

STADT CRIVITZ AMT CRIVITZ



GeoBasis-DE/M-V 2020

Bebauungsplan Nr. 14 “Altenheim Elim“ in Crivitz

Begründung

Vorentwurf

Mai 2022

**Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz
„Altenheim Elim“ in Crivitz - Gemarkung Crivitz, Flur 29, die Flurstücke 34/41, 38/1, 38/2
und 39 sowie Teile der Flurstücke 34/3, 34/7, 38/3 und 40/4**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Planungsziel/ Standortwahl	3
1.2.	Territoriale Einordnung	3
1.3.	Verfahren, Plangrundlagen.....	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.3.	Kommunale Planungen	6
3.	Plangebiet	7
3.1.	Lage und Geltungsbereich	7
3.2.	Eigentumsverhältnisse	7
3.3.	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	7
3.4.	Topografie und Anlagenbestand.....	7
3.5.	Grün- und Freiraumstruktur	8
4.	Städtebauliches Konzept.....	8
5.	Planinhalt.....	9
5.1.	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3.	überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4.	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	11
5.5.	Grünflächen.....	11
5.6.	Technische Ver- und Entsorgung	11
6.	Umweltbelange	14
6.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	14
6.3.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	15
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz	20
7.1.	Auswirkungen.....	27
7.2.	Einwirkungen.....	27
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	27
9.	Städtebauliche Daten	27

gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Planungsziel/ Standortwahl

Die Stadt Crivitz verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung. Mit dem Krankenhaus, Ärzten, Physiotherapieeinrichtungen und verschiedenen Angeboten für pflegebedürftige Menschen ist die Stadt Crivitz gut auf die Pflege der immer älter werdenden Einwohner eingestellt. Der Bedarf an Pflegeplätzen und Angeboten für altersgerechtes Wohnen / Mehrgenerationenwohnen besteht in der Gemeinde Crivitz und dem Umland weiterhin.

Seit 90 Jahren werden an dem Standort in der Weinbergstraße pflegebedürftige Bewohner gepflegt und Pflegekräfte ausgebildet. Hier bestehen aktuell eine Altenpflegeeinrichtung mit 63 Vollpflegeplätzen und altersgerechte Wohnungen mit mehr als 8 Plätzen. Es sind 60 Mitarbeiter im Bereich der Pflege, der sozialen Betreuung, der Hauswirtschaft, der Küche, der Haustechnik und der Verwaltung beschäftigt. Betrieben wird die Einrichtung durch den Verein Christliches Altenheim „ELIM“ e.V.

Anlass der Planung ist, den Ansprüchen der Bewohner und Angehörigen nach Einzelzimmern nachzukommen. Daher sollen die vorhandenen 12 Doppelzimmer in Einzelzimmer umgestaltet werden. Zusätzlich sollen ca. 20 weitere Einzelzimmer entstehen. Die neu entstehenden Einzelzimmer erhalten jeweils ein eigenes Bad.

Zudem sind die Betreuungsräume im Pflegebereich durch die zunehmende Anzahl der zu Betreuenden und Rollstühle zu klein geworden.

Der erhöhte Raumbedarf kann nur über einen Erweiterungsbau abgedeckt werden, der sich hier am Standort an den bestehenden Baukörper angliedern soll. Geplant ist ein dreigeschossiger Baukörper mit Flachdach.

Zur Aufwertung der Lebens- und Betreuungsqualität, insbesondere der an Demenz erkrankten Menschen, soll eine Parkanlage „Sinnesgarten“ angelegt werden. Diese wird durch Eingrünung und Einfriedungen von der Zufahrt abgeschottet, so dass ein geschützter Bereich entsteht.

Durch den Sinnesgarten fallen die Flächen für die geplanten Parkplätze weg, so dass diese nunmehr auf den Flächen östlich der Straße angeordnet werden sollen. Es ist ein größerer Flächenbedarf erforderlich als bisher, da sich die Anzahl der Bewohner und damit auch deren Angehörige sowie der Mitarbeiter erhöhen werden.

Mit der Schaffung von Angeboten für altengerechtes Wohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen, Räume für die soziale und kirchliche Betreuung wird der Komplex ergänzt. Räume können aus dem eigentlichen Alten- und Pflegeheim in den geplanten Neubaukomplex verlagert und so im bestehenden Gebäude andere Raumfunktionen geschaffen werden.

Der Standort an der Weinbergstraße erfüllt die Anforderungen nach einem ausreichenden Flächenangebot für den Ausbau der Pflege- und Sozialangebote in Ergänzung des bestehenden Gebäudekomplexes, der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und vielfältigen Raumangeboten für die soziale und kirchliche Betreuung. Die bauliche Entwicklung kann sich aufgrund der topografischen Situation nur nach Norden in Richtung Weinbergstraße erstrecken. Die vorhandene verkehrliche Erschließung und die Anlagen der Ver- und Entsorgung können genutzt werden, so dass eine effektive Erschließung möglich ist.

1.2. Territoriale Einordnung

Die Stadt Crivitz mit den Ortsteilen Augustenhof, Badegow, Basthorst, Gädebehn, Kladow und Wessin liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim, ca. 15 km östlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 23 km nordwestlich der Kreisstadt Parchim entfernt. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 75,48 km². In der Gemeinde leben 4.859 Einwohner (Stand 31.12.2019).

Verwaltungsmäßig ist die Stadt dem Amt Crivitz zugeordnet mit Sitz des Amtes in Crivitz. Nördlich grenzt aus dem Amt Sternberger Seenlandschaft die Gemeinde Kuhlen-Wendorf an. Die Stadt

ist im Osten umgeben von den Gemeinden Demen und Barnin, im Süden von den Gemeinden Zapel und Tramm sowie im Westen von den Gemeinden Sukow, Pinnow und Gneven, die alle zum Amt Crivitz gehören.

Das Gemeindegebiet ist über die Bundesstraßen 321 (Schwerin und Parchim) und B 392 (Goldberg) sowie die Landesstraße 09 nach Norden und Süden verkehrsmäßig gut in das Straßennetz eingebunden. Über die Bahnstrecke der ODEG bestehen regelmäßige Anbindungen nach Schwerin und Parchim.

1.3. Verfahren, Plangrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Crivitz haben auf ihrer Sitzung vom 17.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Altenheim Elim“ gefasst.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Urban + Neiseke aus Schwerin vom Februar 2021 – Höhenbezug DHHN 92 – für den südwestlichen Geltungsbereich (geplanter Anbau), ergänzt für die angrenzenden Flächen aus Kartenunterlagen von www.gaia-mv.de. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 14 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Die Bodenwertzahlen liegen im Bereich Crivitz bei 24.

Um auf den demografischen Wandel zu reagieren, ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten (Ziel der Landesplanung). Dabei sind Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung in den Zentralen Orten auszuweisen, hier auch in den Grundzentren. Das Grundzentrum Crivitz mit seinem Nahbereich zählt zum Mittelbereich der Stadt Schwerin als Oberzentrum. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig Nachverdichtungen und Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Stadt Crivitz ist in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden. Damit sind in der Stadt Crivitz die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln. Neue Einrichtungen der Altenpflege sollen grundsätzlich in bestehende Siedlungsstrukturen integriert werden. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu entwickeln.

Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, als Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis sowie als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Das nördliche Gemeindegebiet liegt im Naturpark Sternberger Seenland.

Mit dem Ausbau des Standortes des bestehenden Alten- und Pflegeheimes „Haus Elim“ in der Stadt Crivitz wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung M-V entsprochen.

2.3. Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Crivitz von XXXX weist für den Bereich der Weinbergstraße Wohnbauflächen aus, integriert mit sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Haus Elim“ folgt mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, hier sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Christlichen Altenheim finden auch Gottesdienste und das Gemeindeleben der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde statt. Am Standort bestehen zudem Angebote für betreutes altersgerechtes Wohnen.

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

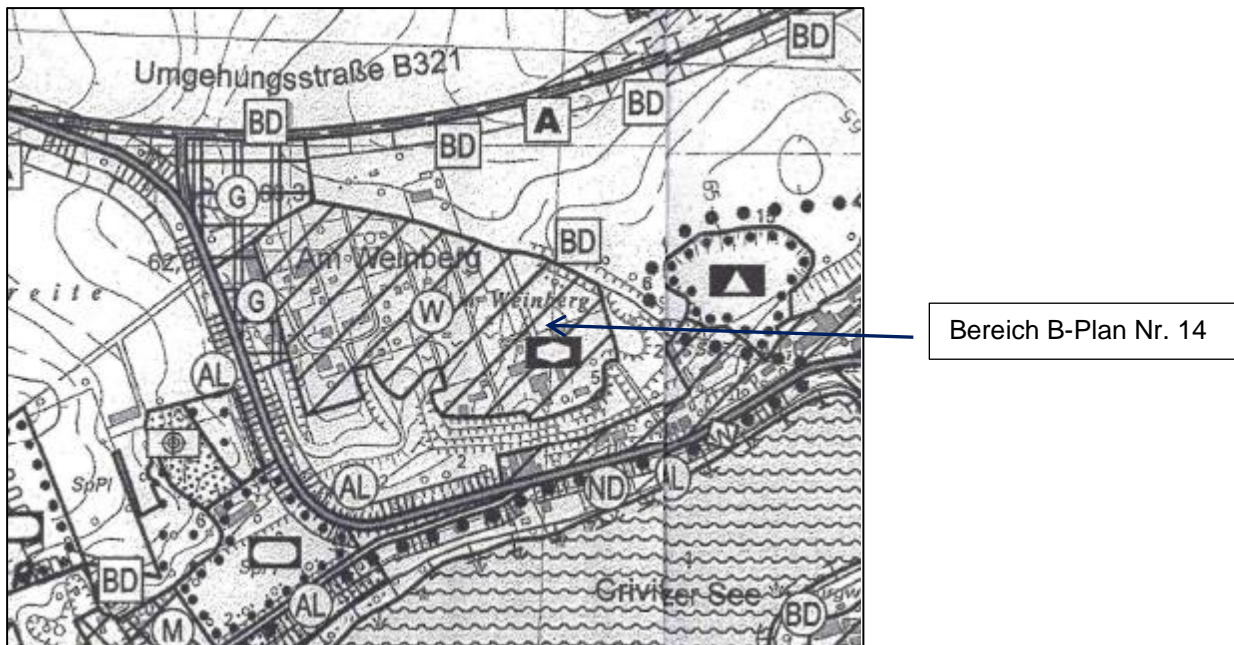


Abbildung 1 Auszug aus wirksamen Flächennutzungsplan

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Crivitz, oberhalb der entlang des Crivitzer Sees entlangführenden Weinbergstraße sowie dem Haus Seeblick, auf dem historischen Weinberg. Im Süden bildet der mit Großbäumen bewachsene Hang die natürliche Grenze. Südwestlich schließt sich das Wohngebäude (altersgerechtes Wohnen) sowie weiterer Großbaumbestand an. Westlich erstreckt sich die Kleingartenanlage, die im Norden an der unbefestigten Weinbergstraße endet. Südöstlich des Geltungsbereiches schließen sich die parkartig gestalteten Freiflächen des Altenheimes sowie ein Eigenheimgrundstück (Weinbergstraße Nr. 49) an. Nordöstlich wird der Standort von dem Gehölzbestand entlang der Weinbergstraße begrenzt. Im Norden endet der Standort an der Weinbergstraße. Nördlich der Weinbergstraße befinden sich bis an die Bundesstraße 321 heran Ackerflächen, nordwestlich noch ein Wohngrundstück.

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

3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 umfasst in der Gemarkung Crivitz, Flur 29 die Flurstücke 34/41, 38/1, 38/2 und 39 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 34/3, 34/7, 38/3 und 40/4 mit einer Fläche von ca. 9.270 m². Eigentümer aller einbezogenen Flurstücke ist der Verein Christliches Altenheim „ELIM“ e.V.

3.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche öffentliche Anbindung des Plangebietes erfolgt an das örtliche Straßennetz, hier die Gemeindestraße Weinbergstraße. Diese ist aus Richtung Südosten/Am Sonnenberg gepflastert. Nach Westen führt die Weinbergstraße als unbefestigte Straße weiter bis zur asphaltierten Ortsausfahrt.

Von der Weinbergstraße führt eine gepflasterte gerade Straße mit niveaugleichem Gehweg bis zu der Umfahrt/Rondell vor dem Pflegeheim. Von der Zufahrtsstraße zweigt vor dem Hauptgebäude eine befestigte Feuerwehzufahrt in der Rasenfläche nach Westen zu der Aufstellfläche der Feuerwehr vor der westlichen Fassade des Pflegeheimes.

Die Stadt Crivitz ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

In der Zufahrtsstraße bzw. angrenzend verlaufen die Ver- und Entsorgungsleitungen.

3.4. Topografie und Anlagenbestand

Der Standort befindet sich auf dem historischen Weinbergplateau, von dem sich nach Osten und Süden die abfallenden sichtbaren Weinbergterrassen erstrecken. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben, in Richtung Weinbergstraße leicht abfallend. Bisher liegen nur für den Bereich des geplanten Anbaus an das Pflegeheimgebäude Höhen vor. Die Höhen liegen zwischen 61,68 m in der Nordwestecke und 63,64 m im Bereich des jetzigen Müllplatzes. Entsprechend Vermessung ist der Höhenbezug DHHN 92.

In den Geltungsbereich ragen Gebäudeteile des bestehenden Pflegeheimes herein, da an diese angebaut werden soll. Die vorhandenen Stellplätze und Nebenanlagen (Müllplatz, Nebengebäude) werden im Zuge der Neubebauung und Umgestaltung der Freiflächen rückgebaut.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

3.5. Grün- und Freiraumstruktur

Die Fläche westlich der Zufahrtsstraße wird als Grünland, die Flächen östlich der Zufahrtsstraße als Acker genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des Parkplatzes und in der südwestlichen Ecke Gehölze, die alle nicht unter den Baumschutz fallen. Der Großbaumbestand auf der südlichen Seite der Weinbergstraße befindet sich ca. 30 m von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt. Die zwei Einzelbäume an der westlichen Geltungsbereichsgrenze stehen innerhalb der Kleingärten.

Es steht überwiegend sandiger Boden an (Sande sickerwasserbestimmt, Sand- Braunerde, Braunerde- Podsol).

4. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Situation in dem nordwestlichen Stadtgebiet zwischen dem Crivitzer See und der Weinbergstraße wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt:



Abbildung 2 Städtebaulichen Einordnung

- Die nördliche Bebauung der Weinbergstraße im Bereich des Crivitzer Sees wird von einer lockeren Wohnbebauung geprägt. Hotel und Gaststätte Haus Seeblick sind die letzten Gebäude.
- Es erstreckt sich Richtung Norden größerer Gehölzbestand.
- Hieran schließen sich Kleingartenflächen und Eigenheimgrundstücke an.
- Der Komplex des Alten- und Pflegeheimes dominiert im östlichen Bereich mit einem markanten Gebäudekomplex, wobei der Übergang in Richtung Gymnasium durch die Außenanlagen und den Gehölzbestand, ebenso in Richtung See, bestimmt wird.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt den abschirmenden Gehölzbestand um den Standort und orientiert sich mit der baulichen Entwicklung in Richtung Norden und an den Höhen der Be-

standsgebäude. Damit wird das Erscheinungsbild des Weinbergplateaus von der See- und Stadtseite nicht beeinträchtigt. Auch auf die angrenzenden Kleingärten wird Rücksicht genommen. Der Gehölzbestand oberhalb Hotel und Gaststätte Haus Seeblick sowie nordöstlich des Standortes Haus Elim verdeckt die bis zu dreigeschossigen Gebäude. Von der Umgehungsstraße sind die Gebäude in der Stadtsilhouette nicht sichtbar. Lediglich aus Richtung Nordosten (Gädebehn) kommend, sieht man den Standort teilweise.

Die Verkehrsanbindung bleibt bestehen. Bei der Anordnung der Parkplatzflächen werden entsprechende Abstände zu den Kleingärten und dem Wohnhaus berücksichtigt.

Mit den gestalterischen Regelungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung wird Bezug auf die bestehenden Gebäude genommen. Da nur Einzelhäuser favorisiert und die Baugrenzen im Straßenraum 7,30 m zurückgesetzt werden, wird eine lockere und offene Bebauungsstruktur erreicht.

5. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ist unabhängig von der Trägerschaft. Das Pflegeheim (Haus Elim) zählt zu den sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Da der bestehende Pflegeheimstandort mit dem Erweiterungsbau gesichert werden soll, wird daher für die Fläche für den Gemeinbedarf 1 als **Gemeinbedarfsfläche Pflegezentrum** festgesetzt.

Die neu überplante Fläche 2 wird für die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsräumen für die Bewohner und Angestellten des Pflegeheimes, für das Gemeindeleben der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Crivitz und Angebote für das altengerechte und Mehrgenerationswohnen als **Gemeinbedarfsfläche Einrichtungen für Senioren und Kirche** festgesetzt. Die Nutzungen in dieser Gemeinbedarfsfläche sind immer im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche 1 zu sehen; sie sollen die Nutzungen ergänzen (z.B. Wohnungen für Angestellte). In untergeordnetem Anteil sind Bereiche für Mehrgenerationswohnen geplant.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese Zweckbestimmungen des Gebietes definiert.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit städtebaulich erforderlich, sind für Gemeinbedarfsflächen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Ansonsten können diese entfallen. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch und wie dicht gebaut werden darf.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird in diesem Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist die Grundflächenzahl für beide Gemeinbedarfsflächen mit 0,8 festgesetzt worden. Diese Grundflächenzahl ist für die Gemeinbedarfsfläche 1 mit dem Anbau aufgrund des geringen Flächenangebotes erforderlich. In der Gemeinbedarfsfläche 2 sollen neben den geplanten Gebäuden die Stellplätze für den gesamten Komplex untergebracht werden, so dass diese Versiegelung berücksichtigt werden muss.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhen festgesetzt. Von Regelungen zu Traufhöhen und Dachneigungen wird abgesehen, da Flachdächer für die neuen Gebäude geplant sind.

Die zulässige Geschossanzahl und max. Firsthöhe für den Erweiterungsbau innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 1 orientieren sich an den bestehenden Gebäuden des Altenheimes.

Historisches Gebäude (geschwungener Giebel)

2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Firsthöhe 13,16 m,

Neubau 1995

3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Firsthöhe 14,32 m,

Da in der Gemeinbedarfsfläche 1 direkt an die bestehenden Gebäude angebaut wird, die zwei- und dreigeschossig sind, wird eine max. Dreigeschossigkeit zugelassen. Als max. Firsthöhe wird 11,00 m festgesetzt, so dass unter den vorhandenen Firsthöhen geblieben wird. Von Regelungen zu Traufhöhen und Dachneigungen wird abgesehen, da ein Flachdach für das neue Gebäude geplant ist.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 2 ist eine aufgelockerte, höhenmäßig gestaffelte Bebauungsstruktur geplant. Hier sollen zwei Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss und ein Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen ermöglicht werden, um den zukünftigen Raumanforderungen und Nutzungen gerecht zu werden. Für die Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss wird eine max. Firsthöhe von 11,00 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) vorgegeben in Anlehnung an die Firsthöhe des neuen Gebäudes im Baufeld 1. Die zweigeschossigen Mehrzweckgebäude mit Staffelgeschoss sind mit begrünten Dachflächen geplant, so dass von einer Regelung zu Dachneigungen und Traufhöhen abgesehen wird. Das zweigeschossige Mehrzweckgebäude, das u. a. die Nutzung für Veranstaltungen vorsieht, erhält ein Pyramidendach. Es sind eine max. Firsthöhe von 9,60 m inkl. 0,50 m Gefälleausgleich und eine Dachneigung von 22° bis 30° geplant.

Die Fassadengestaltung soll sich in Farbe und Ausführung an der vorhandenen Bestandsbebauung orientieren. Diese wird bisher geprägt durch helle geputzte Lochfassaden, durch Pfosten-Riegel-Glasfassaden und vorgehängte hinterlüftete Plattenfassaden. Diese Gestaltung wird für die Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 ebenfalls bestimmend sein.

5.3. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert. In der Gemeinbedarfsfläche 1 orientieren sich die Baugrenzen an dem geplanten Anbau an das bestehende dreigeschossige und zweigeschossige Gebäude. Der Erweiterungsbau soll erst ab dem 1. OG an die Bestandsgebäude angebaut werden, so dass die vorhandenen Nutzungen und Zugänge im Erdgeschoss erhalten bleiben können.

Auf dem vorhandenen zweigeschossigen Gebäude soll eine Terrasse entstehen, die über den neuen dreigeschossigen Anbau zu erreichen ist. Der Kopfbau des westlichen Gebäudeflügels wird mit dem geplanten Anbau umgestaltet.

Die straßenseitige Baugrenze in der Gemeinbedarfsfläche 2 berücksichtigt zur Straße eine mögliche Anordnung von Parkplätzen. Zum südlich angrenzenden Eigenheimgrundstück wird ein größerer Abstand von 13,00 m vorgesehen.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

5.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Weinbergstraße. Eine mögliche Umgestaltung der privaten Erschließungsstraße bzw. die Anordnung eines separaten Gehweges sowie die notwendigen Feuerwehrezufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.

Im Rahmen der Erweiterungsplanung fallen 34 Bestandsparkplätze weg. Für beide Gemeinbedarfsflächen sind insgesamt 67 Parkplätze neu geplant. Davon entfallen auf die Gemeinbedarfsfläche 2 insgesamt 42 Parkplätze. Am westlichen Rand der Zugangsstraße werden 16 Parkplätze entstehen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 verbleiben nur 9 Parkplätze.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und der Gemeinbedarfsfläche 2 herzurichten.

Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen sind rechtzeitig bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

5.5. Grünflächen

Der Sinnesgarten wird als private Grünfläche festgesetzt. Durch eine abwechslungsreiche Gestaltung mit Brunnen, Wasserläufen, unterschiedlichen Materialien für die Wegeführung, Hochbeete, Blumenrabatten u. a. sollen die Bewohner zum Tasten, Riechen, Hören und zum Erholen angeregt werden.

5.6. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden. Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h oder 96 m³/h) über 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m nachzuweisen. Unterhalb des Standortes „Altenheim Haus Elim“ befindet sich östlich der Gaststätte Haus Seeblick an der Weinbergstraße ein Anschluss der Feuerwehrtrockenleitung, der von der Feuerwehr angefahren werden kann. Die Befüllung der Trockenleitung erfolgt entweder durch ein Löschtankwagen oder über den östlich von der Gaststätte Haus Seeblick gelegenen Hydranten oder über eine zu schaffende mobile Leitung vom See. Derzeit wird der Bootssteg am Festplatz zur Wasserentnahme der Feuerwehr genutzt. Die Entfernung vom derzeitigen Wasserentnahmeplatz bis zum Ende der Trockenleitung auf dem Weinberg beträgt 230 m. In Planung ist jedoch auch eine offizielle Wasserentnahmestelle der Feuerwehr, an der auch die Möglichkeit geschaffen werden soll, ein Rettungsboot zu Wasser zu lassen.

Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der hochführenden Trockenleitung auf dem Plateau des Weinbergs ein Hydrant. Des Weiteren befindet sich ein zweiter Hydrant am Ende der Zufahrtstraße zur Pflegeeinrichtung. Die Feuerwehrezufahrt führt westlich des geplanten Erweiterungsbaus bis zur Aufstellfläche vor dem nördlichen Gebäudeflügel.

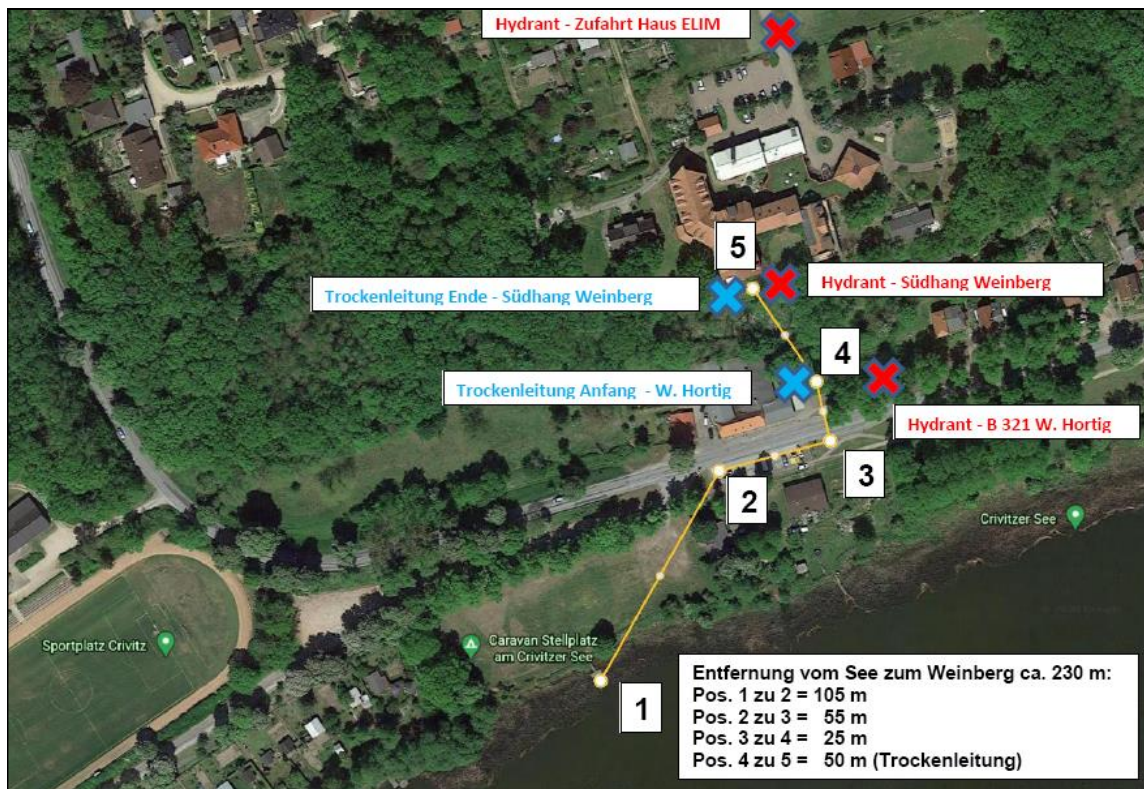


Abbildung 3 Bereitstellung Löschwasser

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG AG gesichert werden.

Wärmeversorgung

Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist mit der HanseGas GmbH zur Versorgung mit Erdgas abzustimmen. Für die im Plangebiet befindlichen Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse sind die Mindestabstände/Schutzstreifen beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung einzuhalten. Die Leitungen sind nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien zu überbauen, ausgenommen Kreuzungsbereiche. Die Überdeckung darf sich nicht ändern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen sind gesondert zu beantragen.

Fernmeldeversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind mit einer Breite von ca. 1,00m innerhalb der Straßen und Gehwege zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Zweckverbandes Schweriner Umland einzuleiten. Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Vor Baubeginn ist ein Erschließungsdurchführungsvertrag abzuschließen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das auf den Grundstücken von den Dach- und versiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser kann für die Bewässerung des Grundstückes aufgefangen und verwertet werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die

Wertstoffbehälter gesammelt. Der Müllstandort ist direkt an der Weinbergstraße, im Bereich der privaten Erschließungsstraße, geplant.

6. Umweltbelange

Die Fläche des Flurstücks 40/4 ist als Acker (Feldblock DEMVLI096AD10060), die Fläche des Flurstücks 38/1 ist als Dauergrünland (intensives Grünland Feldblock DEMVLI096AD10106) in den Umweltkarten des Landes eingetragen. Der Acker ist in der Vergangenheit zeitweise als Ackerbrache liegen gelassen worden. Die anderen Flächen sind Verkehrs-, Funktions- und Gebäudeflächen des Altersheimes (jeweils Bestandsdurchlauf), sowie ein kleiner Anteil der Kleingartenanlage (aufgelassen).

Das Plangebiet grenzt an:

- westlich Kleingärten
- südlich Wohnbebauung / Altersheim
- östlich Acker, begleitender Gehölzbestand auf dem Hang
- nordöstlich Acker / Weinbergstraße mit begleitendem Gehölzbestand auf beiden Hängen
- nordwestlich Acker / Weinbergstraße

6.1 **Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes**

Nationale Schutzgebiete

keine im 1 km Umkreis

Natura 2000-Gebiete

keine in 1 km Umkreis

gesetzlich geschützte Biotop

keine im Geltungsbereich / im 50m / 200m Wirkradius

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

keine im / am Geltungsbereich

6.2 **Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

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

- Befestigte Flächen sollten bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes auch Bauzeitenregelungen siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Maßnahmen die in den Text-Teil B als Hinweis zu übernehmen sind:

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. 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 sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen oder dergleichen sollen auf zukünftig befestigten Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautauwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.
7. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

6.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.



Abbildung 4 Biotopkartierung Quelle Gaia MV / B-Plan

Tabelle 1.1

Biototyp	Biototyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
ACS	Sandacker	0	1,0
GIM	Intensives Dauergrünland	1	1,5
BBJ	Jüngere Einzelbäume	§18 NatSchAG MV	Bewertung nach Baumkompen- sationserlass
OGF	Gewerblich genutzte Großbauten (Altersheim)	0	0,0
OVL	Verkehrs- und Stellflächen	0	0,0
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	0	1,0

Tabelle 1.2 Flächenübersicht Gesamt

ACS	3747	Acker
GIM	3585	Grünland
OGF	585	Altersheim mit Funktionsflächen, Bestandsdurchlauf
OVL	2178	Verkehrs- und Stellflächen, Bestandsdurchlauf
PKU	629	Aufgelassene Kleingartenanlage
Gesamt	10724	

Tabelle 1.3 Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m ²	GRZ 0,8	90% Verkehrsflächen
ACS	Gemeinbedarf	3.467,00	2.998,00	
ACS	Verkehrsfläche	280,00		252,00
GIM	Unversiegelt	3.131,00		
GIM	Gemeinbedarf	143,00	114,00	
GIM	Stellflächen	311,00		249,00
PKU	Gemeinbedarf	629,00	503,00	
OGF	Bestandsdurchlauf	585,00		
OVL	Bestandsdurchlauf	2.178,00		
		10.724,00	3.615,00	501,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
ACS	3.747,00	1,0	0,75	2.810,25
GIM	3.585,00	1,5	0,75	4.033,13
PKU	629,00	1,0	0,75	471,75
	7.961,00			7.315,13

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
-----------	--	-----------------	------------	---

Aufgrund der Lage des Biotops Baumgehölz an den Weinbergstraße wurde hier bei Bestanderhalt für die Wirkzone I kein Wirkfaktor festgesetzt.

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Gemeinbedarf	3.615,00	0,5	1.807,50
Verkehrsfläche	501,00	0,5	250,50
			2.058,00

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
7.315,13	0,00	2.058,00	9.373,13
			9.373,13

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Die geplante Grünfläche (hier Sinnesgarten mit 3131 m²) ist entsprechend der HzE 2018 nicht als kompensationsmindernde Maßnahmen anrechenbar!!

Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebietten ausgesetzt sind. Die geplanten Baumpflanzungen innerhalb der Stellplätze (mind. 10 Bäume) und anteilig die Hälfte der geplanten Baumpflanzungen (35 Bäume) des Sinnesgartens werden als kompensationsmindernde Maßnahmen bilanziert.

Maßnahme 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Beschreibung:

Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

Anforderungen für Anerkennung:

- Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint

Pflanzvorgaben:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
-

Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²
Kompensationswert 1,0

Tabelle 7

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
1.125,00	1,00	1.125,00
45 Stk a 25m ²		

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
9.373,13	1.125,00	8.248,13

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation**4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme**

Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlicher Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91“Wohnungsbaugelände Neustadt“¹ und notwendiger Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 “Altenheim Elim“² erfolgt eine gemeinsame Beschreibung und Bilanzierung nach den HzE 2018 (mit Verweis auf Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz)

Die Maßnahmen werden im Kapitel 6.4 beschrieben und insgesamt bewertet.

¹ Ökologische Dienste Ortlieb (2019) Zuarbeit zum -Plan Nr. 1/91“Wohnungsbaugelände Neustadt

² Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz „Altenheim Elim“ in Crivitz, Stand Vorentwurf Oktober 2020

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Der Leistungsfaktor für die Maßnahme 2.22 enthält gleichzeitig die Berücksichtigung der Wirkzone. Da die Hecke gleichzeitig der Abschirmung dient, werden für die dahinter liegenden Flächen keine Störwirkungen mehr eingestellt.

Bewertung Kompensationsmaßnahme B14

Tabelle 10

Code	Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
2.22	153m Anlage Feldhecke mit 8m, mit Krautsaum mit 10m	Crivitz Flur 14	2.848,00	3	0,5	4.272,00
2.31	extensive Mähwiese	Crivitz Flur 14	1.000,00	4	1	4.000,00
			3.848,00			8.272,00

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 10

FÄ	KFÄ	Bilanz
8.248,13	8.272,00	23,88

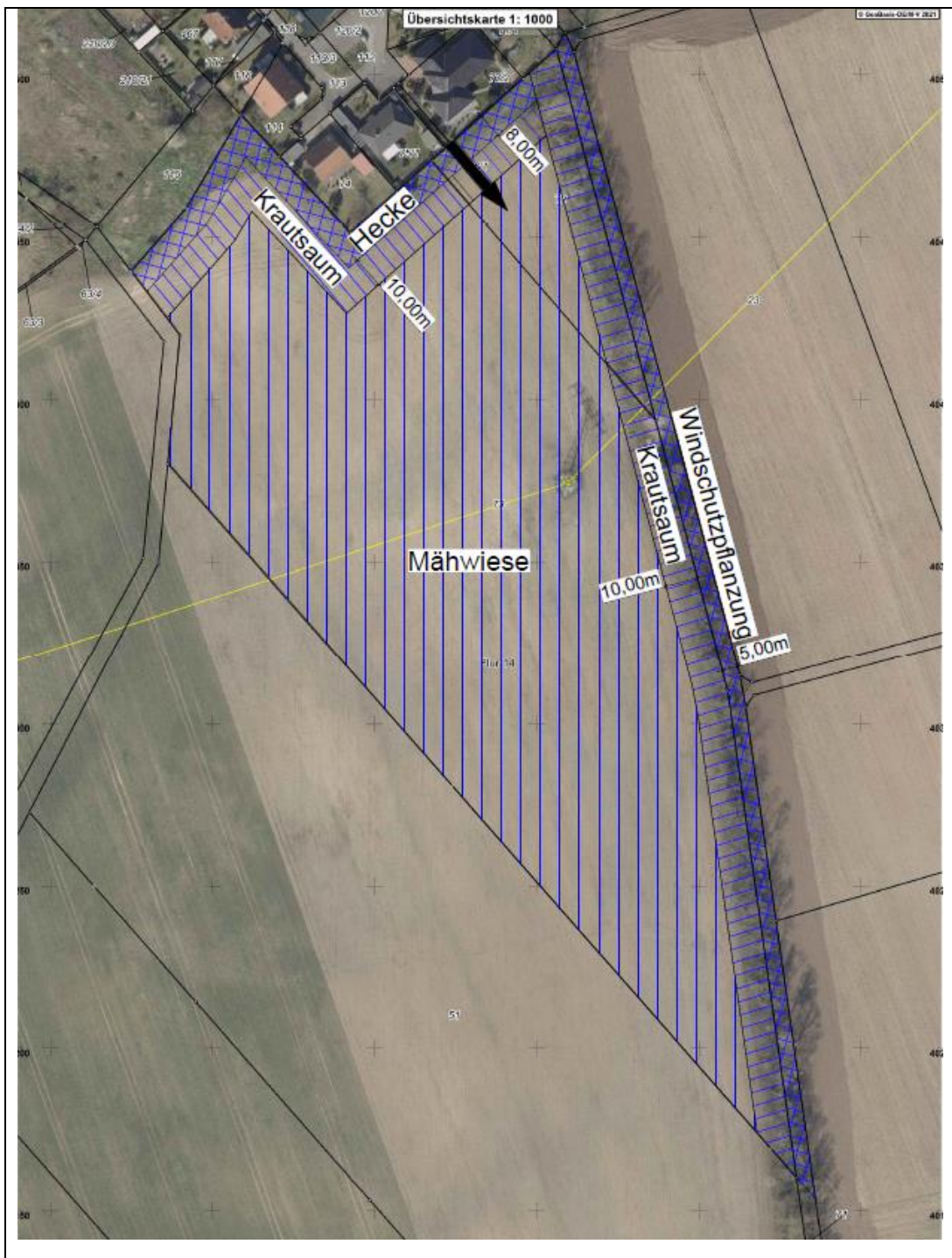
Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

6.4 Beschreibung der kombinierten Kompensationsmaßnahmen

Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlicher Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91“Wohnungsbauggebiet Neustadt³ und notwendiger Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 “Altenheim Elim“⁴ erfolgt eine gemeinsame Beschreibung und Bilanzierung nach den HzE 2018 (mit Verweis auf Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz)

³ Ökologische Dienste Ortlieb (2019) Zuarbeit zum -Plan Nr. 1/91“Wohnungsbauggebiet Neustadt

⁴ Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz „Altenheim Elim“ in Crivitz, Stand Vorentwurf Oktober 2020



Flächengliederung Quelle GAIA-MV Gemarkung Crivitz Flur 14

Nachfolgend tabellarische Bewertung der Kompensationsmaßnahmen:

Tabelle 9

Code	Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
2.31	extensive Mähwiese	Crivitz Flur 14	28.021,00	4,00	1,00	112.084,00
2.26	Umbau Windschutzpflanzung 10m, mit Krautsaum mit 10m	Crivitz Flur 14	6.328,00	3,00	1,00	18.984,00
2.22	Anlage Feldhecke mit 8m, mit Krautsaum mit 10m	Crivitz Flur 14	3.082,00	3,00	0,50	4.623,00
			37.431,00			135.691,00

Maßnahmenbeschreibung entsprechend HzE 2018 **mit Hinweis auf Abweichungen** aufgrund der artenschutzfachlichen Vorgaben des B-Plan Nr. 1/91 (Ökologische Dienste Ortlieb).

2.22 Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum

153m Anlage Feldhecke mit 8m, mit Krautsaum mit 10m

Lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern ~~mit eingestreuten Bäumen (Überhälter)~~ in der freien Landschaft

Hinweis Anpassung aufgrund der Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Vorgaben Ökologische Dienste Ortlieb (2019)

Vorlage eines Pflanzplanes:

- Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten ~~und mind. 2 Baumarten~~
- **Abweichung:** Hier unter dem Aspekt Artenschutz (Förderung Rebhuhn, Neuntöter, Goldammer, Bluthänfling entsprechend B-Plan 1/91Wohnungsbaugelände Neustadt“) Ausführung als Niederstrauchhecken.
- Hecke mit (Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Hundsrose, sowie Hasel, Weißer Hartriegel und Ginster)
- **als Ausnahme** auch Sanddorn, Hechtrose und Kriechweide
- Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig,– **Abweichung** Weißdorn als Heister Höhe 125-150 cm
- **Abweichung:** keine Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m – **Abweichung** Verband 1,5x1,5 m da keine spätere Entnahme vorgesehen ist und lückige Verbände gefordert sind.
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m Incl. beidseitiger Saum von 2 / 3 m Abstand vom Stammfuß (3 m Richtung Siedlungsbereich Siedlungsbereich
- Mindestbreite der Heckenpflanzung: 8 m

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- **Abweichung:** Nachpflanzen bei Sträuchern bei mehr als 20 % Ausfall, da lückige Hecke gefordert.
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Kompensationswert 3,0

Zusätzliche Anforderungen für Anerkennung:

- Einrichtung des Krautsaumes durch Selbstbegrünung, Lesesteinhaufen zugunsten der Zauneidechse zulässig
- Sicherung gegen Bewirtschaftung z.B. durch Eichenspaltpfähle

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

Vorgaben zur Unterhaltungspflege ab dem 5 Jahr:

- **Abweichung:** Mahd des Krautsaumes nicht vor dem 1. September alle 2 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

2.26 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum

356m Umbau Windschutzpflanzung 5m, mit Krautsaum mit 10m

Umgestaltung von Windschutzpflanzungen aus überwiegend nichtheimischen Baum- und Straucharten in der freien Landschaft durch Entnahme der standortfremden nichtheimischen Arten und Nachpflanzung mit standortheimischen Baum- und Straucharten

Anforderungen für Anerkennung:

- Entnahme der nichtheimischen Gehölze nur im Zeitraum 1.Oktober bis zum 28. Februar
- bei stockausschlagfähigen Arten sind auch die Wurzelstöcke zu roden
- keine wirtschaftliche Nutzung
- Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
- Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Straucharten ~~und mind. 2 Baumarten~~
- **Abweichung:** Hier unter dem Aspekt Artenschutz (Förderung Rebhuhn, Neuntöter, Goldammer, Bluthänfling entsprechend B-Plan 1/91“Wohnungsbaugelände Neustadt) Ausführung als Niederstrauchhecken.
- Hecke mit (Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Hundsrose, sowie Hasel, Weißer Hartriegel und Ginster)
- **als Ausnahme** auch Sanddorn und Hechtrose und Kriechweide
- Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebig,– **Abweichung** Weißdorn als Heister Höhe 125-150 cm

- **Abweichung: keine** Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung
- Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m – **Abweichung** Verband 1,5x1,5m da keine spätere Entnahme vorgesehen ist und lückige Verbände vorgesehen sind.
- Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
- Mindestreihenzahl: 2 im Abstand von 1,5 m Incl. Saum zum Intensivacker 3 m Abstand vom Stammfuß
- Breite der Heckenpflanzung: mind. 5m

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- **Abweichung:** Nachpflanzen bei Sträuchern bei mehr als 20 % Ausfall, da lückige Hecke vorgegeben
- bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
- - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- kein Auf-den-Stock-Setzen
- Kompensationswert 3,0

Zusätzliche Anforderungen für Anerkennung:

- Einrichtung des Krautsaumes durch Selbstbegrünung, Lesesteinhaufen zugunsten der Zauneidechse zulässig
- Sicherung gegen Bewirtschaftung z.B. durch Eichenspaltpfähle

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

Vorgaben zur Unterhaltungspflege ab dem 5 Jahr:

- **Abweichung:** Mahd des Krautsaumes **nicht vor dem 1. September** alle 2 Jahre mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind.10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken

2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Ackerumwandlung auf Feldblock DEMVLI096AD10026 Ackerwertzahl 24

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese
Anforderungen für Anerkennung:

- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1.März bis zum 15. September
 - dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
 - Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
 - Mindestbreite 10 m
-

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nicht vor dem 1. September **bis März** mit Abfuhr des Mähgutes, **jeweils die Hälfte der Fläche**
- je nach Standort alle 2 Jahre (die jeweilige Hälfte)
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Hinweis

Die zusätzliche vertraglich zu sichernde Maßnahme standörtlich wechselnder Blühstreifen auf benachbarten, angrenzenden Flurstücken findet hier keine Würdigung.

6.5 Beschreibung der Maßnahme

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 „Altenheim Elim“ erfolgt in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutzfachlichen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelände Neustadt und erfordert Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben Artenschutz zum B-Plan 1/91.

In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 907 m² die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland durch spontane Begrünung mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.31 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Fläche ist in der Zukunft extensiv als Grünlandfläche zu nutzen. Jeweils die Hälfte der Fläche ist alle 2 Jahre nicht vor dem 1. September bis März mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken) Ein Umbruch / eine Nachsaat, ein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 01. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer extensiven Mähwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 3.082 m² die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke mit einem Krautsaum von 10 m festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.22 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Hecke ist mit Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Hechtrose, Hasel, Weißer Hartriegel, Sanddorn, Kriechweide und Ginster jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Da lückige Verbände gefordert sind, hat der Reihenabstand 1,5m zu betragen und ein Nachpflanzen hat erst bei mehr als 20 % Ausfall je Art zu erfolgen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun vorzusehen. Der Saum zur Wohnbebauung hat 3 m, der Saum zum vorgelagerten Krautsaum 2m zu betragen. Der Krautsaum von 10m Breite ist alle 20 m mit einem z. B. Eichenspaltpfahl auf Dauer zu sichern. Eine Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem

01. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz

7.1. Auswirkungen

Durch die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohn- und Kleingartennutzungen zu erwarten. Auch hier ist die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zuzusichern.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht betrachtet.

7.2. Einwirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Crivitz, in der für die Weinbergstraße eine max. Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist. Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten.

Die Bundesstraße 321 ist ca. 200 m entfernt und verläuft in diesem Bereich im Einschnitt, so dass hier keine Lärmeinwirkungen erwartet werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Eigentum des Vereins. Der Ausbau der verkehrlichen Anbindung an die Weinbergstraße ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Crivitz als Eigentümer der Straße abzustimmen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Eigentümer umgesetzt. Dazu ist ein Vertrag zwischen der Stadt Crivitz und dem Eigentümer abzuschließen.

Für die Sicherung der Zufahrt zu dem privaten Grundstück Weinbergstraße 49 liegt eine Baulasteintragung vor.

Die vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe in der privaten Zufahrtsstraße sind durch Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert. Für neue Leitungen erfolgt ebenfalls eine entsprechende Sicherung.

9. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 9.270 m²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 6.490 m ²
Gemeinbedarfsfläche 1	ca. 2.740 m ²
Gemeinbedarfsfläche 2	ca. 3.750 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 800 m ²
Stellfläche	ca. 310 m ²
Grünfläche	ca. 1.670 m ²

Crivitz,

.....
Die Bürgermeisterin