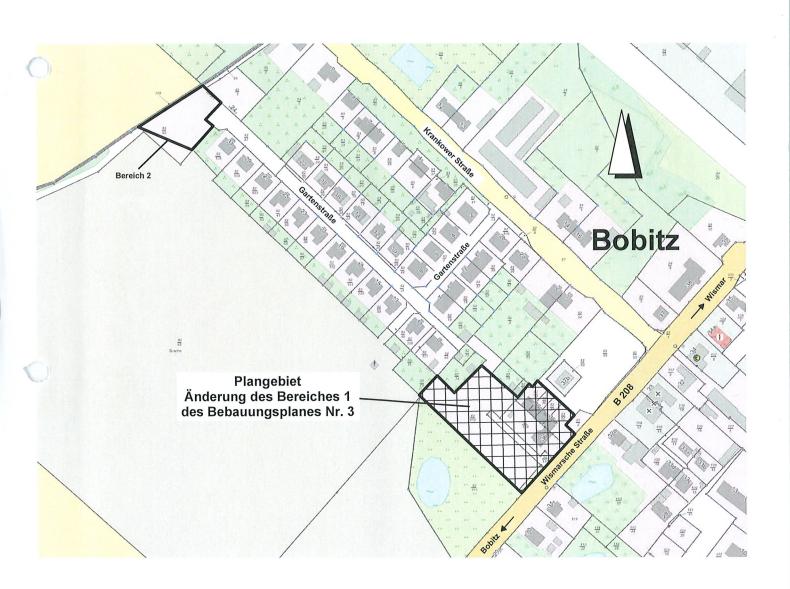
Begründung

zur Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des B- Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planung
2.	Geltungsbereich
3.	Planverfahren und Zielstellung der Planung
4.	Festsetzungen
4.1.	Art der baulichen Nutzung
4.2.	Maß der baulichen Nutzung
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
4.4.	Gestalterische Festsetzungen
5.	Anschluss an die Verkehrsflächen
6.	Ver- und Entsorgungsanlagen
7.	Altlasten/Abfallentsorgung
8.	Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale
9.	Gewässerschutz
10.	Umweltbelange

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bereiches 1 des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021(BGBI. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033)

2. **Geltungsbereich**

<u>Plangebiet:</u> Gemeinde Bobitz

Gemarkung Bobitz/ Flur 1

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes B- Plan Nr. 3 "Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz" umfasst ein Gebiet innerhalb der Ortslage von Bobitz.

Das **Plangebiet** der Änderung des **Bereiches 1** des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst eine Fläche von 6000 m² und betrifft die Mischgebietsfläche im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Ortsdurchfahrt der B 208.

3. <u>Planverfahren und Zielstellung der Planung</u>

Da die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 3 zur Entwicklung eines Wohngebietes an der B 208 nicht umgesetzt werden konnten, wurde bis auf zwei Bereiche das Planverfahren im Jahr 1996 eingestellt. Diese zwei Bereiche umfassen Bauflächen, die unabhängig von der Erschließung des Hautgebietes genutzt werden können und sich bereits in die vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur einfügen.

Der **Bereich 1** wurde als Mischgebiet und der **Bereich 2** am Ende der Gartenstraße als Wohnbaufläche festgesetzt. Die bauliche Entwicklung im Bereich 2 wurde mit dem Bau eines Einfamilienhauses abgeschlossen.

Das Plangebiet der Änderung beschränkt sich auf den **Bereich 1** des Bebauungsplanes, der durch seine Teilbekanntmachung im Juni 2006 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Der als " Mischgebiet " festgesetzte Bereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m² innerhalb der Ortslage Bobitz, nordwestlich der Ortsdurchfahrt der B 208. Der integrierte Standort ist zum Teil bebaut, wobei die Bestandsbebauung im Bereich 1 und in der Umgebung durch Wohnnutzung geprägt wird.

Das Planungsziel der Änderung des Bereiches 1 ist, das zum Teil brachliegende Grundstück, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Die ursprüngliche Planungsabsicht war, dass sich am Ortsrand von Bobitz kleine Firmen ansiedeln und auch noch Platz für eine Wohnbebauung bleibt. Bisher hat sich aber keine ernsthafte Nachfrage an Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung ergeben. Da der Gebietscharakter eines Mischgebietes jedoch einen Anteil Gewerbe voraussetzt, ist die Planung ins Leere gelaufen.

Der Nachfrage an Wohnbauland Rechnung tragend, besteht nunmehr die Absicht, die vorhandenen

freien Grundstücksflächen im Innenbereich des Hauptwohnortes der Gemeinde als Baulandreserve für den Wohnungsbau zu nutzen.

Die Fläche besitzt eine angemessene Größe für die Bebauung mit 4 freistehenden Wohnhäusern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungssatzung. Um den Anwohnern auch die Möglichkeit zu geben, neben der Wohnnutzung ein sogenanntes stilles Gewerbe zu betreiben, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Zulässigkeit nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe. Unter einem stillen Gewerbe, im Sinne gleich frei von Lärm, sind solche Betriebe einzuordnen, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sich ihr Betrieb oder der zu erwartende Kundenverkehr störend auf die Umgebung auswirkt. Arztpraxen, Büros, Dienstleistungs- und Servicebetriebe, Friseursalons, Künstlerateliers, Bäcker und Schneider sind Beispiele für ein stilles Gewerbe.

Da Wohnen im Mischgebiet zulässig ist, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen nicht, deshalb erfolgt die Änderung des Bereiches 1 des B- Planes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, erfolgt eine Anpassung der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Änderungsbereiches ist nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (6) BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Änderung allgemein zulässig sind und Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr. 5) im Änderungsgebiet ausgeschlossen werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert: als unterer Bezugspunkt: die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstückes

als oberer Bezugspunkte: die Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des

eingedeckten Daches)

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche der Ursprungsplanung übernommen, welche durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt wird, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

4.4. <u>Gestalterische Festsetzungen</u>

Mit der 1. Änderung werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. Da die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungssatzung dem Bauherrn genügend Spielraum ermöglichen, um seine individuellen Gestaltungswünsche umsetzen zu

können, behalten die gestalterischen Festsetzungen aus der Ursprungssatzung bzgl. Dächer, Außenwände, Nebenanlagen, Zufahrten und zur Ordnungswidrigkeit weitestgehend ihre Gültigkeit. Unabhängig von den Regelungen zur Außenwandgestaltung sind ebenfalls Fassadenbegrünungen (empfohlen bei Wandlängen ab 4 m ohne Fenster) zulässig und die Ausbildung von Gründächern bei Flachdächern von Nebenanlagen, Garagen und Carports zu empfehlen.

Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind als kleinformatige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengitter oder als sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen im Bereich der privaten Zuwegungen der Wohngrundstücke werden konkrete Vorgaben getroffen.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Durch die 1. Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Die Erschließung der für die ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt in Eigenregie durch den Grundstückseigentümer und die Erschließungsstraße wird als "privater Anliegerweg" im Plan festgesetzt. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung hat der Grundstückseigentümer entsprechende Verträge mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgeschlossen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Für den Bereich 1 besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Leitungen Trinkwasser (de 180 PE) und Schmutzwasser (de 90 PE- Abwasserdruckleitung) südöstlich der Wismarschen Straße. Da das Grundstück bisher nicht erschlossen ist, erfolgt die Herstellung der Anschlüsse Trink- und Schmutzwasser/Abwasserdruckleitung aus dem öffentlichen Bereich bis zur ersten Grundstücksgrenze der Privatstraße (Flurstück 82/10) durch den Zweckverband Wismar.

Die weitere, innere Erschließung, einschließlich der Grundstücksanschlüsse Trink- und Schmutzwasser (Abwasserdruckleitung) in der Privatstraße (Flst. 82/110), ist durch den Grundstückseigentümer zu realisieren.

° Niederschlagswasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung entspricht der örtlichen Praxis. Aufgrund der Bestandsnutzung und der Größe der Baugrundstücke kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung ausgegangen werden. Grundsätzlich gilt:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Bobitz. Sie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen.

Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerung auf dem Grundstück **erlaubnispflichtig** und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Gestaltung einer breitflächigen Versickerung an der Oberfläche des Grundstückes (z.B. auf der Rasenfläche) kann als erlaubnisfreie Benutzung eingestuft werden.

° Löschwasserversorgung

Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus Hydranten im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet gewährleistet. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der 300 m-Bereiche zu den Hydranten. Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erfolgt durch den Zweckverband Wismar im Rahmen einer mit der Gemeinde Bobitz abgeschlossenen Vereinbarung.

° Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

7. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Da die Grundstücke des Plangebietes nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen die Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen an die B 208 gebracht und nach Entleerung wieder abgeholt werden. Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

Hinweis zum Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Die abfallrechtliche Regelvermutung von Schadstoffbelastungen besteht z.B. bei früherer gewerblicher Nutzung, Ställen, Garagen oder Auffüllungen. Für eine möglichst hochwertige Verwertung nach § 7 KrWG sind repräsentative Probenahmen und Laboruntersuchungen von Bodenmaterialien erforderlich. Bodenaushub, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos nachgewiesen ist, muss in der Regel unter Angabe des Abtragsortes sowie von organoleptischen und historischen Verdachtsmoneten einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

8. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale

Im Bereich der 1. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeigen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

9. **Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

10. *Umweltbelange*

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das vorliegende Planverfahren erfolgt allerdings auf Grundlage von § 13 BauGB per Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Vorliegend ist dies im Wesentlichen damit begründbar, dass ein langjährig rechtskräftiger Bebauungsplan in einem Teilbereich (Bereich 1) alleine hinsichtlich der Art der Nutzung – von einem Mischgebiet auf Allgemeines Wohnen - geändert, das Maß allerdings beibehalten wird. Qualitativ und quantitativ sind die Umweltauswirkungen eines Allgemeinen Wohngebietes in der Regel als geringer zu werten als die eines Mischgebietes. Die Planänderung führt insofern im Vergleich zur rechtskräftigen Ausgangsplanung keinesfalls zu einer Erhöhung der prognostizierbaren Umweltauswirkungen.

Des Weiteren ist bei der umweltbezogenen Bewertung der Planinhalte zu beachten, dass innerhalb der festgesetzten Baufenster zu etwa hälftigem Flächenanteil Bestandsgebäude liegen, die aktuell der Wohnnutzung unterliegen (nördliches Baufenster) oder derzeit im Bau befindlich sind (1 Wohngebäude im südlichen Baufenster). Die zusätzliche Entwicklungskapazität im Geltungsbereich beschränkt sich demnach räumlich und funktional auf maximal 3 weitere Wohngebäude im südlichen Baufenster, die hinsichtlich Kubatur vergleichbar sind mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung. Aktuell unterliegt nahezu der gesamte Bereich des südlichen Baufensters den insbesondere akustischen und optischen Einflüssen, die sich aus dem Bau des ersten Wohngebäudes ergeben. Zwar weisen die innerhalb des Geltungsbereichs noch vorhandenen Freiflächen südlich und westlich der ins Plangebiet führenden Baustraße im Wesentlichen den ursprünglichen Charakter als Hausgarten mit Obstbaumbestand auf, jedoch ist infolge der umgebenden Wohnnutzung und insbesondere der aktuellen intensiven Bautätigkeiten das artenschutzrechtlich relevante Habitatpotenzial erheblich eingeschränkt. Auf diesen wesentlichen Aspekt wird nachfolgend in Bezug auf die artenschutzrechtliche Relevanz im Sinne von §§ 44 und 45 BNatSchG artengruppenweise eingegangen:

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützten <u>Pflanzenarten</u> Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie,

Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut, Froschkraut ist ausgeschlossen, da diese Arten in entsprechend vorbelasteten Hausgärten nicht vorkommen können. Gleiches gilt im übertragenen Sinne mangels geeigneter Habitate bzw. weit entfernter Verbreitungsgebiete im Geltungsbereich für

- die Weichtierarten Zierliche Tellerschnecke und Bachmuschel,
- die <u>Libellenarten</u> Grüne Mosaikjungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle, Asiatische Keiljungfer,
- die Käferarten Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Großer Eichenbock,
- die Schmetterlingsarten Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer,
- die Fischarten Baltischer Stör und Nordseeschnäpel,
- die Reptilienarten Zauneidechse, Glattnatter und Europäische Sumpfschildkröte.

Ca. 20 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein permanent Wasser führendes Kleingewässer, welche grundsätzlich Habitatpotenzial als Laichgewässer für Amphibien aufweist. Vom besonderen Artenschutz erfasst sind die Arten Kammmolch, Rotbauchunke, Moorfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Wechselkröte, Springfrosch, Laubfrosch und Kleiner Teichfrosch. Überwinterungen dieser Arten in den verbliebenen Freiflächen des Plangebiets sind derzeit infolge des Baustellenbetriebs, der intensiven Nutzung als Haus- und Ziergarten und insbesondere dort gänzlich fehlender natürliche rund anthropogener Winterhabitate (z.B. Reisighaufen, Staudenfluren, Komposthaufen, Holzlager etc.) praktisch ausgeschlossen. Wesentlich besser geeignete Überwinterungshabitate finden sich insbesondere direkt am Gewässer innerhalb des geschlossenen gehölzreichen Ufersaums. Die Wahrscheinlichkeit von Amphibienwanderungen zwischen Sommer- und Winterhabitat, die regelmäßig und/oder in besonderem Maße in oder durch das Plangebiet führen könnten, ist demzufolge äußerst gering und keinesfalls von artenschutzrechtlicher Relevanz.

Vom besonderen Artenschutz erfasst sind aus der Gilde der <u>Säugetiere</u> alle Fledermausarten sowie Biber, Haselmaus, Schweinswal, Wolf, Fischotter. Vorkommen der letztgenannten Arten im Geltungsbereich sind habitatbedingt ausgeschlossen. Die für eine weitere Bebauung zur Verfügung stehenden Hausgartenflächen weisen keine für Fledermäuse geeigneten Winter- und Sommerquartiere auf. Der dort vereinzelt neben Zierrasen noch vorhandene, lediglich junge bis mittelalte Obstbaumbestand weist keinerlei Bäume auf, die entsprechend geeignete Baumhöhlen aufweisen. Gebäudebestand, der im Vorfeld der Errichtung neuer Wohngebäude abgerissen werden müsste, fehlt im Plangebiet. Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse demnach ebenfalls gänzlich ausgeschlossen werden.

Dem besonderen Artenschutz unterliegen schließlich alle europäischen <u>Vogelarten</u>. Aufgrund der massiven anthropogenen Vorbelastungen im gesamten Plangebiet durch Wohnnutzung, Straßenverkehr und Baustellenbetrieb beschränkt sich das von den verbliebenen Freiflächen ausgehende Habitatpotenzial alleine auf <u>störungsunempfindliche Siedlungsarten</u>; innerhalb der für eine bauliche Ergänzung noch verfügbaren Freiflächen mangelt es an Gebäuden und Baumhöhlen, so dass dort <u>Nischen-, Höhlen- und Fassadenbrüter</u> nicht betroffen sein können. Struktur- und vorbelastungsbedingt können ebenso Vorkommen von <u>Bodenbrütern</u> ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für <u>Groß- und Greifvögel</u>. Die Attraktivität der verbliebenen Bereiche der obstbaumbestandenen Hausgärten ist als gering zu werten und äußert sich im grundsätzlichen Fehlen von Nestern. Eine etwaige Betroffenheit nestbauender Freibrüter ist insofern ebenfalls nicht zu erwarten.

In der Summe ergibt sich aus der Umsetzung der Planinhalte keine artenschutzrechtliche Relevanz im Sinne von §§ 44 und 45 BNatSchG. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sowohl auf Grundlage des seit Jahren rechtskräftigen B-Plans, als auch nach In-Kraft-Treten der vorliegenden Änderung die Zulässigkeit der Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG besteht, zumal aufgrund der Anwendung von § 13 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von erheblichen und somit kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen nicht einschlägig sind.

Die verbliebenen Bereiche des Hausgartens weisen, wie zuvor bereits erwähnt, neben Zierrasen ausschließlich Obstgehölze auf. Gem. § 18 Absatz 1 NatSchAG MV sind Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt allerdings nicht für Bäume in Hausgärten – ausgenommen hiervon sind Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Diese Arten sind im Geltungsbereich jedoch nicht vorhanden. Ungeachtet dessen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG das Abschneiden, Auf-den-Stock-Setzen und die Beseitigung von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Die Beachtung und Umsetzung dieser Regelung entfaltet auch (vorsorglich) als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Tötungsverbots) in Bezug auf

nestbauende Gehölzbrüter Wirkung, sofern solche zukünftig als Brutvögel innerhalb des (lichten) Gehölzbestandes der noch bebaubaren Flächen des Geltungsbereichs auftreten sollten. Insgesamt sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 23.05.2023

Ausgefertigt am:

Roman Repor

1 2. JUNI 2023



Die Bürgermeisterin