

STADT MIROW / Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Wohngebiet Sozialer Wohnungsbau“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung zum Bauleitplan (§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Planungsanlass/ Aufstellungsbeschluss
- 2.0 Planungsgrundlagen / Verfahren
- 3.0 Räumlicher Geltungsbereich/ Ausgangsbedingungen
- 4.0 Inhalt der 3. Änderung / Hinweise
- 5.0 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Erarbeitet im Auftrag u. Einvernehmen mit der Stadt Mirow und Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

A&S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

M. Sc. A. Jastrzebska
Landschaftsarchitektin

Planungsstand: Satzungsbeschluss vom 26.09.2017

1.0 Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.02/91 hat die Stadt Mirow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenwohnheimes und weiterer sozialer Wohnungsbauvorhaben auf Stadtrandflächen geschaffen; der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die geordnete städtebauliche Entwicklung am Stadtrand im Wohnquartier Schillerstraße zu gewährleisten. Der Bebauungsplan ist am 20.04.1994 in Kraft getreten.

In Anpassung an aktuelle Gegebenheiten wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Teilflächen im Rahmen eines 1. und 2. Änderungsverfahrens geändert.

An der Fockbekerstraße beabsichtigt die WOBAU Mirow nunmehr auf den noch nicht bebauten Flächen nordöstlich des Seniorenwohnheimes zwischen den vorhandenen Wohnblöcken am Bummelgang und der an der Fockbeckerstraße bereits errichteten Bebauungen Wohnhäuser zu errichten. Geplant ist die Errichtung barrierefreier Wohneinheiten in 2-3 geschossiger Bauweise auf den Flurstücken 36/40 und 42/50 in der Flur 24/ Gemarkung Mirow.

Die Flächen sind derzeit im Bebauungsplan mit Festsetzungen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ überplant. Zulässig ist gegenwärtig die Errichtung von „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ mit max. 2 Vollgeschossen. Zur Herstellung von Baurecht bedarf es der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die WOBAU Mirow hat am 22.02.2017 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt und erklärt, dass die im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens entstehenden Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

Die Stadtvertretung Mirow hat am 04.04.2017 beschlossen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes in einem 3. Verfahren entsprechend geändert werden sollen. Das Plangebiet umfasst eine unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Mirow.

Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass die Satzung über die 3.Änderung des B-Planes nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll.

2.0 Planungsgrundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 (3) des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) .

Das Baugesetzbuch ist im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt worden, nachdem die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs.2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird Baurecht geschaffen für die Errichtung von Wohnbebauungen auf einer noch unbebauten Fläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches Mirow (Bebauungsplan der Nachverdichtung). Das Plangebiet umfasst eine Fläche < 20.000m². Das Verfahren wird nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB durchgeführt; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Das Plangebiet wird dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit zugeordnet. Die Flächen werden ausschließlich dem Wohnen dienen; die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V

Kartengrundlage

Katasterkarte, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 09.02.2017

Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Mirow wurde im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen.

Im RREP sind für die Siedlungsentwicklung folgende Ziele formuliert:

- *Nach Programmsatz 4.1(4) ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.*
- *Nach Punkt 4.1(6) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.*

Mit der 3.Änderung wird Baurecht geschaffen für die Errichtung von Wohnbebauungen auf noch unbebauten Flächen am Ortsrand.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Seit der Fusion der Stadt Mirow mit der ehemaligen Gemeinde Roggentin im Januar 2014 verfügt die Stadt Mirow über zwei wirksame räumliche Teilflächennutzungspläne. Teilflächennutzungspläne:

Nr.1 Teilflächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Granzow, Peetsch, Starsow, Diemitz und Fleeth

Nr.2 Teilflächennutzungsplan für das Gebiet mit den Ortsteilen Babke, Blankenförde, Leussow, Qualzow, Roggentin und Schillersdorf.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche innerhalb des wirksamen räumlichen Teilflächennutzungsplanes Nr.1, der seit dem 21.03.2009 wirksam ist. Im wirksamen Teilflächennutzungsplan ist das Plangebiet mit Darstellungen als WA-Gebiet überplant; das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich/ Ausgangsbedingungen

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die westlich der Fockbekerstraße liegenden unbebauten Flurstücke 36/40 und 42/50 in der Flur 24/ Gemarkung Mirow mit einer Fläche von 4931m² (ca. 0,5 ha).

Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden, Westen und Süden von vorhandenen bebauten Flächen und
- im Osten von der Fockbekerstraße (Flurstück 42/10).

Ausgangsbedingungen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Teilfläche der im rechtskräftigen B-Plan zwischen der Wohnbebauung am Bummelgang und der öffentlichen Grünfläche festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Im Bebauungsplan wurden die Flächen für den Bau von Seniorenwohnungen für Alleinstehende und Ehepaare vorgehalten. Obwohl diese Nutzung auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, hat die Stadt Mirow es für angebracht gehalten, hier eine zweckgebundene Nutzung festzusetzen, um sicherzustellen, dass in diesem Bereich auch tatsächlich sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude errichtet werden, da ein großer Bedarf für solche Einrichtungen bestand. Die Ausgrenzung des Baufeldes wurde großzügig bemessen und entsprechend dem nutzungsbedingten Bedarf die 2-Geschossigkeit festgesetzt.

Der nördliche Bereich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen wurde bereits bebaut (2-geschossige Bebauungen Fockbekerstraße 1, 2 und 3 / mit Steildächern). Die südlich angrenzenden unbebauten Flurstücke 36/40 und 42/50 hat die WOBAU kürzlich von der Stadt Mirow erworben; die Flächen wurden durch Mahd (1 –bis 2 mal pro Jahr) von Bewuchs frei gehalten. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes stehen 3 Apfelbäume; auf den südlich angrenzenden Flächen sind Gehölze vorhanden, die durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts; im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine nationalen und internationalen Schutzgebiete.

Ca. 90m nordöstlich zum Plangebiet befindet sich ein Kleingewässer, das durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III / IIIA der Wasserfassung Mirow.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

4.0 Inhalt der 3. Änderung / Hinweise

Inhalt der 3.Änderun

Die WOBAU Mirow beabsichtigt auf der Fläche Wohngebäude in 2- 3-geschossiger Bauweise für „Barrierefreies Wohnen im Alter“ zu errichten. Geplant ist die Errichtung von einzelnen Wohnhäusern, die zusammen eine eigenständige Wohnsiedlung, bilden.

Es handelt sich um ganz normale Wohnungen. Da im Alter aber z.B. die innerhäusliche Lebensgestaltung sehr wichtig ist und hier insbesondere die Möglichkeit der Pflege sozialer Kontakte eine große Rolle spielt, sind ergänzende Einrichtungen (Räume, Anlagen im Freien für gemeinsame Betätigungen o.ä.) geplant, die dies ermöglichen sollen. Das Wohnumfeld und die Wohnbedingungen sollen entsprechend der geplanten Nutzung „Wohnen im Alter“ gestaltet werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über private Wege von der Fockbekerstraße aus geplant.

Mit der 3. Änderung werden die Festsetzungen „Flächen für den Gemeinbedarf/ sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aufgehoben und die Flächen dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit zugeordnet. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; die Zulässigkeit der Nutzungen ist in § 4 BauNVO geregelt.

Das Plangebiet soll dem Wohnen im Alter dienen.

- Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im WA deshalb alle ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO werden im WA außerdem die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und nach Nr.3 (Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke) nicht zugelassen.

Zulässig sind somit nur Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.1 (Wohngebäude) und Nr.3 (Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Fockbekerstraße aus über einen privaten Weg, der im Einzelnen nicht festgelegt wird; im Bebauungsplan wird die Anbindung des Gebietes an die öffentliche Straße durch Kennzeichnung des „Einfahrtsbereich“ festgesetzt.

Außerdem werden die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung geändert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Baugrenzen im Abstand von 5m bzw. 10m zu den angrenzenden Flächen vorgegeben; die zulässige Geschossigkeit wurde mit max. 2 Vollgeschossen festgelegt.

Mit der 3.Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen weitestgehend offen gehalten sein und die Anordnung im Wesentlichen dem Vorhabenträger überlassen bleiben. Vorgesehen sind zum Teil Überbauungen bis zu einem Abstand von 3m zu den angrenzenden Flurstücken; es werden Bebauungen bis zu 3 Vollgeschossen geplant. In WA-Gebieten sind nach § 17 BauNVO Überbauungen mit einer GRZ 0,4 (Obergrenze) zulässig.

Mit der 3.Änderung des Bebauungsplanes werden für das ausgewiesene WA-Gebiet somit folgende Festsetzungen getroffen:

- Ausgrenzung eines zusammenhängenden Baufeldes/ Festsetzung von Baugrenzen im Abstand von 3m bzw. 5m zu den Plangebietsgrenzen
- offene Bauweise
- GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß 3 Vollgeschosse

Zusätzlich zur Höhenfestsetzung „3 Vollgeschosse zulässig“ wird die zulässige max. Höhe der baulichen Anlagen vorgegeben. Die geplanten Bebauungen sollen sich in die vorhandenen Strukturen einfügen und an den vorhandenen Höhen der Gebäude Nr.1, 2 und 3 orientieren. Lt. Planung sind hier Firsthöhen von 11,10m und 11,45m angegeben.

Die Fockbekerstraße ist ausgebaut; als Bezugspunkt wird die Oberkante der Fahrbahn der Fockbeker Straße im Anbindebereich festgelegt. Zugelassen wird eine Bebauung mit einer Höhe von max. 12,00 m über dem Bezugspunkt.

In der rechtskräftigen Satzung sind folgende textliche Festsetzungen getroffen worden, die für das Plangebiet auch weiterhin verbindlich bleiben; in die Satzung über die 3.Änderung des Bebauungsplanes werden diese Regelungen als Hinweise mit übernommen.

- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sämtliche Gebäude an die zentrale Schmutzwasserleitung sowie an die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen anzuschließen.*
- *Zur Sicherung der Trinkwasserfassung ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes das anfallende Oberflächenwasser ausschließlich über eine Regenwasserkanalisation abzuführen.*

Im Aufstellungsverfahren zur 3.Änderung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Da das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann wird festgesetzt, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15.März bis 15.Juli) zu erfolgen hat. Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen (siehe im Einzelnen Punkt 5.0).

Hinweise

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Hinweise vorgetragen, die bei der weiteren Planung und Vorbereitung des Vorhabens insbesondere zu berücksichtigen sind:

Wasserzweckverband Strelitz:

Der Baubereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II/III der Wasserfassung Mirow. Die geplanten Bauungen sind an die öffentliche Wasserver- und Entsorgung anzuschließen, die Erschließung ist rechtzeitig mit dem WZV abzustimmen.

Lt. Wasser- und Abwasserabgabengesetz unterliegt das Bebauungsplangebiet der Beitragspflicht.

Deutsche Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG; die Verlegung neuer Leitungen ist erforderlich.

Der Anlagenbestand wurde in die Planzeichnung übertragen; Leitungsrechte werden nicht festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist durch den Vorhabenträger der Anschluss/ Ausbau des Telekommunikationsnetzes (Um- und Neuverlegungen) rechtzeitig bei der Telekom zu beantragen und mit dem Versorger abzustimmen, die Hinweise und Kabelschutzanweisung sind zu beachten.

E.DIS AG

Im Bereich des Vorhabens befinden sich 0,4 kV-Kabel (Lage im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum bzw. an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes). Der im Plangebiet an der nordöstlichen Grenze verlaufende Leitungsbestand an ist in den Plan übertragen worden.

Die Richtlinien und Hinweise zum Arbeiten in der Nähe und zum Schutz der Anlagen sind zu beachten; vor Beginn der Arbeiten ist eine Vorortbegehung erforderlich.

5.0 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: *Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen*
und
- Störungsverbot: *Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.*

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden. Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 6.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere

* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein

Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiese	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	ja
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

Vorprüfung

Die Stadt Mirow hat sich im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2/91 „Wohngebiet Sozialer Wohnungsbau“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Das Plangebiet umfasst eine Baulücke am östlichen Rand der Ortslage Mirow.

Mit der 3. Änderung des B-Planes soll Baurecht für die Errichtung von barrierefreien 2-3 geschossigen Wohnungseinheiten innerhalb der Baulücke zwischen den vorhandenen Wohnblöcken am Bummelgang und an der Fockbeckerstraße (Flurstücke 36/40 und 42/50 der Flur 20) geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute und durch regelmäßige Mahd, gepflegte Grünfläche. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes stehen 3 Apfelbäume. Auf den südlich angrenzenden Flächen stehen 3 gesetzlich geschützten Linden, eine Baumreihe mit Pappeln und eine Hecke mit Gehölzen der *Symphoricarpos spec.*, Trompetenbaum und Ahorn. Diese werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Ca. 90 m nordöstlich vom Plangebiet befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop:

MST 16696 Biotopname: temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Weide; verbuscht
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

Das gesetzlich geschützte Biotop wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Schutzobjekte und Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 der Stadt Mirow nicht relevant.

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 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

Von den 27 in Deutschland vorkommenden Arten wurden mittlerweile 17 in Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesen. Es werden Wald- und Siedlungsbewohner unterschieden, wobei der Übergang fließend ist. Entsprechend unterschiedlichen Ansprüchen suchen sie nach ihren Quartieren bevorzugt in Wäldern oder eben menschlichen Siedlungen.

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Einige Fledermausarten jagen auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Das Plangebiet umfasst zwei unbebaute Flurstücke innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude oder Bäume mit Höhlen und Spalten. Eingriffe in die randlichen Gehölzbestände sind nicht geplant. Die

geeigneten Winterquartiere kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet kann weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 nicht beeinträchtigt.

Vögel

Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das Plangebiet umfasst zwei unbebaute Flurstücke innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches. Das Intensivgrünland innerhalb des Plangebietes wird von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt. Auch die Pflegemahd ist nach dem 15. Juli durchzuführen.

Das geplante Vorhaben führt aufgrund der großen Abstände nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Europäischen Vogelschutzgebiete:

- Ca. 2,9 km zum SPA-Gebiet „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“
- Ca. 5,7 km zum SPA-Gebiet DE 2741-401 „Buchholzer-Krümmeler Heide“

Der Standort und sein Umfeld haben keine signifikante Bedeutung als Nahrungs- und Rastgebiet für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Verdichtung der Bebauung am östlichen Rand von Mirow nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Mirow geprüft, ob im Geltungsbereich des der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Wohngebiet Sozialer Wohnungsbau“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die geplanten Bauflächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Fledermäuse und Landsäuger zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Auch störungsempfindliche Vogelarten sind nicht vorhanden. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Die Satzung enthält Festsetzungen zum Zeitfenster für die Baufeldfreimachung.

Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden geschützten Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Gebäudeabbruch, Dachrekonstruktion
- Beseitigung von Bäumen
- Beseitigung von Hecken und Buschwerk
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat der Stadtvertretung der Mirow in der Sitzung am 26.09.2017 zum Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2/91 vorgelegen.

Mirow, den 26.10.2017



Bürgermeister