



Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE PICHER über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reitsport- und Wohnanlage Picher“

gelegen im Nordwesten der Ortslage, an der Fritz-Reuter-Straße, umfassend die Flurstücke 82/6, 82/12, 82/34 (teilw.), 102/1, 102/2 (teilw.), 101/5 (teilw.), 101/6, 101/4, 101/8 und 101/9 der Flur 2, Gemarkung Picher

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 08.02.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Picher
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Reitsport- und Wohnanlage Picher“

Begründung

Inhalt	Seite
Teil A - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	4
2.1 Örtliche Bauvorschriften	5
3. Ver- und Entsorgung	6
4. Umweltbelange	7
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1b BauGB	7
4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
4.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potenzialabschätzung	8
4.4 Kompensationsmaßnahmen	12
4.5 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise	13
5. Immissionsschutz	14
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	14
7. Durchführungsrelevante Hinweise	14

Teil A - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Picher beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reitsport- und Wohnanlage Picher“. Es wird das Ziel verfolgt, für eine geplante Stallanlage Baurecht zu schaffen sowie den bestehenden Nutzungen eine der Rechtsprechung entsprechende Planungssicherung zu gewährleisten. Darüber hinaus werden die im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen mit der 1. Änderung geändert.

Der Ursprungsplan wurde im Juni 2018 rechtskräftig. Die Art der baulichen Nutzung wurde im südlichen Bereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der übrige Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In den vergangenen Jahren veränderten sich die Nutzungen der ausgewiesenen Baugebiete. Eine Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe sind in dem ausgewiesenen Mischgebiet nicht mehr vorhanden. Das Mischgebiet ist heute überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Darüber hinaus hat sich die Erwerbstätigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes verändert.

Im Juni 2021 ist mit dem in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz eine neue Baugebietskategorie in die allgemeinen Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete der BauNVO aufgenommen worden, das Dörfliche Wohngebiet. Das Dörfliche Wohngebiet nach § 5a BauNVO ist konzeptionell dem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO nachempfunden. Das Dörfliche Wohngebiet regelt jedoch, anders wie das Dorfgebiet, primär das Zusammenspiel von Wohnnutzungen und land- bzw. forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Wirtschaftsstelle des Plangebietes der 1. Änderung ist ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Um zukünftig eine den Nutzungen entsprechende Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen.

Der nordöstliche Geltungsbereich ist weiterhin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Eine Änderung dieses Baugebietes ist nicht geplant. Das ausgewiesene Mischgebiet wird in den Geltungsbereich der 1. Änderung mit einbezogen, da die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den gesamten Ursprungsplan geändert werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst eine Grundfläche von rund 13 000 m². Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Picher befindet sich im Nordwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich räumlich zwischen zwei überregionalen Verkehrsverbindungen. Nördlich verläuft die Bundesautobahn 24 Richtung Hamburg und Berlin. Über die Anschlussstelle der östlich gelegenen Gemeinde Wöbbelin sowie die der westlich gelegenen Stadt Hagenow ist die Gemeinde an die Bundesautobahn 24 angebunden. Die Landesstraße 04 verläuft durch Picher. Über die ist die Gemeinde zudem an die Bundesstraße 5 angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Picher. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,1 ha und grenzt westlich an den Dorfkern der Gemeinde an. Im Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland und Grünflächen begrenzt. Östlich begrenzt die Fritz-Reuter-Straße das Plangebiet. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich durch Bebauung mit zugehörigem Gartenland und Grünflächen begrenzt.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2022

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Picher verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Picher wurde als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt und ist rechtswirksam. Da sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 an der Art und dem Maß der Ursprungsplanung orientiert, wird von einer Aufstellung eines Flächennutzungsplanes abgesehen.

Um eine zukünftige geordnete, städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Picher sicher zu stellen, wird die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde in naher Zukunft erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Fachdienst Bauen und Planung des Amtes Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Gemeinde Picher befindet sich im Süden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungskonzept Westmecklenburg (RREP WM 2011) als strukturschwacher ländlicher Raum definiert. Die Gemeinde liegt im Mittelbereich um das Mittelzentrum Hagenow. Das Gemeindegebiet ist zudem an ein regional bedeutsames Radroutennetz angeschlossen.

Ziel des RREP WM 2011 ist es in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale zu stärken und den Gesamttraum so zu stabilisieren, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die in den strukturschwachen ländlichen Räumen lebende Bevölkerung ergibt.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Picher verfolgte mit der Ursprungsplanung das Ziel, dem ortsansässigen Pferdesportbetreiber baurechtliche Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Schaffung von neuem, barrierefreiem Wohnraum zu sichern. Mit dem Kauf einer Teilfläche

des im Bebauungsplan Nr. 3 ausgewiesenen Mischgebietes beabsichtigt der Pferdesportbetreiber den Bau einer Stallanlage. Der Eigentümer bewirtschaftet den landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb.

Um dem Grundstückseigentümer eine planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich der 1. Änderung als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden in der 1. Änderung getroffen:

In dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet sind die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossene Nutzung orientiert sich an der Festsetzung des Ursprungsplanes. Zudem würde diese Nutzung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet führen.

Die überbaubare Fläche wird im Nordwesten des Plangebietes um eine Erweiterung der bestehenden Baugrenze vergrößert. Das vergrößerte Baufeld ermöglicht so die Schaffung einer westlichen Bauflucht der bereits bestehenden Reithalle mit der geplanten Stallanlage.

Eine maximale Traufhöhe von 6,0 m ist zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 8,0 m. Für die festgesetzte First- und Traufhöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbauten Grundstücksfläche. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die zulässige First- und Traufhöhe ist entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt.

Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind innerhalb des Dörflichen Wohngebietes Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzte Höhenlage gilt als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig.

2.1 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die zum öffentlichen Raum hin orientierten Grundstücksflächen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ein ansprechendes Ortsbild gewährleisten.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Dachflächen zulässig. Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist eine Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

In dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu

einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Festsetzung zur Maximalhöhe der Einfriedung erhöht die Verkehrssicherheit im Plangebiet.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig. Gas- und Ölbehälter können das Ortsbild der Gemeinde enorm verändern.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung oder Rankgittern zu versehen.

Es wird auf § 84 Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

3. Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

In der Begründung zum Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 3 ist bereits eine Aussage zur örtlichen Niederschlagswasserversickerung getroffen worden. Im Zuge des Bauantrages einer Reithalle auf dem Flurstück 102/2 der Flur 2 Gemarkung Picher ist durch den Grundstückseigentümer ein Bodengutachten zum Nachweis der Niederschlagsversickerung vor Ort beauftragt. Gemäß der Naß- / Trockensiebung des Baustoff- und Umweltlabor GmbH ist eine Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort möglich. Festsetzungen hierzu sind in die 1. Änderung aufgenommen.

Es ist die Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beachten. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene, bzw. herzustellende, Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1b BauGB

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13 000 m², daher wird der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reitsport- und Wohnanlage Picher“ befindet sich im Norden der Ortslage Picher und grenzt an den Dorfkern an. Im Norden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland und Grünlandflächen begrenzt. Östlich begrenzt die Fritz-Reuter-Straße das Plangebiet. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich durch Bebauung mit zugehörigem Gartenland und Grünflächen begrenzt. Das Planungsziel der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht im Wesentlichen in der Änderung der Baugrenze des Ursprungsplanes, Schaffung von Baurecht für eine Stallanlage und der Umwidmung des Geltungsbereiches von einem Dorfgebiet und Mischgebiet in ein Dörfliches Wohngebiet. Des Weiteren werden die im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen geändert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reitsport- und Wohnanlage Picher“ wird das Gelände einer bestehenden Reitanlage überplant.

4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befindet sich das folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- LWL10518 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1997), östlich des Plangebietes in ca. 15 m Entfernung

Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Reitanlage und die angrenzende Wohnbebauung wird von keiner Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgegangen.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei gesetzlich geschützte Bäume (Kastanie und Walnuss). Die Walnuss wurde im Ursprungsplan nicht als künftig fortfallend gekennzeichnet. Dies stellte sich als redaktioneller Fehler heraus. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird dieser redaktionelle Fehler behoben.

4.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potenzialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reitsport- und Wohnanlage Picher“ beabsichtigt die Erweiterung der Baugrenze des Ursprungsplanes nach Westen, Schaffung von Baurecht für eine Stallanlage und der Umwidmung des Geltungsbereiches von einem Dorfgebiet und Mischgebiet in ein Dörfliches Wohngebiet. Die Fläche der Änderung stellt sich derzeit als Reitanlage dar, es befinden sich baulichen Anlagen im Geltungsbereich. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung und Grünlandflächen an.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten, da die Reitanlage bereits genutzt wird.

In Verbindung mit der Planung werden keine Gehölze oder Gebäude beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebäudebrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird damit ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich nicht in der näheren Umgebung eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Außerdem stellt sich der Geltungsbereich als bestehende Reitanlage dar, dementsprechend hat der Geltungsbereich keine Rastfunktion. Aus den genannten Gründen ergeben sich mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend genutzte Reitanlage dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Der Änderungsbereich ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich um eine Reit-anlage mit versiegelten und verdichteten Bereichen. Die vorhandenen Biotopstruktu-ren stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschild-kröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freiflächen wiesen eine zu hohe Störungsintensität und Verdichtung auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigne-ten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maß-gebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um die Überplanung einer bestehenden Reitanlage. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt wer-den, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Ein-treten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhan-den. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vor-pommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumen-tation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie auf-geführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festge-stellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen

Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

4.4 Kompensationsmaßnahmen

Aus dem Ursprungsplan ergaben sich verschiedene Kompensationsmaßnahmen für diesen. Die Maßnahmen zur Kompensation wurden allerdings nicht umgesetzt. Aus diesem Grund besteht das Ausgleichserfordernis von 2 745 m² EFÄ weiterhin. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 2 745 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben, bei dem Ökokonto SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhang". Die Ökopunkte sind verbindlich reserviert.

Die Gemeinde Picher hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

4.5 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgenommen:

Festsetzungen

Vorsorglich sind Abrissarbeiten von Gebäuden, Rodungsarbeiten von Gehölzen und anderen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.

Vorsorglich ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Das durch die Eingriffe des Ursprungsplans in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 2 745 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben, bei dem Ökokonto SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhang". Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Gemeinde Picher hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu

informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

5. Immissionsschutz

Mit der 1. Änderung werden keine Planungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Immissionen führen könnten. Immissionen, die unzulässiger Weise auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht gesehen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. 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 Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, 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 Werktagen 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.

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.

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

Gemeinde Picher, den

.....
Der Bürgermeister