



# GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Alt Sievershagen-Mitte"

gelegen im Norden der Ortslage Alt Sievershagen, westlich der  
Straße Alt Sievershagen und östlich der Straße Steinfulgen

### BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 04.02.2019

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

## Gemeinde Lambrechtshagen

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Wohngebiet Alt Sievershagen-Mitte"

#### **Begründung**

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht .....	5
2. Inhalt des Bebauungsplanes .....	6
2.1 Ausgangssituation .....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	10
2.5 Flächenbilanz .....	10
3. Ver- und Entsorgung .....	11
4. Eigentumsverhältnisse .....	12
5. Immissionsschutz .....	12
6. Umweltbelange.....	13
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	13
6.2 Bestand .....	13
6.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen .....	15
6.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	15
6.5 Zusammenfassung der faunistischen Bestandserfassung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) .....	16
6.7 Literatur und Quellen .....	23
7. Sonstiges.....	24

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Gemeinde Lambrechtshagen reagiert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 auf den Umstand, dass die angestrebte städtebauliche Ordnung in einem zentralen Bereich der Ortslage Alt Sievershagen allein durch Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nicht mehr gewährleistet ist. Während im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Plangebietes Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung dominieren, hat sich im weiteren Umfeld der Fläche - insbesondere östlich der Straße Alt Sievershagen eine höhere städtebauliche Verdichtung durch den Geschosswohnungsbau und die Reihenhausbebauung ergeben. Auch die kommunalen Planungen, die überwiegend in den 1990er Jahren erfolgten, lassen sich aus heutiger Sicht nicht mehr als Maßstab für eine ortsverträgliche räumliche Entwicklung heranziehen. Zielsetzung der Gemeinde ist nunmehr, eine behutsame Weiterentwicklung der innerörtlichen Siedlungsstruktur durch die vorrangige Schaffung von Einfamilienhausstandorten zu gewährleisten. Diese Zielsetzung lässt sich ausschließlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreichen. Insbesondere eine wirksame Begrenzung der Wohneinheiten und auch der Geschossigkeit lassen sich durch die alleinige Anwendung des Zulässigkeitsmaßstabes des § 34 BauGB nicht ausreichend steuern.

Neben der o.g. Begrenzung der baulichen Verdichtung auf ein ortsverträgliches Maß, sollen durch den Bebauungsplan Nr. 30 weitere zentrale Ziele der Gemeindeentwicklung erfüllt werden. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird ein weiterer Druck auf die vorhandene kommunale Infrastruktur, insbesondere auf die Verkehrsinfrastruktur und auf die soziale Infrastruktur verhindert. So kann der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr im Siedlungsgebiet schon heute kaum noch gedeckt werden, sodass es in fast allen Straßen zu Konflikten kommt. Darüber hinaus sind fast alle Straßen, insbesondere die für eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes in Frage kommende Straße Alt Sievershagen, durch eine sehr hohe Verkehrsbelastung geprägt. Die Möglichkeit weitere Wohnquartiere an die betroffenen Straßen anzubinden ist daher begrenzt. Gleiches gilt auch für die technischen Systeme der Ver- und Entsorgung.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock für Neuplanungen ist die "Fortschreibung des Stadt-Umland-Raum-Entwicklungsrahmens Rostock" für den Zeitraum 01/2017 - 12/2025 vom Juni 2018. Aus den für die Gemeindeentwicklung verbindlichen Zielen der Raumordnung und dem besonderen Abstimmungserfordernis mit der Hansestadt Rostock erfolgt eine weitere Notwendigkeit zur Begrenzung der Wohneinheiten.

Aus den o.g. Gründen verfolgt die Gemeinde Lambrechtshagen die Zielsetzung, durch den Bebauungsplan Nr. 30 eine homogene Siedlungsentwicklung im Zentrum Ortslage Alt Sievershagen vorzunehmen. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit 9 Grundstücken für Einfamilienhäuser.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 konkretisiert die o.g. Zielsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es sollen vorrangig Wohnbauflächen für den Bedarf an Familieneigenheimen vorgehalten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung sollen bereits überwiegend durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude bebaute Flächen im Innenbereich wiedergenutzt und nachverdichtet werden. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind angemessen zu berücksichtigen.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,8 ha liegt im Norden der Ortslage Alt Sievershagen, westlich der Straße Alt Sievershagen und östlich der Straße Steinfulgen. Die Straßen bilden zugleich die östliche und westliche Abgrenzung des Geltungsbereichs. Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an baulich genutzte Grundstücke der Ortslage an.

In den Geltungsbereich wurden die anliegenden Verkehrsflächen mit einbezogen, um die verkehrliche und technische Erschließung zu gewährleisten.

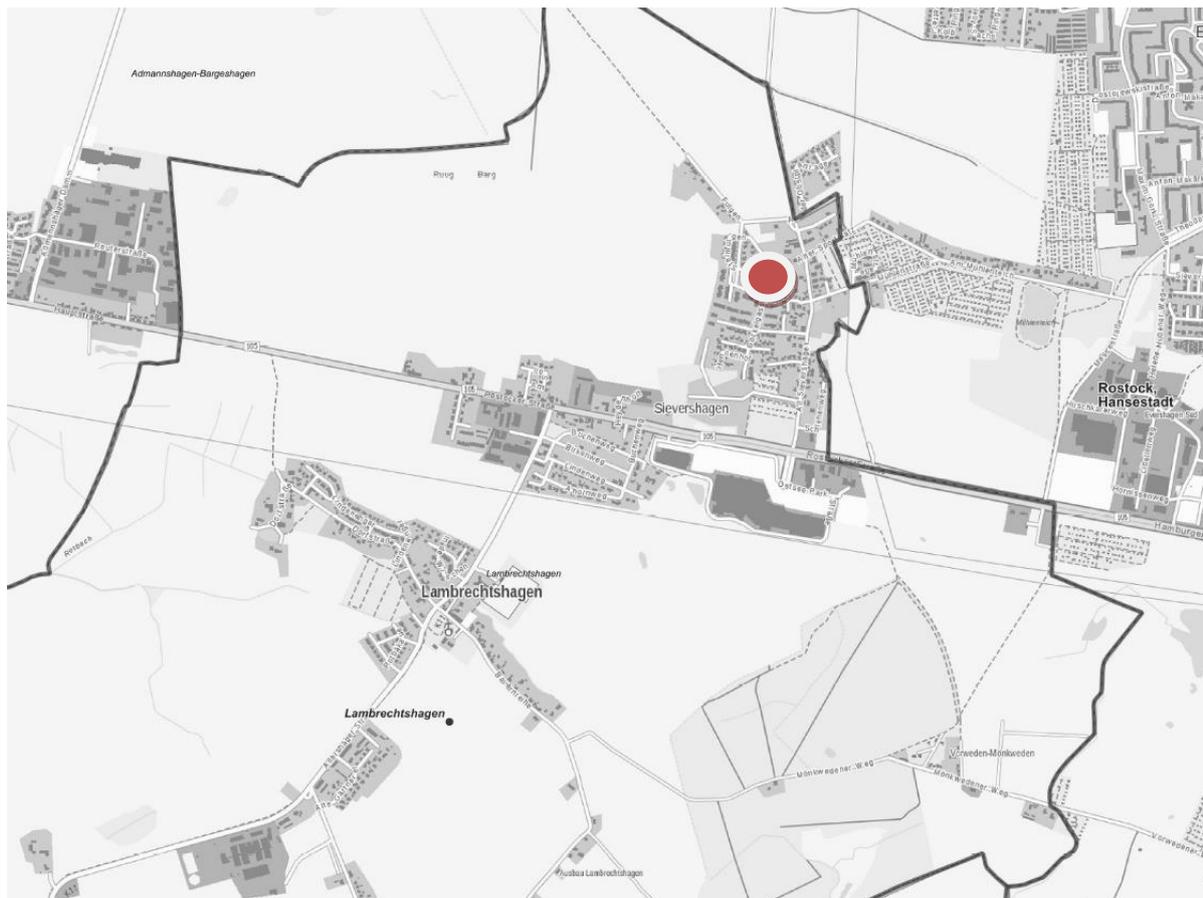


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet, WebAtlas © GeoBasis-DE/MV 2019.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2018.

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Lambrechtshagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2. Neufassung, 2014). Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird dieses städtebauliche Ziel nunmehr konkretisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 30 entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lambrechtshagen, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock für Neuplanungen ist die "Fortschreibung des Stadt-Umland-Raum-Entwicklungsrahmens Rostock" für den Zeitraum 01/2017 - 12/2025 vom Juni 2018.

Auf der Grundlage dieses Entwicklungsrahmens wird der Gemeinde Lambrechtshagen ein Entwicklungskontingent "Grundbedarf" von rd. 45 Wohneinheiten zugestanden. Aufgrund der Einstufung der Gemeinde als geeigneter Standort für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung (Entwicklungskontingent "Privilegierung") wurden weitere 43 zusätzliche Wohneinheiten ermittelt. Weiterhin können kommunale Planungsabsichten jeweils im Einzelfall bewertet werden, wenn es dadurch zu einer Überschreitung des Grundbedarfs kommt. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 30 können ca. 9 - 18 Wohneinheiten realisiert werden.

Da die Fläche bereits Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde ist, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bereits umfassend beachtet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien. Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein digitaler Auszug aus dem Kataster, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Rostock, 01/2019, sowie eigene Erhebungen. Da das Kataster vom aktuellen Gebäudebestand abweicht, wurde dieser aus dem Luftbild informell übertragen. Es handelt sich insofern lediglich um die ungefähre Lage. Der entsprechende Bestand wird im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet und dient nur der Veranschaulichung.

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.1 Ausgangssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 befinden sich das Wohngebäude, die Nebengebäude sowie die Freiflächen einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle. Die Freiflächen befinden sich im westlichen Teil des Grundstücks und wurden in der Vergangenheit als Hausgarten genutzt.

Das Planungsumfeld wird durch die Bebauungs- und Grünstrukturen der angrenzenden Ortslage Alt Sievershagen geprägt. Vorherrschender Gebäudetyp ist das freistehende Einfamilienhaus. Allerdings haben sich in einigen Bereichen auch Strukturen mit einer höheren baulichen Verdichtung herausgebildet. Dies trifft zum einen auf einen Bereich östlich der Straße Alt Sievershagen und auf eine ebenfalls in der Vergangenheit als Hofstelle genutzte Fläche zu, die unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzt. Hier sind Reiheneigenheime und vereinzelt auch Geschosswohnungsbau entstanden.



*Bebauung an der westlichen Plangebietsgrenze*



*Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle*



*Südliche Plangebietsgrenze mit Nebengebäude*



*Verdichtete Bebauung östlich der Straße Alt Sievershagen*

Insgesamt ist zu befürchten, dass sich die in Ansätzen schon vorhandene höhere Verdichtung auch westlich der Straße Alt Sievershagen fortsetzt, wenn in Baugenehmigungsverfahren eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen



Abb. 3: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 30 (Büro Stadt- und Regionalplanung, Wismar, 2018)

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen Steinfeld im Westen und Alt Sievershagen im Osten. Somit könnte das Plangebiet über beide Straßen verkehrlich erschlossen werden. Eine Anbindung in Richtung Westen wird allerdings kritisch gesehen. Die Hauptanbindung des Gebietes erfolgt daher an die Straße Alt Sievershagen. Lediglich zwei Grundstücke werden über direkte Grundstückszufahrten an die Straße Steinfeld angeschlossen. Dabei ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen. Die Haupterschließung erfolgt über einen kurzen Wohnweg der in einer PKW-Wendeanlage mündet. In Verlängerung des Wohnweges wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße Steinfeld vorgesehen. Damit wird eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem westlichen und östlichen Teil der Ortslage geschaffen.

Die Wendeanlage wird mit einer Grünfläche kombiniert, sodass eine kleine Platzsituation entsteht. Dadurch wird neben der Schaffung einer besonderen städtebaulichen Qualität auch der vorhandene Baum erhalten. Es handelt sich dabei um eine besonders ortsbildprägende Esche. Eine Bebauungsmöglichkeit dieser Fläche wäre fraglich, da der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe plus 1,5 m) berücksichtigt werden muss. Die Grünfläche liegt darüber hinaus an der zukünftig wichtigen Fußwegeverbindung, sodass hier auch Möglichkeiten zum Verweilen geschaffen werden können. Diese werden an solchen Wegen erfahrungsgemäß auch angenommen.

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen auch ausnahmsweise unzulässig sind. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen städtebauliche Konflikte, die aufgrund der geringen Flächengrößen, der Lage des Plangebietes zu angrenzenden Wohnnutzungen und der begrenzten verkehrlichen Erschließungsfähigkeit der Fläche auftreten können, vermieden werden. Mit dem Ausschluss von Ferienhäusern und Ferienwohnungen soll die Zielsetzung der Gemeinde, an dem Standort Wohnraum zu schaffen, gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss, die maximale Firsthöhe von 8,5 m sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 definiert. Insbesondere durch die vergleichsweise restriktive Begrenzung der Firsthöhe sollen sich die Gebäude gut in das städtebauliche Umfeld einfügen. Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den in der Ortslage schon vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Für die festgesetzten maximalen Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 20,0 m nicht überschritten werden darf. Darüber hinaus sind auf allen Grundstücken ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Auch durch diese Festsetzungen soll entsprechend der Zielsetzung für das neue Baugebiet eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 600 m<sup>2</sup>. Durch diese Festsetzung soll ein dörflicher Charakter der Grundstücksstrukturen gewährleistet werden. Darüber hinaus soll damit auch die Anzahl der möglichen Parzellen im Plangebiet begrenzt werden, da die Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet raumordnerischen Zwängen unterliegt.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch die Errichtung dieser Anlagen treten, auch wenn sie den technischen Vorschriften entsprechen, oftmals Konflikte auf, die ausgeschlossen werden sollen.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen

zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Die Örtlichen Bauvorschriften umfassen ein Gestaltungsspektrum, das für die im räumlichen Umfeld vorhandenen Wohngebäude als typisch anzusehen ist. Es ist das städtebauliche Ziel, dass dieses erhalten und positiv weiterentwickelt wird. Insofern sieht die Gemeinde eine städtebauliche Anforderlichkeit für die getroffenen Festsetzungen, die den zukünftigen Grundstückseigentümern gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum eröffnen.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Es ist eine Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung soll eine möglichst homogene Gestaltung der Dachlandschaft erreicht werden, indem die in der Ortslage anzutreffenden Gestaltungsstrukturen für Einfamilienhäuser auch im neuen Wohngebiet zum Tragen kommen.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen betreffen insbesondere die Grundstücksfreiflächen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune beträgt zur Straßenseite 1,5 m. Durch diese Festsetzungen sollen Freiraumelemente ausgeschlossen werden, die gemeinhin als ortsbildstörend empfunden werden.

Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe). Diese Festsetzung erfolgt klarstellend. Damit sind explizit auch Gestaltungsformen wie gekieste Vorgärten ausgeschlossen.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über einen kurzen Wohnweg der an die Straße Alt Sievershagen angebunden wird und westlich in eine PKW-Wendeanlage mündet

Lediglich zwei Grundstücke werden über direkte Grundstückszufahrten an die Straße Steinfulgen angeschlossen. Dabei ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

In Verlängerung des Wohnweges wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße Steinfulgen geschaffen. Damit wird eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem westlichen und östlichen Teil der Ortslage geschaffen.

Für den befahrbaren Wohnweg wird eine lichte Breite von 5,6 m sowie für den Fuß- und Radweg von 3,5 m vorgesehen. Es wird ein Ausbau mit einem beidseitigen Bankettstreifen von 0,3 m bzw. 0,5 m vorgeschlagen.

Die Müllbehälter müssen am Tage der Abholung zu den angrenzenden Verkehrsflächen vorgezogen werden. Dafür werden entsprechende Aufstellflächen geschaffen. Die Berücksichtigung einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge im Plangebiet selbst erscheint aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht angemessen.

Die Schaffung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße und der vergleichsweise großzügig bemessenen GRZ von 0,3 geht die Gemeinde davon aus, dass sowohl der Eigen- als auch der Besucherbedarf auf den privaten Grundstücken berücksichtigt werden kann.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 beträgt rund 0,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>5.800</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2.400</b>
Bestand	1.600
Planung	800
<b>Grünflächen</b>	<b>400</b>
<b>Entsorgungsfläche</b>	<b>50</b>
<b>Gesamt</b>	<b>8.650</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen bzw. auszubauenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Im Bauleitplanverfahren werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

#### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet kann über den Leitungsbestand in den Straßen Steinfulgen oder Alt Sievershagen mit Trinkwasser erschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nord-Wasser GmbH. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung soll aus dem öffentlichen Versorgungsnetz erfolgen. Dadurch müssen die erforderlichen 48 m<sup>3</sup> Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Std. sichergestellt werden. Südöstlich des Plangebietes ist darüber hinaus ein Löschwasserteich vorhanden.

#### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung soll über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) in vorhandene Leitungen in den Straßen Steinfulgen oder Alt Sievershagen erfolgen. Betreiber der Anlagen ist die Nord-Wasser GmbH.

Das Regenwasser muss im Wesentlichen zentral abgeleitet werden, da bei den anstehenden Bodenverhältnissen eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Ein Regenwasserkonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet.

#### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefon- bzw. Datenkabel in den angrenzenden Straßen verlegt sind. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

#### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Aus der Stichstraße sind die Müllbehälter am Tage der Abholung an die Straßen Alt-sievershagen oder Steinfulgen vorzuziehen. Es sind jeweils entsprechende Stellflächen vorzusehen. Die maximale Entfernung beträgt ca. 50 m. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten

Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sie sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### **4. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem und gemeindlichem Besitz.

#### **5. Immissionsschutz**

In einer Schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet wurden die Geräuschimmissionen für die Quellenart Straßenverkehr untersucht (Lärmschutz Seeburg, Rostock, 01/2019). Dabei wurde geprüft, ob die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die geplante Wohnnutzung eingehalten werden. Die relevante Lärmquelle stellt die Straße Alt Sievershagen dar.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im östlichen Teil des Plangebietes überschreiten. Für die Straße Alt Sievershagen wurde eine Verkehrsbelastung von rund 6.500 PKW ermittelt. Für die Ermittlung der maximalen Geräuschimmissionen wurde ein Prognosewert von 8.000 Fahrzeugen angenommen.

Aufgrund der Lärmprognose wurden daher Lärmpegelbereiche auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nach der DIN 4109-1 festgelegt. Aus ihnen berechnen sich die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1:2018-01. Diese gelten für die Gesamtheit aller Außenbauteile der jeweiligen Räume (einschließlich der Fenster und Türen).

Der Lärmpegelbereich IV erstreckt sich in einer Tiefe von 8 m - 10 m über die beiden östlichsten Grundstücke. Die westlich orientierten Grundstücksfreiflächen werden jedoch von den jeweiligen Gebäuden abgeschirmt und befinden sich im Lärmpegelbereich III. Somit ist auch hier eine akzeptable Wohnruhe gewährleistet.

Entsprechend der festgelegten Lärmpegelbereichen wurden im Bebauungsplan folgende Lärmschutzfestsetzungen getroffen:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist (Richtung Westen).
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  betragen für Wohnräume gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB. Für Schlafräume und Kinderzimmer muss

im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

- Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen II und III zulässig. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind sie nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen II oder III vorhanden ist.
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in den Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Wohngebiet Alt Sievershagen-Mitte" die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Zudem wird der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt und es werden bereits teilweise versiegelte Flächen für das Vorhaben genutzt.

### **6.2 Bestand**

Das Plangebiet ist eine Hofanlage mit ehemaligen Nutzgarten und liegt inmitten des Siedlungsbereiches der Ortslage Alt-Sievershagen der Gemeinde Lambrechtshagen. Im östlichen Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude der Hofanlage – davon zwei größere Stallgebäude, ein Wohngebäude und ein weiteres kleineres Nebengebäude. Rückwärtig stellt sich der ehemalige Nutzgarten als Freifläche mit ruderalter Pionierflur dar. Im südlichen und westlichen Plangebiet stehen innerhalb des Gartens ältere Einzelbäume. Mit Ausnahme der älteren Esche im südlichen Plangebiet ist es geplant, die Bäume zugunsten der Bebauung und Erschließung zu entnehmen. An der

westlichen Plangebietsgrenze wachsen auf dem Grünstreifen der Gemeindestraße Steinfulgen Ahorn-Bäume als gesetzlich geschützte Baumreihe. Nördlich und südlich grenzt das Plangebiet an die mit Wohnbebauung bebauten Grundstücke der Ortslage an.



*Ehemaliger Nutzgarten*



*Ältere Gemeine Esche an der südlichen Plangebietsgrenze*



*Baumreihe an der Straße Steinfeld an grenzend an das westliche Plangebiet*

## **6.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen**

### **6.3.1 Gutachtliches Landschaftsprogramm**

Im gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V (Stand 2003) sind für den Bereich des Plangebietes keine Ziele benannt.

### **6.3.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan**

Im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg (GLRP MM, Stand: 2007) werden für das Plangebiet und die Umgebung keine Ziele benannt.

## **6.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

Mit Ausnahme der Baumreihe an der Straße Steinfeld liegen alle Bäume des Plangebietes innerhalb des Hof- bzw. Gartengrundstückes. Dadurch sind die Bäume vom gesetzlichen Baumschutz ausgenommen.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Es sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung vorhanden. Eine Betroffenheit von geschützten Biotopen liegt somit nicht vor.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten liegt somit nicht vor.

## **6.5 Zusammenfassung der faunistischen Bestandserfassung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)**

Im Folgenden werden die Ergebnisse der faunistischen Bestandserfassung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB), die durch das Gutachterbüro Martin Bauer erstellt wurden, zusammengefasst:

### **6.5.1 Rechtliche Grundlagen:**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Rostock erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend nur die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

### **6.5.2 Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände**

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten planungsrelevanten Artengruppen.

### **6.5.3 Fledermäuse**

Die Bewertung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, den Gebäudebestand, der abgebrochen werden soll, innerhalb des Plangeltungsbereiches zu bewerten und ggf. Maßnahmen abzuleiten, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als „Streng geschützt“ eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

## **Methodik**

Es erfolgte eine Begutachtung des potentiell als Fledermausquartier geeigneten Gebäudebestandes von außen. Zur Erfassung des Fluggeschehens der Arten auf der Nahrungssuche erfolgte der Einsatz eines so genannten Fledermausdetektors (BAT-Detektor). Diese Methode der Erfassung von Fledermausarten basiert auf der Analyse der Ultraschallrufe der Fledermäuse. Mit dem BAT-Detektor können die Ultraschalllaute durch verschiedene elektronische Verfahren hörbar gemacht werden. Bei der Erfassung mittels BAT-Detektor in freier Natur ist allerdings zu beachten, dass die Artunterscheidung innerhalb einer Gattung (*Myotis*, *Pipistrellus*, *Nyctalus*) nicht ohne weiteres möglich ist. Ergänzt werden die akustischen Informationen durch die Gegebenheiten am Untersuchungsort und durch Sichtbeobachtung gegen den Abendhimmel. Insgesamt handelt es sich um eine systematisch und methodisch unvollständige Untersuchung. Diese Untersuchung erfolgte am 24. September 2018.

## **Ergebnisse**

Im Rahmen der ersten Untersuchungen im Jahr 2018 wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse vorgefunden. Grundsätzlich besteht keine Bedeutung des Gebietes durch Winterquartiere. Der Gebäudebestand ist vor dem Abbruch aktuell auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, da Gebäude oder Gebäudeteile zwischenzeitlich besiedelt werden können.

Die Gehölze (Nadelbäume und Jungwuchs von Laubbäumen) im Untersuchungsgebiet weisen keine geeigneten Höhlungen auf, die potenziell eine Bedeutung für Fledermausarten darstellen, die Bäume als Quartierstandort bzw. als Habitatelement nutzen könnten. Lediglich die alte Esche besitzt eine potenzielle Bedeutung für baumbewohnende Fledermausarten. Dieser Baumbestand wird erhalten.

### Winterquartiere

Der abzubrechende Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet weist nach eingehender Untersuchung nur einen genutzten Keller im Wohnhaus auf. Der Keller ist neu zu bewerten.

### Sommerquartiere/Wochenstuben

Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere von gebäudebewohnenden Arten befinden sich derzeit nicht im abzubrechenden Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet. Somit besteht keine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Sommerquartieren/Wochenstuben von Fledermäusen. Der Bestand ist neu zu bewerten im Jahr vor dem Abbruch.

## **Erforderliche Maßnahmen für die Fledermäuse**

Derzeit steht der Zustand der Fledermäuse noch nicht endgültig fest. Im Jahr vor dem Abbruch wird der Zustand verifiziert. Möglicherweise sind CEF-Maßnahmen bzw. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **6.5.4 Brutvögel**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvögel im Jahr 2018. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

## Methodik

Der Plangeltungsbereich wurde im Jahr 2018 begutachtet. Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches wurde beräumt. Aufgrund der Siedlungslage kommen nur die Arten Bachstelze, Hausrotschwanz und die Mehlschwalbe vor. Von der Mehlschwalbe konnten nur ältere Nestreste vorgefunden werden. Zum derzeitigen Stand sind keine Nester vorhanden. Die Nester der Bachstelze und Hausrotschwanz werden als CEF-Maßnahme im Verhältnis 1:1,5 kompensiert, sofern die Nester im Jahr vor dem Abbruch genutzt werden.

## Ergebnisse

### Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

Im Untersuchungsgebiet konnten in dem Jahr 2018 insgesamt 6 Brutvogelarten innerhalb des Plangeltungsbereiches/Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches.

Das festgestellte Arteninventar weist keine tatsächliche „Wertarten“ auf. Bei den Wertarten handelt es sich um die Arten, die nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt sind (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet**

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutreviere
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
3	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	1
4	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	1
6	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg	-	-	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Gefährdet
- 3 Stark gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

**Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)**

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Art
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Brutvögel des Gebäudebestandes

Am Gebäudebestand wurden in dem Jahr 2018 Nester der in Tabelle 2 dargestellten Brutvogelarten vorgefunden. Das Vorkommen von Mauerseglern, Dohlen und Eulen kann im Ergebnis der Begutachtung ausgeschlossen werden. Im und am Gebäudebestand sowie in den direkt angrenzenden Gebüschstrukturen wurden weiterhin Nester der Amsel vorgefunden.



Abbildung 10: ältere Nestreste der Mehlschwalbe

Tabelle 2: Artenliste der Brutvögel im und am Gebäudebestand

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)
1	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg	-	-
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-
3	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V
4	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
5	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	X	Bg	-	V

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

#### **Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Gefährdet
- 3 Stark gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### **Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)**

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

#### **Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch bzw. am Boden von Gehölzen. Im Rahmen der Baufeldberäumung des Geländes der Kleingärten kommt es kleinflächig zu Habitatverlusten. Diese Habitatverluste sind jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen. Das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

### Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel des Gebäudebestandes

Durch den Abbruch des Gebäudebestandes kommt es möglicherweise zum Verlust von einzelnen artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten des Hausrotschwanzes, der Bachstelze und der Rauchschwalbe. Der Bestand ist vor dem Abbruch erneut zu bewerten, um die Erfordernisse zu bewerten.

### **Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel der Freiflächen und Gehölze**

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen bzw. Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu entfernen.

Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden.

### **Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel des Gebäudebestandes**

Das Tötungsverbot für Hausrotschwanz, Bachstelze und Mehlschwalbe gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Entfernung der Nester im Zeitraum vom 1. Oktober

bis 1. März im Jahr vor der geplanten Baumaßnahme zu vermeiden. Entsprechend sind CEF-Maßnahmen bzw. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

### **6.5.5 Reptilien**

Es erfolgt nachfolgend eine Betrachtung der Artengruppe der Reptilien, insbesondere mit der Zielstellung die artenschutzrechtlich relevante Art Zauneidechse nachzuweisen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant.

#### **Methodik**

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung auf der Grundlage von 2 Begehungen im Jahr 2018. Diese Vorgehensweise erscheint in Anbetracht der Lage des Plangeltungsbereiches inmitten von intensiv genutzten Siedlungsbereichen als ausreichend bzw. zielführend.

#### **Ergebnisse**

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen ist eine artenschutzrechtliche relevante Betroffenheit der Reptilien auszuschließen. Bei den Untersuchungen im Jahr 2018 konnten im Gebiet keine Reptilien nachgewiesen werden.

Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtung auszuschließen. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen besitzt es grundsätzlich auch potenziell keine Habitateignung für Reptilien.

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

#### **Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien**

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

### **6.5.6 Amphibien**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Im näheren Umfeld befinden sich auch keine potenziell als Laichgewässer geeigneten Gewässer. Im Plangeltungsbereich wurden keine Amphibien festgestellt.

#### **Methodik**

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung auf der Grundlage von 2 Begehungen im Jahr 2018. Diese Vorgehensweise erscheint in Anbetracht der Lage des Plangeltungsbereiches inmitten von intensiv genutzten Siedlungsbereichen als ausreichend bzw. zielführend.

## **Ergebnisse**

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen ist eine artenschutzrechtliche relevante Betroffenheit der Amphibien auszuschließen. Bei den Untersuchungen im Jahr 2018 konnten im Gebiet keine Amphibien nachgewiesen werden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens werden keine maßgeblichen Habitatbestandteile wie Laichgewässer und Landlebensräume von Amphibien beeinträchtigt.

## **Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien**

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

### **6.5.7 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse**

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

#### Fledermäuse

Der genaue Umfang der CEF-Maßnahmen ist nach der Begutachtung im Jahr vor dem Gebäudeabbruch zu definieren.

#### Brutvögel

Der genaue Umfang der CEF-Maßnahmen ist nach der Begutachtung im Jahr vor dem Gebäudeabbruch zu definieren.

#### Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

#### Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

## **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten

zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

#### Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Entsprechend ist der Abbruch von Gebäuden in einem Zeitraum durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Dies ist der Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April.

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden.

#### Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

#### Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Es sind keine Vorsorgemaßnahmen für die untersuchten Artengruppen erforderlich.

Bezüglich des Gebäudebestandes ist der Bestand der Fledermäuse und Brutvögel im Sommer vor dem Abbruch der Gebäude aktuell zu bewerten. Entsprechend können dann CEF- und Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet werden. Es sind dann CEF-Maßnahmen 1:1,5 im bis zum 30. März 2018 Umfeld anzubringen.

## **6.7 Literatur und Quellen**

**Baumschutzkompensationserlass M-V:** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

**EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I:** Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

**FFH-Richtlinie (1992):** Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

**FFH-Richtlinie (1997):** Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

**GRLP MM:** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg, Stand April 2007

**Geoportal-MV:** [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

**LUNG 2004:** Artensteckbriefe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie; [www.lung.mv-regierung.de](http://www.lung.mv-regierung.de)

## 7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Lambrechtshagen, den .....

.....  
Der Bürgermeister

