg auf dem Flurstück 13/5 werden weiter südlich einige Baugrundstücke erschlossen.

Jetzt soll nur noch ein weiteres Baugrundstück, auf dem Flurstück 26/15 über diesen Weg erschlossen werden. Die Stadt ist der Auffassung, dass der Ausbau der 4 m breiten Verkehrsfläche als Schotterweg ausreichend ist. Da das nordwestlich angrenzende Grundstück „Am Hof“ Nr. 10 bereits über die Straße „Am Hof“ erschlossen ist und somit eine weitere Grundstückserschließung zum Schotterweg weder erforderlich noch gewünscht ist, wird auch dort gegenüber dem Flurstück 13/8 ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.3.2 Technische Infrastruktur

6.3.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der GRZ-Festsetzung von 0,3 in Baufeld I bzw. 0,4 im Baufeld II in den allgemeinen Wohngebieten sowie aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickern kann.

6.3.2.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das in der Straße „Am Hof“ liegende Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Boizenburg/Elbe, durch welches dieses zum Klärwerk der Stadt geleitet wird.

6.3.2.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz der Versorgungsbetriebe Elbe, welches sich im Verkehrsraum der Straße „Am Hof“ befindet.

6.3.2.4 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Gas- und Stromversorgungsnetze der Versorgungsbetriebe Elbe angeschlossen.

7.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen stellen sich zum Stand der Entwurfsplanung wie folgt dar:

Allgemeine Wohngebiete

WA-Gebiet Baufeld 1	1.466 qm
WA-Gebiet Baufeld 2	2.103 qm
Summe WA-Gebiet	3.569 qm

Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche Planweg	178 qm
Anteil öffentliche Verkehrsfläche „Am Hof“	705 qm
Anteil öffentliche Verkehrsfläche „Schotterweg“	221 qm
Summe Verkehrsflächen	1.104 qm

Gesamtfläche Plangebiet 4.673 qm

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren durchgeführt. Dies begründet sich mit der geringen Plangebietsgröße von 0,47 ha sowie der Lage im bebauten Siedlungsbereich. Weiterhin ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz erforderlich noch sind Natura-2000-Gebiete von der Planung tangiert.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Gehölzschutzes nach § 3 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Boizenburg/Elbe, des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes gemäß BNatSchG und LNatSchG M-V zu berücksichtigen.

8.1 Biotop- und Nutzungstypen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 im OT Schwartow sowie des angrenzenden Einzugsgebietes im Umkreis von ca. 50 m nach der Kartieranleitung für Mecklenburg –Vorpommern von 2013 (LUNG) durchgeführt. Ein Biotopbestandsplan ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Das B-Plangebiet liegt inmitten eines Wohngebietes im Ortsteil Schwartow der Stadt Boizenburg/Elbe. Die Fläche des B-Plangeltungsbereiches ist zum Zeitpunkt der Kartierung hauptsächlich geprägt durch gering genutztes artenarmes Frischgrünland (**GMA – 9.2.3**) im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Der südwestliche Bereich ist gekennzeichnet durch ruderales Staudenflur (**RHU – 10.1.3**) sowie meist randständig durch Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht-heimischen Baumarten wie *Thuja spec.* (**PWY – 13.1.2**), Siedlungsgebüsch nicht-heimischer Gehölzarten wie *Syringa vulgaris* (**PHY – 13.2.2**) und artenarmen Siedlungshecken (**PH – 13.2**). Zudem befindet sich im Nordwesten ein bereits bestehendes Einzelhaus inkl. Garten (**OEL – 14.4.2**), was nicht neu überplant wird. Am östlichen Rand befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten wie *Abies spec.*, *Pinus spec.* und *Picea spec.* (**PWX – 13.1.1**). Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst zudem im Nordwesten einen Abschnitt des teilversiegelten Wirtschaftsweges (**OVU – 14.7.3**) und im Norden die Straße ‚Am Hof‘ (**OVL – 14.7.5**). Im nördlichen Bereich und angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine geschlossene Baumreihe (**BRG – 2.5.3**).

Die nähere Umgebung des B-Plangebietes ist vorwiegend geprägt durch eine lockere Einzelhausbebauung (**OEL – 14.4.2**) mit Nutzgärten und z. T. mit versiegelten Wirtschaftswegen (**OVW – 14.7.4**). In der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich im Norden Intensivgrünland (**GI – 9.3**) im Westen der Fluss ‚Boize‘, im Südwesten eine Baumgruppe (**BBG – 2.7.3**) und im Südosten die Boizestraße (**OVL – 14.7.5**).

Im Norden und Westen vom Ortsteil Schwartow schließt sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Boize‘ an. Die Planung zum B-Plan Nr. 35 innerhalb des OT Schwartow wird jedoch keinen Einfluss auf das Schutzgebiet ausüben.

Besonders geschützte Pflanzenarten oder Biotoptypen, die nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geschützt sind, wurden nicht festgestellt und sind in diesem Innenbereich auch nicht zu erwarten.

8.2 Gehölzschutz

Ein Teil der Gehölze im B-Plangebiet sind nach der Gehölzschutzsatzung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken in der Stadt Boizenburg/Elbe vom 01.03.2004 geschützt. Gemäß § 3 Abs. 1 sind alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang (SU) von mindestens 80 cm geschützt (Ausnahmen siehe § 3 Abs. Gehölzschutzsatzung der Stadt Boizenburg/Elbe). Die geschlossene Baumreihe nördlich der Straße ‚Am Hof‘, direkt außerhalb des Plangebietes (siehe Biotopbestandsplan) ist gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt und bleibt durch die Eingriffe im B-Plan Nr. 35 unberührt.

Abgehende geschützte Gehölze sind nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 & Nr. 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Boizenburg/Elbe auszugleichen. Die Planung des B-Plan Nr. 35 sieht eine Anordnung der Gebäude vor, die einen Verlust zweier Gehölze bedingt. Im Rahmen des Bauvorhabens sind jedoch keine, nach § 3 Abs. 1 der Gehölzschutzsatzung Boizenburg/Elbe, geschützten Bäume abgängig.

Die Eiche (*Quercus robur*) im südwestlichen Bereich des Plangebietes kann erhalten bleiben, da die Baugrenzen so festgesetzt werden, damit im Rahmen der Realisierung des B-Plans eine Fällung des Baumes nicht notwendig ist und diese erhalten werden kann.

Sollte dieser Einzelbaum (*Quercus robur*, SU = 119 cm) zu einem späteren Zeitpunkt durch den Bauherrn dennoch gefällt werden, müssen die Bedingungen der Gehölzschutzsatzung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken in der Stadt Boizenburg/Elbe vom 01.03.2004 für Ausgleichspflanzungen eingehalten und ein Antrag auf Fällung bei der zuständigen Behörde gestellt werden.

8.3 Artenschutz

Im Rahmen der Planung wird die Rodung einer zweistämmigen Eiche (*Quercus robur*, SU ges. = 55 cm), einer Weide (*Salix spec.*, SU = 61 cm), einer Kastanie (*Aesculus hippocastanum*, SU = 13 cm) sowie eines Siedlungsgebüsches, bestehend aus *Syringa vulgaris*, notwendig. Keines der abgehenden Gehölze ist gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Boizenburg/Elbe geschützt.

Das vorhandene, artenarme Frischgrünland und die ruderale Staudenflur wird durch den B-Plan überplant.

Da keine Gebäude abgängig sind, kann eine direkte Beeinträchtigung der Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Planung für das Vorhaben wurde nach Rücksprache und auf der Basis einer Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 02.03.2016, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro Umwelt & Planung – Brit Schoppmeyer erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse sind im folgenden Abschnitt dargestellt.

8.3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

„Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 12. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Der AFB behandelt dabei im Wesentlichen die so genannten europarechtlich geschützten Arten. Hierbei handelt es sich um:

- *europäische Vogelarten, d.h. alle wildlebenden europäischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie;*
- *alle Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie.*

Der AFB prüft Art für Art, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist.

Für diese Arten muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dazu muss falls erforderlich ein vorgezogener Ausgleich geschaffen werden (CEF-Maßnahmen).

Kann der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auch durch CEF-Maßnahmen nicht vermieden werden, kann das Vorhaben nur nach einer vorherigen Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG stattfinden.

Hierzu gehört zunächst die Ermittlung des aktuellen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten. Es ist darzulegen, wie eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene vermieden werden kann.'

8.3.1.1 Prüfung auf Verbotstatbestände der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten

,Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Biotoptypenkartierung und während einer Vorortbegehung am 21.03.2016 (UMWELT & PLANUNG) keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.'

Tierarten

Säugetiere

,Der Wolf (Canis lupus) besiedelt große, zusammenhängende Waldgebiete. Die Wanderung von Einzeltieren durch dünn besiedelte Gebiete wurde in der Vergangenheit im Raum Westmecklenburg zunehmend beobachtet. Das Vorkommen der Art kann jedoch inmitten einer bestehenden Wohnsiedlung ausgeschlossen werden.

Die Haselmaus (Muscardinus avellanarius) bewohnt Laub- und Mischwälder mit artenreichem Unterwuchs, strukturreiche Waldsäume und breite artenreiche Hecken. Die genannten Habitatrequisiten fehlen im UG, das Vorkommen der Art wird daher ausgeschlossen.

Fischotter (Lutra lutra) und Biber (Castor fiber albicus) besiedeln strukturreiche Fließ- und Standgewässer. Nachgewiesene Aktionsräume lt. LINFOS M-V¹ orientieren sich im Bereich der Boize, etwa 330 m westlich des UG. Das Plangebiet selbst stellt kein entsprechendes Habitat der Arten dar, Vorkommen innerhalb des UG können daher ausgeschlossen werden.'

Fledermäuse

,Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Das Vorkommen der Artengruppe im UG wurde anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Quartiere und Jagdlebensräume

Die Raumnutzung der meisten Arten lässt sich anhand der Biotopstrukturen ableiten. Nach SKI-BA 2003 werden linienförmige Habitate, Gewässer oder Brachen in der Regel zum Ausflug der meisten Arten (Breitflügel-, Zwerg-, Rauhaut-, Mückenfledermaus u. a.) sowie als Jagdhabitate genutzt. Eine Ausnahme bildet der Große Abendsegler (Nyctalus noctula), welcher anders als die meisten Arten auch in der freien Feldflur in größeren Höhen jagt (BEHR & HELVERSEN

¹ Daten des LINFOS M-V ersichtlich in www.umweltkarten.de, besucht am 22.04.2016.

2006²).

In einer Entfernung von > 300 m fließt die Boize, ein in diesem Abschnitt naturnahes Fließgewässer mit angrenzendem Grünland und linearen Gehölzstrukturen. Südlich des UG (ca. 50 m) erstreckt sich ein Park mit Altbäumen. Diese Lebensräume bieten optimale Jagdmöglichkeiten für viele gehölz- und gebäudebewohnende Fledermausarten.

Potenzielle Jagdlinien verlaufen entlang von linearen Gehölzstrukturen, wie der Baumreihe entlang der Straße Am Hof und der Baumreihen im Grünlandbereich nördlich des UG. Die Arten durchfliegen auch den Siedlungsraum auf der Suche nach Insekten.

Dem Plangebiet ist aufgrund der fehlenden Gehölzstrukturen bzw. qualitativ minderwertigen Schnitthecken eine geringe Bedeutung als Jagdlebensraum für Fledermäuse zuzusprechen. Das Vorkommen von Quartieren im vorhandenen Gebäudebestand (bestehendes Einfamilienhaus) ist nicht auszuschließen.

Potenziell geeignete Habitatrequisiten wie Höhlungen oder Risse im jüngeren Baumbestand fehlen. Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

Eingriffsvermeidung und –minimierung

Durch die geplante Baumaßnahme wird der Jagdlebensraum der Fledermäuse unwesentlich verändert. Wertvolle lineare Gehölz- und Gewässerstrukturen im Umfeld bleiben als Jagdlebensraum erhalten. Baubedingte Störungen können bei dieser nachtaktiven Artengruppe ausgeschlossen werden und wirken sich nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus.

Eine Quartiernutzung des vorhandenen Gebäudebestandes als Sommer- oder Zwischenquartier ist nicht auszuschließen. Da der Gebäudebestand nicht überplant wird, können Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Der vorhandene Gehölzbestand bietet keine Quartiermöglichkeiten.'

Reptilien

,Das Vorkommen von Reptilien ist im Untersuchungsgebiet potenziell möglich. Eine Kartierung der Artengruppe wurde nicht vorgenommen. Die Abschätzung potenzieller Vorkommen basiert auf den vorhandenen Biotopstrukturen.

Glattnatter (*Coronella austriaca*)

Vorzugsweise findet man Glattnattern im Bereich von Waldrändern, Gebüschsäumen, Trocken- bzw. Magerrasen, Steinbrüchen oder sonstigen Abbaugebieten sowie an Flussufern, unverfugten Trockensteinmauern und Bahndämmen. Die Art ist hinsichtlich ihrer Lebensraumwahl sehr flexibel, entscheidend für ihr Vorkommen ist eine hohe Dichte an "Grenzlinienstrukturen", d. h. ein kleinräumiges Mosaik an stark bewachsenen und offenen Stellen, die idealerweise auch Strukturen wie Totholz, Steinansammlungen (z.B. Lesesteinhaufen) und Altgrasbestände aufweisen.

In Mecklenburg-Vorpommern erreicht die Art in einem Bereich zwischen Rostock und der östlichen Landesgrenze in isolierten Populationen die Ostseeküste. Bedeutende Vorkommen gibt es in der Rostocker Heide, auf dem Darß, auf Rügen und in den Sanddünen gebieten der Uecker-münder Heide. Historische Angaben für das Binnenland und küstenfernere Gebiete Mecklenburg-Vorpommerns konnten bisher nicht bestätigt werden. Somit beschränkt sich das aktuelle

² BEHR, O. & O. VON HELVERSEN (2006): GUTACHTEN ZUR BEEINTRÄCHTIGUNG IM FREIEN LUFTRAUM JAGENDER UND ZIEHENDER FLEDERMÄUSE DURCH BESTEHENDE WINDKRAFTANLAGEN. WIRKUNGSKONTROLLE ZUM WINDPARK „ROBKOPF“ (FREIBURG I. BR.) IM JAHRE 2005. - UNVERÖFF. GUTACHTEN.

Vorkommen der Schlingnatter in Mecklenburg-Vorpommern auf den küstennahen Raum (Steckbrief Coronella austriaca³).

Eine Gefährdung der lokalen Population dieser Art wird durch die Baumaßnahme nicht eintreten, da potenzielle Habitate im UG fehlen.

Zauneidechse (Lacerta agilis)

Die Lebensräume dieser Art sind recht anspruchslos. Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Totholz und Steine aber auch lückig bewachsene versiegelte Flächen dienen der Art als Sonnenplatz. Zur Eiablage werden lockere Böden in wärmeren Südhängen bevorzugt. In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Art zwar flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor.

Das UG ist zum Teil mit dichten, ruderalen Staudenfluren bewachsen. Im östlichen Teil wird die Fläche zur Kleintierhaltung genutzt. Geeignete Habitate wie offene, sandige Flächen, Sonnenplätze wie Lesesteinhaufen oder Totholz fehlen. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann, aufgrund des Fehlens geeigneter Habitate, ausgeschlossen werden.'

Amphibien

,Die Beurteilung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum bzw. Wanderkorridor erfolgte über eine Abschätzung der vorhandenen Strukturen.

Im Ergebnis zeigte sich, dass Amphibienhabitate innerhalb der Uferbereiche des nördlich verlaufenden, temporären Grabens liegen. Eine Wanderbewegung durch das Plangebiet ist potenziell möglich.

Das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte (Emys orbicularis) kann aufgrund fehlender Habitate wie Sümpfe und Bruchwälder ausgeschlossen werden. Das Vorkommen der Wechselkröte (Bufo viridis) beschränkt sich auf ephemere Kleingewässer aber auch Regenrückhaltebecken an Autobahntrassen, Schönungs-, Klär- und Sickerteiche, Absatzbecken und Spülfelder, werden von der Art genutzt. Im UG und dem direkten Umfeld fehlen solche Standgewässer, daher kann das Vorkommen der Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Fische und Rundmäuler

,Potenzielle Lebensräume von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie⁴ geschützten Fischen und Rundmäulern liegen im Störkanal außerhalb des UG. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG mit Beeinträchtigungen potenzieller Habitate werden durch die Bebauung terrestrischer Bereiche ausgeschlossen.'

Libellen

,Von den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten fünf Libellenarten sind im UG aufgrund fehlender Habitate keine zu erwarten. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.'

³ STECKBRIEF CORONELLA AUSTRIACA, THOMAS SCHAARSCHMIDT & VOLKER WACHLIN, 2010.

⁴ LISTE DER IN DEUTSCHLAND VORKOMMENDEN ARTEN DER ANHÄNGE II, IV, V DER FFH-RICHTLINIE (92/43/EWG)

Käfer

*Altholzbestände mit hohem Totholzanteil sind Lebensraum von Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*). Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) besiedeln Standgewässer. Die im Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgeführten vier Käferarten finden im UG keine geeigneten Habitate.'*

Tag- und Nachtfalter

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind in Mecklenburg drei Schmetterlingsarten zu berücksichtigen. Das Vorkommen der Arten kann aufgrund fehlender Habitatrequisiten innerhalb des UG ausgeschlossen werden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG tritt nicht ein.

8.3.1.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Nachfolgend werden die im UG potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten beschrieben und die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen dem § 45 Abs. 2 BNatSchG geprüft.

*Nach den Artangaben des LINFOS M-V⁵ wurden für den Ortsteil Schwartow Brutbereiche der Schleiereule (*Tyto alba*) und zwei Brutplätze des Weißstorchs (*Ciconia ciconia*) verzeichnet.*

Für diese Arten wird eine einzelartige Betrachtung vorgenommen.'

Baum- und Gebüschbrüter, Brutvögel der Ruderalfluren

Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind mehr oder weniger typische Brutvögel für siedlungsnahen Ruderalflächen mit Baum- und Gehölzbeständen und in M-V weit verbreitet.

Die Potenzialanalyse basiert auf einer Überblickskartierung im März 2016 mit Erfassung vorhandener Habitatstrukturen nach Flade (1994). In den vorhandenen Strukturen sind nur wenige Brutvorkommen anzunehmen.

Durch eine Realisierung der Bauzeitenregelung (V_{AFB}) kann die Zerstörung von potenziellen Niststandorten und die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) vermieden werden. Die Arten legen ihre Nester jährlich neu an. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, die Arten finden nach Bauabschluss entsprechende Ausweichhabitate in den angelegten Hausgärten des Plangebietes.

Baubedingte Störungen sind nicht auszuschließen, wirken sich aber nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus. Anlagebedingt sind keine Störungen zu erwarten, da durch angrenzende Nutzungen eine Vorbelastung besteht.'

Gebäude- und Nischenbewohner

Die genannten Arten sind typische Brutvögel für den siedlungsnahen Bereich in und an Gebäuden. Die Nester werden mehrjährig genutzt, wie die der Rauchschnalbe, aber auch neu angelegt, wie die von Hausrotschwanz und Blaumeise. Die Rauchschnalbe wird in Deutschland auf der Vorwarnliste geführt.

Innerhalb des UG befindet sich ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen, ein Vorkommen der vor-

⁵ DATEN DES LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM M-V, LUNG - AUSSAGE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE 03.03.2016.

ab genannten Arten am vorhandenen Gebäudebestand ist potenziell möglich. Anlagebedingte Beeinträchtigungen werden vermieden, da der Gebäudebestand erhalten wird.

Durch eine zeitliche Beschränkung der Erschließungsarbeiten außerhalb des nach § 39 BNatSchG festgesetzten Zeitraumes sind baubedingte Störungen der Brutvögel auszuschließen. Betriebsbedingt sind keine Störungen zu erwarten.'

Beschreibung der Maßnahme

,Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der potenziell vorkommenden Brutvögel in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind bauvorbereitende Maßnahmen wie Erschließungsarbeiten (Anlage der Baufelder/Arbeitsflächen) und dafür erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Eine Tötung von Individuen kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.'

Schleiereule (*Tyto alba*) - Gebäudebrüter

,Die Schleiereule findet in Mitteleuropa als typischer Kulturfolger der Offenlandschaft gute Lebensbedingungen. Als ideal gilt eine durch traditionelle Landwirtschaft geprägte, offene und reich strukturierte Kulturlandschaft. Der geschätzte Bestand in Mecklenburg-Vorpommern ist im Jahr 2012 auf rund 30 Paare zurückgegangen. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht der Bestand drastisch zurück.

*Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (**baubedingt**), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt.*

Brutstätten der Art sind nicht betroffen. Baubedingte Störungen können daher vermieden werden.

Baubedingte Störungen durch das etwa 100 m entfernte Bauvorhaben zu einem potenziellen Niststandort sind auszuschließen und wirken sich nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus. Anlagenbedingt sind keine Störungen zu erwarten, da die Art nicht im Plangebiet vorkommt.

Baubedingte Schädigungen durch das etwa 100 m entfernte Bauvorhaben zu einem potenziellen Niststandort sind auszuschließen und wirken sich nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus. Anlagebedingt sind keine Störungen zu erwarten, da die Art nicht im Plangebiet vorkommt.'

,Die Art findet im Plangebiet keine geeigneten Habitate. Die stark bewachsene Fläche bietet minderwertige Jagdmöglichkeiten für die Schleiereule. Die extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen, Damwildgehege im Umfeld der Ortschaft, wie auch innerörtliche Grünflächen weisen höherwertige Habitatrequisiten auf. Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben können ausgeschlossen werden.'

Weißstorch (*Ciconia ciconia*) - Gebäudebrüter auf Masten, Schornsteinen, Hausdächern

Die Art findet in M-V in der offenen Landschaft mit Flussniederungen, extensiven Grünlandflächen und in Siedlungen mit nahrungsreichen Kleingewässern gute Lebensraumbedingungen. Die Bestände liegen in M-V bei insgesamt 792 Brutpaaren, der Altlandkreis Ludwigslust zählte im Jahr 2015 zu einem der stärksten mit 90 Brutpaaren (<http://www.nabu-stoerche-mv.de/der-weißstorch-in-mv/bestandsentwicklung>, besucht am 19.04.2016).

Die Potenzialanalyse basiert auf einer Überblickskartierung im März 2016 mit Erfassung vorhandener Habitatstrukturen nach Flade 1994⁶. Brutvorkommen der Art innerhalb des Plangebietes können aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten (Masten, Schornstein etc.) ausgeschlossen werden. Lt. den Daten des LINFOS M-V liegt für die Ortschaft Schwartow zwei Brutvorkommen vor. Ein Bekanntes liegt in etwa 90 m südöstlicher Entfernung zum UG. Am 18.05.2015 wurde hier ein beringter Weißstorch erfasst (<http://www.nabu-stoerche-mv.de/der-wei%C3%9Fstorch-in-mv/ringst%C3%B6rche-2015-2016/karte/>, besucht am 19.04.2016).

Brutstätten der Art sind nicht betroffen. Baubedingte Störungen können daher vermieden werden.

Baubedingte Störungen durch das etwa 90 m entfernte Bauvorhaben sind auszuschließen und wirken sich nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus. Anlagebedingt sind keine Störungen zu erwarten, da die Art nicht im Plangebiet vorkommt.

Die Art findet im Plangebiet keine geeigneten Habitate. Die Fläche mit einer Größe von 0,4 ha befindet sich im Siedlungsraum und ist durch Verkehr sowie Anwohner regelmäßig gestört. Die extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen entlang der Boize als auch bewirtschaftete Ackerflächen und Kleingewässer bieten der Art hochwertige Nahrungsflächen. Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben können ausgeschlossen werden.

8.4 Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die vorliegende Biotoptypenkartierung (PLANKONTOR STADT UND LAND GMBH) und eine Vorortbegehung am 21.03.2016.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten eine Bauzeitenbeschränkung (V_{AFB1}) zu realisieren, das heißt, bauvorbereitende Maßnahmen wie Erschließungsarbeiten (Anlage der Baufelder/Arbeitsflächen) und dafür erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der unter Kap. 5 genannten Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB1}) nicht zu erwarten.

⁶ FLADE, M. (1994): DIE BRUTVOGELGEMEINSCHAFTEN MITTEL- UND NORDDEUTSCHLANDS.

Einzelbäume werden erhalten und nur wenige Sträucher gerodet. Das Gebiet bietet nach geplanter Bebauung mit entsprechender Grundstücksbegrünung zahlreiche geeignete Brutmöglichkeiten und steht weiterhin als Lebensraum für Brutvögel der Siedlungsbereiche zur Verfügung. Zudem bietet das nahe ländliche Umfeld den Brutvögeln optimale Nistmöglichkeiten.

Nahrungsflächen und Brutstätten von Schleiereule und Weißstorch sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Abschließend ist auszuführen, dass die Nutzung einer innerörtlichen unbebauten und zudem strukturarmen Fläche von 0,4 ha Größe, Bauflächen im Außenbereich schont, welche aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertiger sind.'

9.0 Hinweise

9.1 Bodendenkmalpflege/Einzeldenkmale

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 und auch in der direkten Umgebung befinden sich keine geschützten Einzel- Baudenkmale. Weiterhin ist dort auch kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch könnten bei Bauarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Daher wird vorsorglich auf folgenden Umstand hingewiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9.2 Hochwasserschutz

Bei Hochwasser ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Entsprechend WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) § 5 Abs. 2: „Allgemeine Sorgfaltspflichten“, ist jede Person die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. In Umsetzung der Hochwasserrisiko-managementrichtlinie wurden durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Hochwassergefahren- und Risikokarten für die Elbe und Rückstaugebiet erstellt. Demnach ist der Bereich des geplanten Baufeldes bei einem Hochwasserereignis HW200 (200jährlich wiederkehrendes Ereignis) durch Überschwemmen gefährdet.

9.3 Immissionsschutz

10.3.1: Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen VwV-vom 19. August 1970 durchzusetzen.

10.3.2: Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

9.4 Altlasten/Munitionsfreiheit

Für das Plangebiet gibt es keine Hinweise zu möglichen Altlasten oder zu Altlastenverdachtsflächen. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der Unteren Abfallbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht auf Kampfmittelbelastung des Planungsraumes. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich und sollten rechtzeitig vor Bauausführung eingeholt werden.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2 „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8 „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

10.0 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 17.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Boizenburg / Elbe OT Schwartow Nr. 35 „Wohnen am Hof“ gefasst. Dieser wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 21.07.2016 ist beabsichtigt, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Im Anschluss sollen dann im August/September 2016 die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Stand 14. Juni 2016

Stadt Boizenburg/ Elbe
Herrn Bürgermeister Jäschke
Kirchplatz 1
19252 Boizenburg

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-298 120 99 0 / 040-298 120 9940
Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin/ M. Sc. Christina Gegner / M. Sc. Elisabeth Purreiter/
Dipl.-Biol. Christina Hoppe