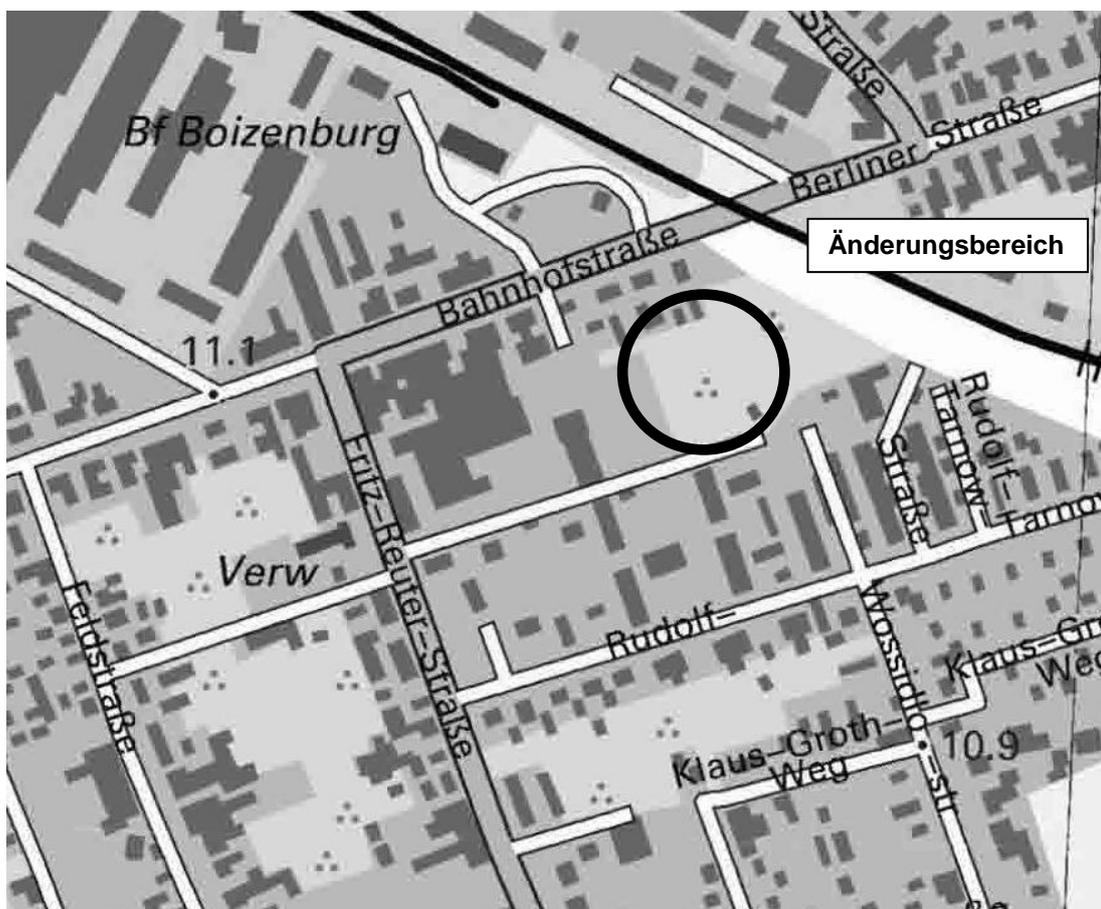


STADT BOIZENBURG

LANDKREIS LUDWIGSLUST - PARCHIM



© GeoBasis-DE/M-V 2018

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
“Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“
nach § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

Begründung

Juni 2018

Stadt Boizenburg - Landkreis Ludwigslust -Parchim

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

„Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“ der Stadt Boizenburg nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

für den Änderungsbereich östlich des Parkplatzes der Raiffeisenbank der Gemarkung Boizenburg, Flur 38, Flurstücke 92, 94, 95 und Teilflächen aus 91, 96, 97 und 113

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Anlass der 3. Änderung	3
2. Allgemeines	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Verfahren/ Planungsgrundlagen	4
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
4. Bestand	5
4.1. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich der 3. Änderung	5
4.2. Änderungsfläche	8
5. Änderungen	9
5.1. Baugrenzen	9
5.2. Verkehrliche Erschließung	9
5.3. Baugrenze	10
5.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	10
5.6. Technische Ver- und Entsorgung	10
5.7. Örtliche Bauvorschrift	10
5.8. Nachrichtliche Übernahmen	10
6. Umweltbelange	11
6.1. Einleitung	11
6.2. Bestandsbeschreibung	11
6.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	11
6.4. Maßnahmenbeschreibung	13
7. Artenschutz	13
7.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
7.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	17
8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	18
8.1. Auswirkungen	18
8.2. Einwirkungen	18
9. Klimaschutz	19
10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	19
11. Städtebauliche Daten	19
12. Hinweise	19

Anlage: Schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD vom 21.02.2018

1. Anlass der 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 28 ist seit dem 06.07.2006 rechtskräftig. Die Fläche umfasst ca. 2,375 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 03.06.2010 rechtskräftig. Sie umfasste überwiegend die Anpassung der Baugrenzen und Verkehrssituation im Bereich des NORMA – Marktes mit der Stellplatzanlage.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 23.07.2014 rechtskräftig. In einem Teilbereich wurden die Möglichkeiten für die Erweiterung des NORMA – Marktes sowie den Neubau eines Getränkemarktes geschaffen

Das Plangebiet ist bis auf die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Bahnhofstraße 2, 4 und 6 sowie der östlichen Flurstücke 92, 94 und 95 vollständig bebaut.

Die nunmehr geplante 3. Änderung bezieht sich ausschließlich auf diese bisher unbebauten Flächen und deren verkehrliche Erschließung. In dem betroffenen Bereich östlich der Stellplatzanlage der Raiffeisenbank eG bis zur Bahnstrecke ran ist die Umsetzung der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglichen Bebauung bis zum jetzigen öffentlichen Weg (Flurstück 113) im Süden vorgesehen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser öffentliche Weg (Flurstück 113) als Fußweg in einer Breite von ca. 2,50 m festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung der Flächen östlich des Parkplatzes sollte über eine private Straße ab Flurstück 97 über das Flurstück 96 bis zu einer Wendemöglichkeit auf dem Flurstück 91 erfolgen, von der eine Stichstraße zur Erschließung der Flurstücke 92 und 95 sowie 126 (außerhalb des Bebauungsplangebietes) weiterführt.

Von der Fritz-Reuter-Straße führt jetzt eine zum Teil private Straße (im rechtsverbindlichen B-Plan als öffentliche Straße - Planstraße A - festgesetzt) auf die Parkplätze von NORMA und der Raiffeisenbank eG/Ärztehaus. Um eine effektivere Bebauung der Grundstücksflächen auf den Flurstücken 97, 96 und 91 zu ermöglichen, wird die Weiterführung dieser Straße als öffentliche Straße an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in Richtung Osten angestrebt. Am Ende ist ein Wendehammer vorzusehen. Damit wird gleichzeitig die öffentlich Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke ermöglicht. Der vorhandene öffentliche Weg (Flurstück 113, Breite 2,50 m) soll dazu genutzt werden. Von den angrenzenden Flurstücken ist ein ca. 3,00 m breiter Streifen für diese neue Straßenführung erforderlich.

2. Allgemeines

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 - d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344; 2016 S 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVObI. M-V S. 331),
-

- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

2.2. Verfahren/ Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Boizenburg haben auf ihrer Sitzung am 19.01.2017 beschlossen, den östlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 zu ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 grenzt westlich an die Fritz-Reuter-Straße, nördlich an die Bahnhofstraße und im Osten an die Bahnstrecke Hamburg – Berlin. Im Süden bilden die Planstraße A und das öffentliche Wegeflurstück 113 die Grenze.

Die 3. Änderung betrifft ausschließlich Teilflächen der rückwärtigen Grundstücke Bahnhofstraße 2 (Flst. 91), 4 (Flst. 96) und 6 (Flst. 97) sowie die östlichen Flurstücke 92, 94 und 96 der Flur 38, Gemarkung Boizenburg.

Das Bebauungsplangebiet ist fast vollständig bebaut und dem Siedlungsbereich der Stadt Boizenburg zu zurechnen. Das Änderungsverfahren wird daher nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Plangebiet, das dem Innenstadtbereich zu zurechnen ist und hier eine Nachverdichtung erfolgen soll.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m² (Geltungsbereich 23.750 m² x durchschnittl. Grundflächenzahl 0,6 ergibt eine Grundfläche von 14.250 m²).
- Die Änderungsfläche umfasst ca. 33 % des Geltungsbereiches.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
 - Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
 - Verfahrensübersicht.
-

Der 3. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

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

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Boizenburg gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 70 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Gresse und Schwanheide, im Westen die Gemeinde Nostorf sowie im Osten die Gemeinden Neu Gülze und Teldau. Die südliche Grenze bildet gleichzeitig die Landesgrenze nach Niedersachsen.

2015 hatte die Stadt Boizenburg 10.379 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Bahlen, Bahlendorf, Gehrum, Gothmann, Heide, Metlitz, Schwartow, Streitheide und Vier.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von 2016 (LEP M-V) liegt die Stadt Boizenburg in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, gleichzeitig in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Für die Siedlungsentwicklung soll vorrangig Innenentwicklungspotenziale genutzt werden.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 ist Boizenburg als **Grundzentrum** eingestuft, mit der Entwicklungsrichtung zum Mittelzentrum, und damit als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Siedlungsentwicklung ist innerhalb der bebauten Ortslagen auf erschlossene Standortreserven zu konzentrieren.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 15.08.2017/[09.05.2018](#) ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 als Wohnbaufläche dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestand

4.1. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich der 3. Änderung

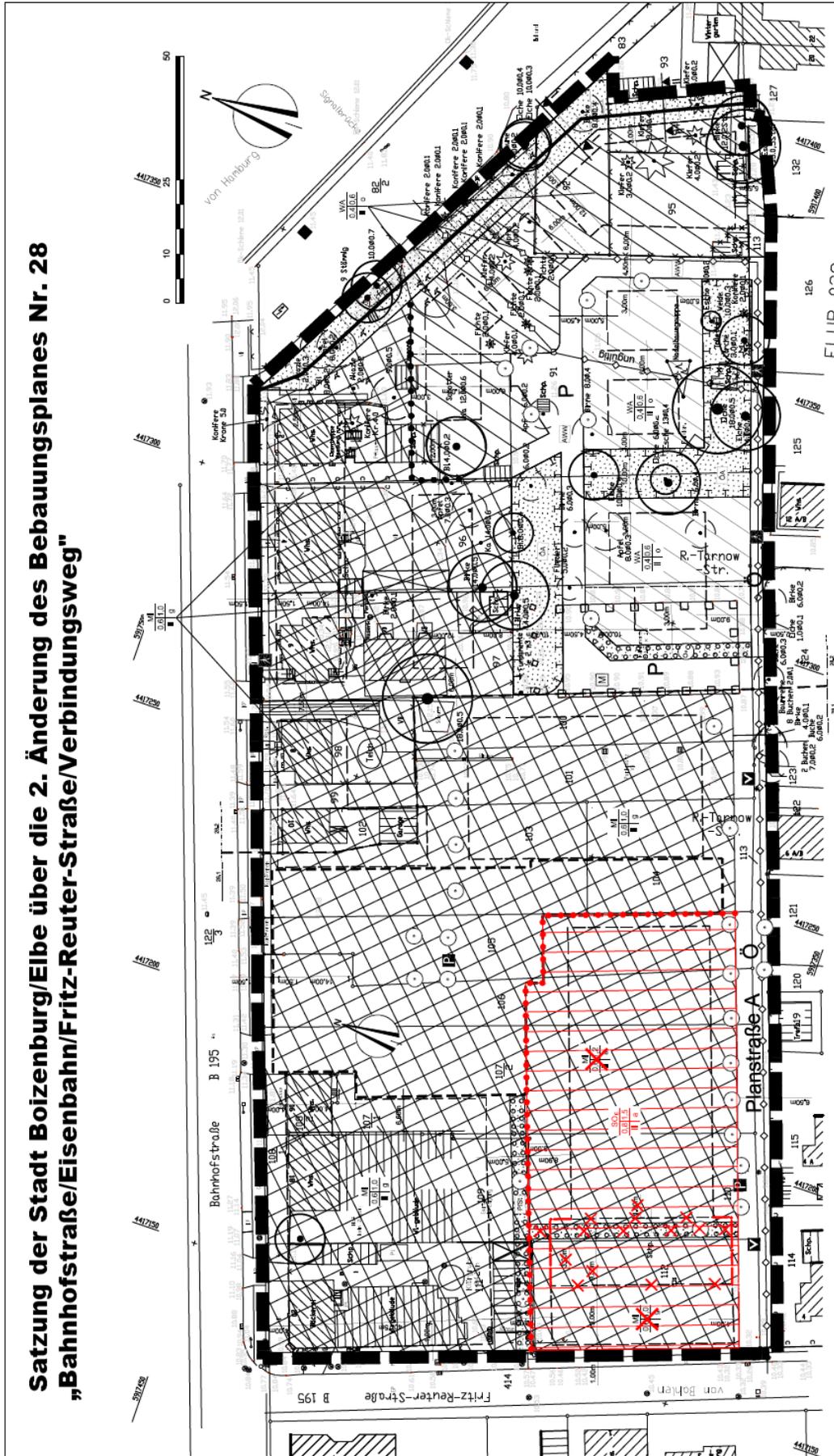
Der Bebauungsplan ist seit dem 06.07.2006 rechtskräftig. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 betrafen nicht den Bereich der aktuellen 3. Änderung.

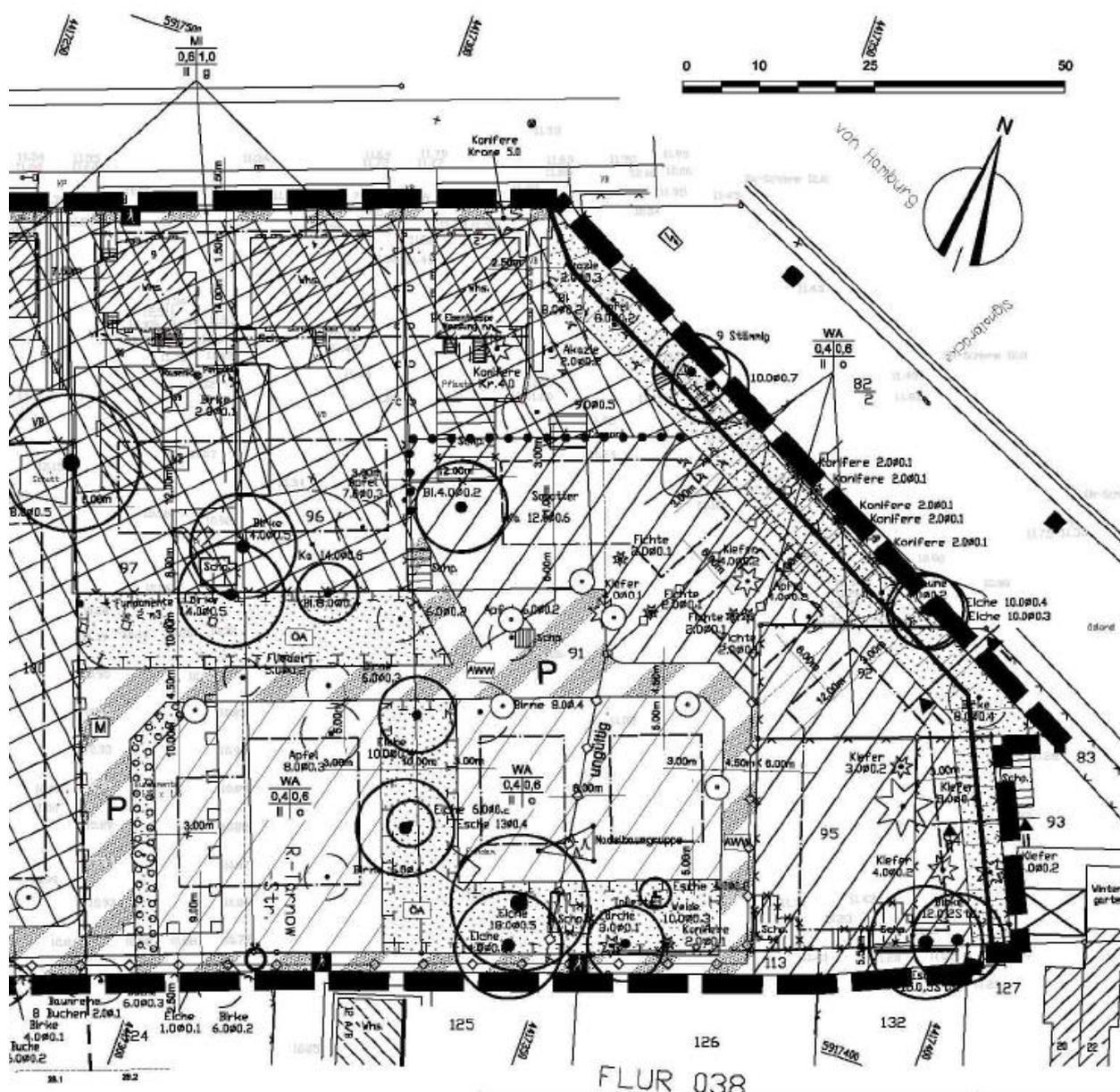
Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Änderungsfläche als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

- | | |
|-----------------------|-----|
| • Grundflächenzahl | 0,4 |
| • Geschossflächenzahl | 0,6 |
| • max. Geschossigkeit | II |
| • offene Bauweise | o |

Die verkehrliche Erschließung ist in Weiterführung der öffentlichen Planstraße A ab dem Flurstück 97 als Privatstraße ausgewiesen. Diese private Straße schwenkt nach Norden und führt

über das Flurstück 96 bis zum Wendehammer auf dem Flurstück 91. Von hier führt nach Süden eine private Straße als Stichstraße, die die Flurstücke 92 und 95 erschließt. In Fortführung der Planstraße A verläuft entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Fußweg auf dem städtischen Flurstück 113. Aufgrund der Erschließung ergeben sich kleine Baufenster. Private Grünflächen grenzen die Baufenster untereinander ab. In dem Änderungsgebiet befinden sich einige schützenswerte Bäume. Diese sind zum Teil bereits 2006 zum Erhalt festgesetzt gewesen, andere existieren nicht mehr. Dazu kommen aktuell Bäume, die zwischenzeitlich den Schutzstatus erreicht haben.





Auszug Bebauungsplan Nr. 28

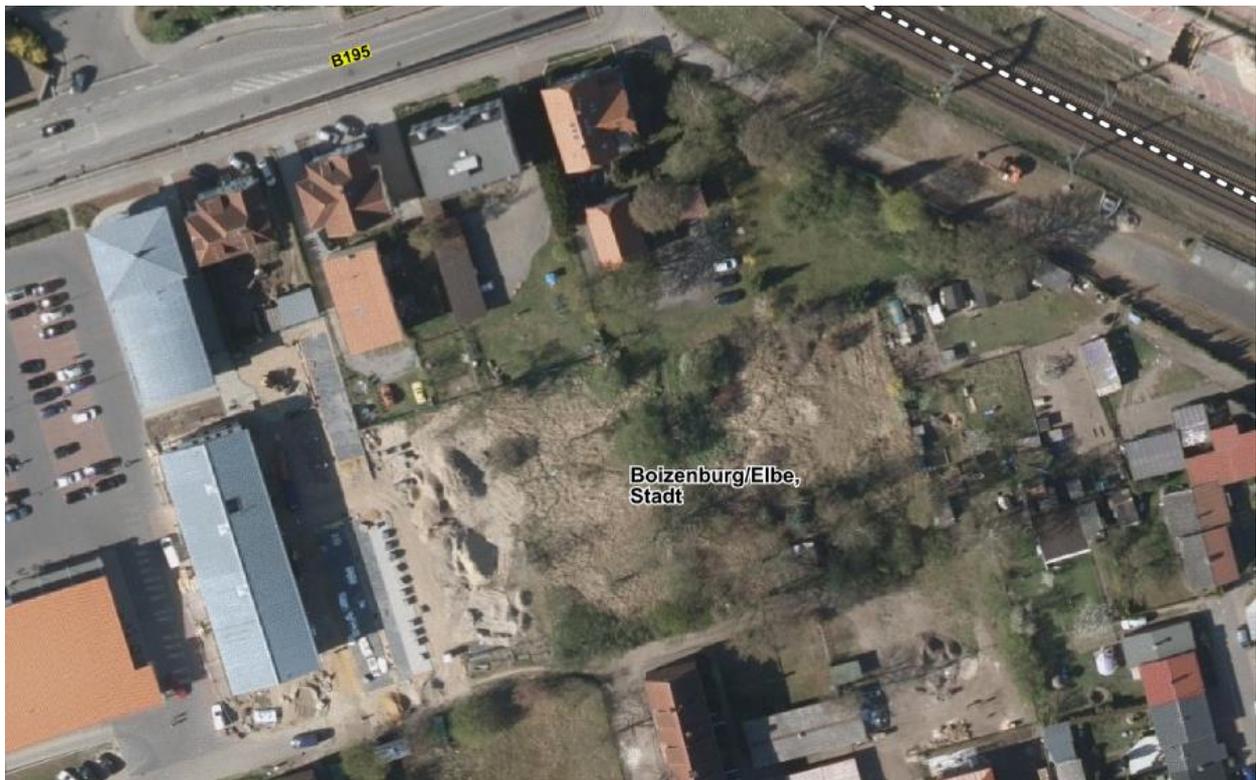
4.2. Änderungsfläche

Die Änderungsfläche befindet sich zwischen dem im Westen neu errichteten Parkplatz der Raiffeisenbank e.G. und der Bahnlinie im Osten. Der öffentliche Fußweg begrenzt die Änderungsfläche nach Süden. Nach Norden bilden die Hausgrundstücke Bahnhofstraße 2, 4 und 6 die Grenze.

Die Flächen sind unbebaut, verkehrlich und auch von der technischen Ver- und Entsorgung her nicht erschlossen. Es ist vereinzelt Gehölzbestand vorhanden, der zum Teil zu erhalten ist.

Für den Änderungsbereich besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale und auch keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 13.09.2017 sind keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten bekannt.



Quelle Luftbild: <http://www.gaia-mv.de>

5. Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Städtebauliches Ziel ist es, die verkehrliche Erschließung unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Gehölzbestandes neu zu ordnen und zu minimieren. Damit verbunden ist dann die Anpassung der Baugrenzen. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), einer max. Zweigeschossigkeit und offenen Bauweise sowie der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,6 bleiben bestehen. Ebenso bleiben die Festsetzungen im Teil B-Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiter bestehen.

5.1. Baugrenzen

Von der Entwicklung möglicher Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird aufgrund der Lärmbelastungen durch die angrenzende Bahnstrecke abgesehen. Die Baufelder entfallen somit. Nebennutzungen, Stellplätze, Carports und Garagen sind weiterhin möglich. Es verbleiben im Allgemeinen Wohngebiet zwei Baufelder an der geplanten neuen Erschließungsstraße.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Planstraße A wird in dem Änderungsbereich weitergeführt. Die Straße ist nach Fertigstellung öffentlich zu widmen.

Die Führung der Straße bis an das östliche Ende des Änderungsbereiches ist nicht möglich, da zu erhaltender Baumbestand zu berücksichtigen war (siehe dazu unter **6.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**). Der erforderliche Wendehammer wird daher vor der Eiche angeordnet und ist von der Größe her für das Wenden eines dreiaxigen Müllfahrzeuges auszubilden. Somit liegen die Flurstücke 97 und 96 an einer öffentlichen Straße. Vom Wendehammer führt eine 3,50 m breite private Straße zwischen den Eichen in Richtung Osten. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 91, 94, 95 und 126 sowie der Ver- und Versorgungsunternehmen festgesetzt. Das Fahrrecht ist durch Eintragung einer Baulast zu sichern. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob eine

Ausweichstelle anzuordnen ist. Am Wendehammer ist ein Müllstellplatz vorgesehen, so dass hier das Abstellen der Abfalltonnen für die Flurstücke 91, 94, 95 und 126 am Abfuhrtag möglich ist. Das Flurstück 92 ist weiterhin von der Bahnseite zu erreichen.

Der öffentliche Gehweg entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Flurstück 113) bleibt bestehen. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

5.3. Baugrenze

Die geänderten Baugrenzen orientieren sich an der neuen verkehrlichen Erschließung und den Flurstücksgrenzen. Für die Flurstücke 97 und 96 ergibt sich ein größeres zusammenhängendes Baufeld. Dieses wird im Osten durch die Grünfläche mit den zu erhaltenden Bäumen zu dem neuen Baufeld auf dem Flurstück 91 abgegrenzt.

Die östlichen Baufelder entlang der Bahnstrecke werden nicht geändert. Berücksichtigung findet jedoch der bauliche Abstand mit 1,50 m zum Kronentraufbereich.

5.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im rechtskräftigen Bebauungsplane festgesetzten Flächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Da die private Straße im nördlichen Bereich entfällt, werden hier die Flächen verbunden und gering erweitert. Die südliche Fläche wird durch die neue Privatstraße in zwei Einzelflächen geteilt.

5.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Die auf dem Flurstück 97 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen entfällt ersatzlos.

5.6. Technische Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung der neuen Baufelder sind die Ver- und Entsorgungsleitungen aus Richtung Fritz-Reuter-Straße heranzuführen. Die Verlegung soll in der öffentlichen Planstraße A und dem öffentlichen Weg erfolgen. Die Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen werden in den neuen Straßen verlegt und an die vorhandenen öffentlichen Netze angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Telekom Deutschland GmbH, Niederlassung Nordost, PTI 23 mindestens 4 Monate vorher anzuzeigen.

Gemäß Schreiben der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH vom 29.09.2017 kann über den vorhandenen Hydranten am Gebäude Bahnhofstraße 2 (nordöstliche Ecke des Plangebietes) eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Zeitdauer von 2 Stunden entnommen werden.

5.7. Örtliche Bauvorschrift

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan sind nur rote bis braune Dacheindeckungen zulässig. Da sich der Bereich der 3. Änderung auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche bezieht, die für das Stadtbild nicht prägend sind, können hier auch anthrazitfarbene Eindeckungen erfolgen.

Um eine Blendwirkung der Module einer Solaranlage für die Umgebung auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

5.8. Nachrichtliche Übernahmen

Auszug Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 31.08.2017:

„Das Plangebiet befindet sich im Winterpolder Boizenburg und gehört zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Dieser Polder ist gegen ein Hochwasser der Elbe mit einem Scheitelwasserstand von 10,60 m ü. NHN am Pegel Boizenburg geschützt. Die Deichkrone liegt im Mittel bei 11,60 m NHN.

Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind nicht ausgeschlossen. Nach den veröffentlichten Berechnungsergebnissen der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG-1848, 2015) beträgt der Wasserstand für den geltenden eisfreien Bemessungsabfluss von 4.545 m³/s (HQ 100 am Pegel Wittenberge) am Pegel Boizenburg 11,37 m NHN.

Im Hochwasserfall ist mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Das Risiko liegt beim Bauherrn. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

6. Umweltbelange

6.1. Einleitung

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 13 BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

6.2. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteiles Boizenburg/Bahnhof und wird von der Bahnhofstraße (B 195), der Fritz-Reuter-Straße (B 195) und der Bahnstrecke Hamburg-Berlin begrenzt.

Der Änderungsbereich der 3. Änderung liegt unmittelbar an der Bundesbahnstrecke.

Ein Umweltbericht ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

6.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
 2. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
 3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
-

4. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung in der Änderungsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleibt erhalten. Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Baumrodungen (nach §18 NatSchAG M-V)



Der nachfolgend aufgeführte Baum im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des §18 NatSchAG M-V und soll gerodet werden. Es kann hier aber lediglich von einer In Aussichtstellung der Rodungsgenehmigung ausgegangen werden, da ein gesonderter Antrag erforderlich wird.

Um eine Erschließung des hinteren B-Planbereiches zu gewährleisten, ist eine neue Wegeerschließung entweder zuungunsten einer mächtigen alten Stiel-Eiche (Nr. 1 - auch bei einem Verschwenken des Erschließungsweges vor einem vorhandenen Wohnblock) oder zu Lasten der von der Stiel-Eiche unterdrückten Rot-Eiche (Nr. 2) notwendig.

Bei der gewählten Wegeführung zu Lasten der Rot-Eiche würde ca. 50 % bis an den Stammbereich so erheblich geschädigt werden, dass eine Rodung notwendig erscheint. Gleichzeitig wird damit aber auf eine Beeinträchtigung einer weiteren benachbarten Stiel-Eiche (Nr. 3) in der Grünfläche verzichtet. Die ggf. notwendige Herstellung des Lichtraumprofils darf aber erst nach einer Absteckung der Wegegrasse und einer Vor-Ort Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.

Nr.	Art	Anzahl	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Ausgleich
2	Rot-Eiche	1	169	14	2
	Summe	1			2

Die Ersatzpflanzung von 2 Bäumen in der Qualität Hst STU 10-12cm ist innerhalb der vorhandenen Grünfläche mit Hochstammobst geplant. Einzelheiten sind in einem gesonderten Antrag mit gesonderter Genehmigung zu bestimmen.

6.4. Maßnahmenbeschreibung

Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Pflanzungen, auch Schnitthecken, sind zulässig.

Die Ersatzpflanzung des Ersatzbaumes nach Baumkompensationsersatz mit zwei Hochstammbäumen ist in der Qualität Hst STU 10-12cm innerhalb der festgesetzten Grünfläche auszuführen (gesonderte Genehmigung).

Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Hinweise

Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen sind einzuhalten.

Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.

7. Artenschutz

7.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle einer vereinfachten Änderung nach § 13, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitig möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen und der bisher zulässigen Nutzung gleichzusetzen. Die Änderungen in Nutzung der Flächen nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden. Die Änderung ist mit der derzeitig möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen und der bisher zulässigen Nutzung gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten weiterhin als zeitlich befristete Beeinträchtigung zu bewerten.

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II	FFH	Bemerkungen zum Lebensraum
			FFH-	RL	
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	//	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	//	IV	Stillgewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II	FFH	Bemerkungen zum Lebensraum
			FFH-	RL	
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnsglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Teilerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*II	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunaug	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaug	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaug	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II	FFH	Bemerkungen zum Lebensraum
			FFH-	RL	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus noctula</i>	<i>Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald/Siedlungsgeb</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Fledermäuse</i>	<i>Plecotus auritus</i>	<i>Braunes Langohr</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb</i>
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Landsäuger</i>	<i>Canis lupus</i>	<i>Wolf</i>	<i>*II</i>	<i>IV</i>	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
<i>Landsäuger</i>	<i>Lutra lutra</i>	<i>Fischotter</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer / Land</i>
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

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

Säugetiere

Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der als Insel eingekapselten Lage ist bei Wanderbewegungen ein abschwanken in die Ortslage in diesem Bereich nicht einzustellen (fehlende Leitlinie) und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

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

Durch den Erhalt der strukturreichen Stiel Alteichen kann die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes aber als nicht erheblich eingestuft werden.

Gebäude im Eingriffsbereich sind im Randbereich vorhanden und bleiben erhalten.

Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse, der Waldeidechse und Blindschleiche als bodenständige Arten sind potenziell aufgrund der Lage an einer Bahntrasse zu erwarten. Die maßgeblichen Habitatbestandteile der potenziell vorkommenden Arten liegen außerhalb der eigentlichen Vorhabenflächen.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufzunehmen. Alternativ müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden Biotope ausgesetzt werden, vorzugsweise am Rand zum Bahngleis.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotoptypen, unter Bezug auf Martin Flade¹, eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Da im Nahbereich des Eingriffsraum (nicht Änderungsfläche) Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Tendenz Industriegebiete) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten (Stare, Drosseln) zu rechnen.

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

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die auch außerhalb des eigentlichen zu überbauenden Gebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet.

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

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis (28. Februar aber Beginn wegen Zau-neidechse vor Oktober) aufzunehmen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt.

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Raumrelevante Arten

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

Verbote

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

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

Artenschutzrechtliche Hinweise

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

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

Reptilien

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober zu beachten. Alternativ müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten im angrenzenden geschützten Biotop ausgesetzt werden. Die Alternative erfordert eine fachgutachtliche Begleitung der Arbeiten.

Brutvogelarten

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis 28. Februar (aber Beginn vor Oktober siehe Zauneidechse) aufzunehmen.

7.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Internationale Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet DE 2630-303 – „Elbtallandschaft und Sudeniederung bei Boizenburg“ liegt 1600 m westlich hinter der abschirmenden Ortslage.

Das SPA-Gebiet DE 2732-473– „Mecklenburgisches Elbetal“ liegt ca. 200 m westlich und 400 m südlich hinter der abschirmenden Ortslage.

Verbotstatbestände sind auszuschließen, eine FFH Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

Biosphärenreservat

BRN 3 Entwicklungszone „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ - Lkrs. Ludwigslust-Parchim

Die Gebietsübergreifende Festsetzung des Schutzgebietes (BREIbeGM-V vom 15.01.2015) erfolgte nach Rechtswirksamkeit des B-Planes (06.07.2006).

§20 Biotope

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope in ca. 500m Umkreis verzeichnet. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

8.1. Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die Änderungen auf die benachbarten Nutzungen auswirken können.

Die Änderung verursachen keine zusätzlichen Immissionsbelastungen, da die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bestehen bleibt. Einschränkungen in der Erschließung der angrenzenden Grundstücke entstehen nicht.

8.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind Nutzungen vorhanden – Bahnstrecke Hamburg – Berlin, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Nach DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete:

tags	55 dB(A)	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (14.09.2001, ergänzt 08.01.2002). Daraus ableitend wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- 6,00 m hohe Lärmschutzwand entlang der Gleisanlage und
- Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer der neu zu errichtenden Gebäude abgewandt von der östlich angrenzenden Gleisanlage. Alternativ sind für die Räume auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen möglich, wenn eine Orientierung lärmabgewandt nicht möglich ist.

Ergänzt wurden passive Lärmschutzmaßnahmen:

- Bezogen auf den Lärmpegelbereich werden passive Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz in den Wohngebäuden festgesetzt. Die Anforderungen an die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten.

Es wurde eine neue Schalltechnische Untersuchung für den Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 28 durch den TÜV NORD mit Datum vom 21.02.2018 erstellt. Anlass war die Prüfung der Ausgangsdaten gegenüber der Schallimmissionsprognose von 2002. Es wurden die aktuellen Belegungszahlen für die Bahnstrecke angesetzt sowie der neue Parkplatz hinter der Raiffeisenbank/Apotheke betrachtet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Geräuschimmissionen des Parkplatzes den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete für den Bereich der 3. Änderung des B-Planes unterschritten werden.

Für den Schienenverkehr wurde festgestellt, dass es ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte tags (55 dB(A)) und nachts (45 dB(A)) im Geltungsbereich der 3. Änderung kommt. Die Überschreitungen liegen tags zwischen 9 und 15 dB(A) und nachts zwischen 20 bis 26 dB(A). Die bereits im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte 6 m hohe Lärmschutzwand ist daher weiterhin erforderlich. *Aus finanziellen Gründen erfolgt jedoch vorerst keine Umsetzung der Lärmschutzwand durch die Deutsche Bahn AG oder die Stadt Boizenburg.* Die Wirkungen von verschiedenen Höhen einer Lärmschutzwand wurden geprüft und festgestellt, dass ein Vollschutz mit einer Lärmschutzwand von einer realistischen Höhe kleiner gleich 10,00 m nicht erreicht werden kann, so dass weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. In die Planzeichnung wurden die aktuellen Lärmpegelbereiche übernommen. Entsprechend DIN 4109 sind für die Lärmpegelbereiche die Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung (Beurteilungszeitraum nachts) nachzuweisen. Dies wurde in den Teil B-Text aufgenommen. Ergänzend bleibt die Festsetzung bestehen, dass die ruhebeanspruchten Räume lärmabgewandt anzuordnen sind. Ergänzt wurde weiterhin, dass die Außenaufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind).

Solange die Lärmschutzwand nicht umgesetzt wurde, liegen das Baufeld WA 1 im Lärmpegelbereich VII und das WA 2 sowie das Mischgebiet im Lärmpegelbereich VI. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße eingehalten werden.

9. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf ein bereits erschlossenes und überwiegend bebautes Gewerbegebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Boizenburg. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebene Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des Bebauungsplans auf die Weiternutzung von Innenbereichsflächen orientiert.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Flurstück 113 ist in Eigentum der Stadt Boizenburg und wird teilweise für die verkehrliche Erschließung bis zum Wendehammer genutzt, ab da dann als Weg weitergeführt. Die Flurstücke 97, 96, 91, 92 und 95 befinden sich in Privateigentum.

Die Stadt erwirbt für die Herstellung der öffentlichen Straße die entsprechenden Grundstücksanteile. Die Privatstraße ist von den Anliegern herzustellen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch Baulasteintragungen zu sichern.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	ca. 2,375 ha
Geltungsbereich der 3. Änderung	ca. 0,803 ha

12. Hinweise

Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 13.09.2017

FD 33 Bürgerservice / Straßenverkehr

Notwendige Verkehrsbeschilderungen sind abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan einzureichen. Sondernutzungserlaubnisse sind zu beantragen.

FD Natur- und Umweltschutz

Grundwasser- und Bodenschutz

Auflagen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA² zu verwenden. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Hinweis

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (Bundesbodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.

Immissionsschutz

Auflagen:

- Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.
- Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.
- Die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage in ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden sollen, sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 festgelegt. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem allgemeinen Wohngebiet von
 1. - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 3 lx
 2. - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lxnicht überschritten werden.

Boizenburg,

.....
Der Bürgermeister

² Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA M 20 nach derzeitigem Stand)
