



**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplans Nr. 31**  
der Gemeinde Lambrechtshagen  
Landkreis Rostock

**für das Gebiet "Alt Sievershagen - südlicher Abschnitt"**  
in Sievershagen, östlich der Gemeindestraße Alt-Sievershagen,  
nördlich der B 105 / Rostocker Straße und südlich des Schlehenweges

---

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:  
ausgefertigt am:

Lambrechtshagen,

---

Kutschke, Bürgermeister

---

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen .....	3
2. Geltungsbereich, Bestand .....	6
3. Grundzüge der Planung.....	6
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	7
4.1 Art der Nutzung:.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen:.....	8
4.3 Immissionsschutz: .....	8
5. Erschließung des Plangebietes .....	10
5.1 Verkehr .....	10
5.2 Technische Infrastruktur.....	10
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz.....	10
6.1 Grünordnung:.....	10
6.2 Eingriffsregelung: .....	10
6.3 Artenschutz: .....	11
7. Flächenbilanz.....	13

## 1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

### 1.1 Planungserfordernis, Planungsziele:

Der südliche Abschnitt des Bereichs Alt Sievershagen ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Über dieses Gebiet führt eine private Erschließungsstraße, die nach Norden ihre Fortsetzung in einer privaten Anliegerstraße (Schlehenweg) findet. Die Erschließungsstraße ist planungsrechtlich bisher nicht gesichert. An die Erschließungsstraße ist von Süden ein „Mc Donalds“-Filialrestaurant angeschlossen, für dessen Betrieb zusätzliche Pkw-Stellplätze und eine Neubestimmung (Rückverlagerung) der Zufahrtsituation erforderlich sind. Eine weitere Teilfläche südlich der Erschließungsstraße ist baulich ungenutzt.

Planungsziel dieses B-Plans ist die Überplanung des Standortes „Mc Donalds“, um planungsrechtlich gesicherte Flächen zur Optimierung des bereits vorhandenen, nicht störenden Gewerbes sowie zu seiner baulichen Erweiterung bereitzustellen. In das Plangebiet wird auch die vorhandene verkehrstechnische Anbindung an die Gemeindestraße Alt Sievershagen mit den erforderlichen Straßen- und Gehwegflächen einbezogen, um die Verkehrssicherheit entsprechend den gültigen Vorschriften zu gewährleisten und den Anschluss des nachfolgenden Abschnitts (Wohnstraße ‚Schlehenweg‘) auf eine dauerhafte öffentlich-rechtlich gesicherte Grundlage zu stellen.

Die Aufstellung des B-Plans wurde auch erforderlich aufgrund privater Bebauungs- und Nutzungsabsichten auf dem Grundstück 51/45, die auf eine gewerbliche Bebauung der Nutzungsbrache gerichtet sind und dabei eine Anpassung der „Mc Donalds“-Filiale an bestehende Betrieberfordernisse (Stellplatzdefizit) berücksichtigen. Diese Nutzungsabsichten wurden zuvor mit der Gemeinde abgestimmt und entsprechen den im FNP dargelegten standortbezogenen städtebaulichen Entwicklungszielen. Da die von den Erweiterungs- und Neubauabsichten betroffene Fläche bisher als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB anzusehen ist, wurde die Aufstellung eines B-Plans erforderlich, um das Baurecht für die Verwirklichung der Bau- und Nutzungsabsichten bereitzustellen. Die planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Nutzung im besagten Bereich ist darüber hinaus zur Umsetzung der Entwicklungsabsicht lt. FNP erforderlich (vgl. Pkt. 1.3). Ein zusätzliches Planungserfordernis bezieht sich auf den südlichen Abschnitt des Schlehenwegs. Da die Nutzung für die verkehrliche und stadttechnische Erschließung der angeschlossenen Baugrundstücke Schlehenweg 1 -14 bisher nur privat-rechtlich durch ein dingliches Nutzungsrecht zwischen den Anliegern und dem Eigentümer der dienenden Grundstückflächen geregelt ist, soll mit der Festsetzung als Verkehrsfläche eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage für den Bestand dieser Nutzung und eine gesicherte Erschließung aller direkten und indirekten Anliegergrundstücke hergestellt werden. Im Unterschied dazu besteht ein solches Erfordernis für den nach Norden verlaufenden Abschnitt des Schlehenweges nicht, weil hier die Anlieger über eine Eigentümergemeinschaft verbunden und die Erschließungsfunktion damit ausreichend verlässlich gesichert ist.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 31 ist danach im Rechtssinne des § 1 (3) BauGB erforderlich. Dafür ist es ausreichend, dass die Gemeinde eine den Planungsgrundsätzen des § 1 (1, 3, 5) BauGB entsprechende Plankonzeption hat und es vernünftigerweise geboten ist, diese durch einen Bebauungsplan zu sichern und durchzusetzen. Im Rahmen ihrer Aufgabe, die planerische Konzeption festzulegen und städtebauliche Schwerpunkte zu setzen, hat die Gemeinde ein weites planerisches Ermessen (vgl. BVerwG, Urt. v. 7.5.1971 - 4 C 76.68; B. v. 16.1.1996 - 4 NB 1.96 -). Erst wenn eine solche Plankonzeption gar nicht existiert und/oder andere Ziele wie beispielsweise die Förderung allein privater Interessen verfolgt werden sollen, liegt ein Planungserfordernis nicht vor (vgl. BVerwG, B. v. 16.12.1988 - 4 NB 1.88 -; U. v. 14.7.1972 - 4 C 8.70 -).

### 1.2 Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 5 G v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110).

Der Bebauungsplan Nr. 31 wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3, 4 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht gem. §§ 2 (4), 2a BauGB aufgestellt.

Entsprechend Aufstellungsbeschluss v. 22.06.2023 wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB mit entsprechenden Verfahrenserleichterungen geprüft. Nach der Verkehrsauffassung gehört das Plangebiet aufgrund bisher fehlender Überplanung durch einen Bebauungsplan und der Lage am äußeren Siedlungsrand, der hier den Übergang zum Freiraum darstellt, zum Außenbereich (§ 35 BauGB). Auch eine Innenbereichssatzung, die diese Fläche etwa in den Innenbereich von Sievershagen einbezöge, liegt nicht vor. Der Siedlungsrand wird hier insoweit vom Bestand der „Mc Donalds“-Filiale nebst zugehörigen Pkw-Stellplätzen (Alt Sievershagen 1d) und des Wohnhauses Schlehenweg 1 gebildet. Nach der geltenden Rechtsprechung dürfen jedoch keine Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen (BVerwG, U.v. 04.11.2015 - 4 CN 9.14). Zwar besteht ein städtebaulicher Zusammenhang mit der vorhandenen, an den Schlehenweg angeschossenen Bebauung auf den umliegenden nördlichen Flächen. Diese ist jedoch maßgeblich durch eine Wohnnutzung geprägt. Das Planungsziel einer nicht störenden Gewerbenutzung auf der verbliebenen Freifläche kann deshalb trotz Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen (FNP) nicht als organische Fortentwicklung des bestehenden Nutzungsgefüges angesehen werden. Zur Vermeidung einer Fehleinschätzung über die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB und in deren Folge einer Rechtsunwirksamkeit des B-Plans wegen unzulässigen Verzichts auf die nach §§ 1a (3), 2 (4) BauGB verpflichtende Ausgleichsregelung und die Umweltprüfung wurde deshalb von der Anwendung des § 13a BauGB abgesehen.

### **1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:**

#### **Raumordnung und Landesplanung:**

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben. Das RREP wird zzt. für einen Planungshorizont bis 2035 neu aufgestellt; ein zweiter Entwurf des neuen RREP wurde von der Verbandsversammlung zur Veröffentlichung freigegeben.

Nach dem LEP (Kap. 3.2, Z 3.3.3 (1)) und dem RREP (Kap. 3.2, Z 3.1.2 (1)) nimmt die Gemeinde keine zentralörtlichen Funktionen wahr. Sie ist dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf der Grundlage des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (LEP Z 3.3.3 (1), (2)).

Durch die landesplanerischen Vorgaben des LEP oder des RREP sowie durch den abgestimmten SUR-Entwicklungsrahmen sind für das Gebiet der Gemeinde Lambrechtshagen keine gewerblichen / industriellen Vorranggebiete oder regional bedeutsame Vorbehaltsgesetze für Gewerbe / Industrie bzw. sonstige Gewerbeflächenpotenziale vorgesehen.

Gewerbliche Entwicklungen im Gemeindegebiet sind insoweit zur Beschäftigungssicherung der örtlichen Bevölkerung und zur allgemeinen Daseinsvorsorge auch der gewerblichen Wirtschaft bedarfsgerecht am Maßstab des Eigenbedarfs auszurichten.

Dem wird der B-Plan Nr. 31 mit einer kleinteiligen gewerblichen Flächenausweisung und teilw. Bestandsüberplanung gerecht.

Flächennutzungsplan:

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan 2013 (wirksam seit 09.04.2014) stellt für das B-Plangebiet die gemischte Baufläche M5 dar. Der B-Plan Nr. 31 wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Die FNP-Darstellung einer gemischten Baufläche besagt, dass in diesem abgegrenzten Bereich (M5) sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung in einem ausgewogenen Verhältnis angeordnet werden sollen.



Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan 2013

Die angestrebte Nutzmischung kann im B-Plan durch Festsetzung von MI-Gebieten aber auch durch die gezielte Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten erreicht werden. Mit dem B-Plan Nr. 10.1 wurde der nördliche Bereich der gemischte Baufläche M5 (Flächennutzungsplan 2013) als MI-Gebiet festgesetzt. Die Entscheidung, auf welchen Grundstücken eine Wohnnutzung und auf welchen eine gewerbliche Nutzung entstehen soll, wurde hier den Bauherrn überlassen - mit dem tatsächlichen Ergebnis, dass in diesem Bereich fast ausschließlich eine Nutzung zu Wohnzwecken realisiert wurde. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB ist die Gemeinde deshalb gehalten, im bisher auf dem nicht überplanten Teil der im FNP als M5 dargestellten Baufläche eine gewerbliche Nutzung festzusetzen und insoweit eine räumliche Zuordnung der gewerblich zu nutzenden Grundstücke selbst vorzugeben. Darüber hinaus muss die gewerbliche Nutzung in dem auszuweisenden GE-Gebiet auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt werden, damit insgesamt der Charakter einer gemischten Baufläche im Sinne der Festlegung des Flächennutzungsplans erhalten bleibt. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt in Teil B Nr. 1.1 des B-Plans Nr. 31.

Sonstige Planungen der Gemeinde:

Die Gemeinde hat den B-Plan Nr. 10.1 „Alt Sievershagen“ erlassen, der aktuell in der Fassung der 2. Änderung v. 01.11.2000 wirksam ist. Der B-Plan Nr. 10.1 grenzt nördlich an das Gebiet des B-Plans Nr. 31 an. Er setzt die Mischgebiete MI1 und MI4 fest - jeweils für eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Der B-Plan Nr. 10.1 begründet für die dortigen Grundstückseigentümer und -nutzer einen Schutzanspruch bzgl. der Gewährleistung des zulässigen Störgrades nach § 6 (1) BauNVO („das Wohnen nicht wesentlich störend“). Dieser Schutzanspruch wird im B-Plan Nr. 31 gem. TF 1.1 durch Festsetzung eines entsprechend eingeschränkten Gewerbegebietes berücksichtigt.

Die Gemeindestraße Alt Sievershagen ist von einem hohen Verkehrsaufkommen bestimmt, das von allen Verkehrsteilnehmern ein besonderes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme erfordert. Die Gemeinde bemüht sich entsprechend den örtlichen Verhältnissen und der Flächenverfügbarkeit um Anpassungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs. Im Anschlussbereich des Schlehenweges an die Gemeindestraße Alt Sievershagen soll in diesem Zusammenhang der Flächenbedarf für eine Querungshilfe für Fußgänger (Nord-Süd-Richtung) berücksichtigt werden.

Im B-Plan Nr. 31 wurde für die Bemessung der Verkehrsfläche eine dafür ausreichende Flächenvorsorge berücksichtigt. In der Planzeichnung des B-Plans wurde eine entsprechende Mittelinsel („Tropfen“) unverbindlich gekennzeichnet.

## **2. Geltungsbereich, Bestand**

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 31 umfasst die Flurstücke 50/10 tlw., 50/18, 51/8, 51/9, 51/24 tlw., 51/30 tlw., 51/31, 51/32 tlw., 51/33, 51/39, 51/40 tlw., 51/41 tlw., 51/44, 51/45 der Flur 1 in der Gemarkung Sievershagen. Davon befinden sich die Flurstücke 50/10, 51/30, 51/32, 51/41 im Eigentum der Gemeinde Lambrechtshagen; die sonstigen Flurstücke sind privates Eigentum. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 6.592 m<sup>2</sup>

Von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 31 wird außerhalb seines Geltungsbereiches außerdem das Flurstück 51/60 (Wohnstraße Schlehenweg) der Eigentümergemeinschaft der Anlieger mittelbar berührt.

Im Bereich der Flurstücke 50/10, 50/18, 51/8, 51/9, 51/30, 51/31, 51/32, 51/33 wird der rechtskräftige B-Plan Nr. 10.1 durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 31 auf einer ca. 431 m<sup>2</sup> großen Teilfläche überplant, sobald und solange letzterer rechtswirksam ist. Die besagte Fläche ist nach dem B-Plan Nr. 10.1 bisher Teil des Mischgebietes MI1.

Der nördliche Rand des Plangebietes wird von einer privaten Erschließungsstraße mit Asphalt-Fahrbahn und südseitig angebautem Gehweg eingenommen, die nach Norden weiterführend in eine private Wohnstraße (Schlehenweg, außerhalb des Geltungsbereichs) übergeht. Das Flst. 51/44 südlich der Erschließungsstraße ist mit einer Mc Donalds-Filiale bebaut. Das Flst. 51/45 am östlichen Ende der Erschließungsstraße stellt eine Nutzungsbrache dar, auf der eine Rasenansaat ausgebracht wurde und die nach Bedarf regelmäßig gemäht wird. Im südlichen Drittel des Flst. 51/45 verläuft in Ost-West-Richtung eine Trinkwasserleitung des W WAV (DN 200, Az). Die Leitung ist mit einem 2,0 m breiten Grundstücksstreifen (Schutzstreifen, jeweils 1 m beidseitig der Leitungsachse) im Grundbuch durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert. Die Dienstbarkeit berechtigt den W WAV zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung der Leitung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung deshalb keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden. Dazu gehört u.a. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken.

## **3. Grundzüge der Planung**

Als Grundzug der Planung werden die Flst. 51/44, 51/45 für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzt, die den Schutzzanspruch der nördlich anschließenden Mischgebiete MI 1 und MI 4 des B-Plans Nr. 10.1 berücksichtigt. Als weiterer planerischer Grundzug ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Erschließungsstraße für allgemeine Verkehrszwecke anzusehen.

## 4. Bauliche und sonstige Nutzung

### 4.1 Art der Nutzung:

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird nach dem zulässigen Störgrad als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die sonstigen Zulässigkeitsregeln der §§ 8, 12-14 BauNVO werden gem. § 1 (3) BauNVO und Bestandteil des B-Plans – mit Ausnahme der durch Textfestsetzung 1.1 in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten (s.u.).

Die Festsetzung als Gewerbegebiet wird mit den Planungszielen (vgl. Pkt. 1.1) und im Besonderen mit dem Verhältnis dieses B-Plans zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (vgl. Pkt. 1.3) begründet. Wegen der tatsächlichen Inanspruchnahme der nördlich gelegenen Mischgebiete für Wohnzwecke wurde es erforderlich, durch die GE-Festsetzung eine räumliche Zuordnung der gewerblich zu nutzenden Grundstücke innerhalb der im FNP dargestellten gemischten Baufläche (M5) explizit festzusetzen.

Das Gewerbegebiet wird mit Beschränkung nach seinem potenziellen Störgrad festgesetzt. Es werden nur solche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung dient der Berücksichtigung des Schutzanspruchs der nördlich anschließenden Wohnbebauung, die in den Mischgebieten MI 1 und MI 4 des B-Plans Nr. 10.1 realisiert wurde, und entspricht dem zulässigen Störgrad von Mischgebieten. Durch die Rechtsprechung ist dabei geklärt, dass „ein ‚eingeschränktes Gewerbegebiet‘, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, ... seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes (entspricht).“<sup>1</sup>

Dem entsprechend werden durch Textfestsetzung Nr. 1.1 Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 (2) BauNVO und Gebäude für die Berufsausübung von Freiberuflern allgemein zugelassen. Klarzustellen ist, dass zu den zulässigen Gewerbebetrieben auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und entsprechend § 13a BauNVO ebenso Ferienwohnungen zählen. Gebäude und Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die entsprechend § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten mit Ausnahmeverbehalt vorgesehen sind, werden in diesem B-Plan gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen. Die Gemeinde möchte damit den planungsrechtlichen Raum schaffen, um insbesondere die Ansiedlung eines Ärztehauses oder einer Arztpraxis zu ermöglichen.

Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe werden mit der Textfestsetzung Nr. 1.1 in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Nichtzulassung dieser Nutzungsarten wird begründet mit einem potenziell hohen Verkehrsaufkommen, dass regelmäßig mit dem Geschäftszweck dieser Nutzungsarten verbunden ist. Mit dem Nutzungsausschluss soll wegen des geringen Abstands der Einmündung in die Gemeindestraße Alt Sievershagen von dem ampelgeregelten Knotenpunkt B105/Zufahrt Ostseepark/Alt Sievershagen eine unübersichtliche Verkehrssituation vermieden werden. Auf die beiden im/am Ort bestehenden Tankstellen und die Einzelhandelsagglomeration ‚Ostseepark Sievershagen‘, die diesen punktuellen Nutzungsausschluss wirksam kompensieren, wird hingewiesen. Auch Vergnügungsstätten sowie Gebäude/Anlagen für soziale Zwecke, die nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten jeweils mit Ausnahmeverbehalt vorgesehen sind, werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem B-Plan nicht zugelassen. Nach der Grundkonzeption einer gemischten Baufläche entsprechend dem F-Plan und der mit diesem B-Plan vorgenommenen räumlichen Abgrenzung eines gewerblich zu nutzenden Teilbereichs war hier insbesondere die Zulassung von kleineren Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) BauNVO besonders zu prüfen. Vergnügungsstätten sind eine Nutzungsart, bei der die kommerzielle Unterhaltung der Besucher durch entsprechende Dienstleistungen des Betreibers im Vordergrund steht und die durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet sind. Typische Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO sind z.B. Spielhallen und Spielbanken sowie alle Arten von Diskotheken, Nachtlokalen usw. Größere, sogenannte kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar

<sup>1</sup> BVerwG B. v. 15.04.1987 – 4 B 71.87 -; amtlicher Leitsatz

sein sollen, können außer Betracht bleiben, da sie i.d.R. eine MK-Festsetzung erfordern, die hier nicht zur Diskussion steht. Von den o.g. (kleineren) Vergnügungsstätten können negative städtebauliche Auswirkungen auf das Wohnen ausgehen. § 6 BauNVO sieht deshalb eine räumliche Trennung der miteinander in Konflikt tretende Nutzungsformen vor, der insbesondere für das Wohnen das Störpotenzial minimieren soll. Aufgrund der geringen Größe des festgesetzten Gewerbegebietes und seiner unmittelbar an das Wohnen angrenzenden Lage bringt die räumliche Abtrennung im gegebenen Fall nicht den gewünschten Schutzeffekt. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurden deshalb gänzlich ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss wird i.Ü. gleichzeitig eine unerwünschte Signalwirkung des prominenten Standortes am Ortseingang unterbunden und angesichts der geringen Gesamtgröße des festgesetzten GE – Gebietes auch seine allgemeine Zweckbestimmung gewährleistet.

Ebenfalls maßgeblich wegen der geringen Größe des festgesetzten Gewerbegebietes werden Gebäude und Anlagen für soziale Zwecke in diesem B-Plan ausgeschlossen. Denn nach Umfang und Zweckbestimmung würde eine auf soziale Zwecke gerichteten baulichen Anlage die bezweckte gewerbliche Prägung des Baugebiets sprengen (vgl. § 15 (1) S. 1 BauNVO).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasche untergeordnet sind, wird durch diesen B-Plan nicht modifiziert und gilt nach § 1 (3) BauNVO unverändert entsprechend § 8 (3) BauNVO. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke wird entsprechend § 8 (3) BauNVO für diesen B-Plan übernommen. Zur Wahrung des Schutzanspruchs der nördlich anschließenden Wohnbebauung dürfen diese Ausnahmen jedoch nur zugelassen werden, soweit der Störgrad „das Wohnen nicht wesentlich störend“ beachtet ist (s.o.).

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Oberkante sowie zulässige Vollgeschoßzahl) geregelt.

Grundflächenzahl: Mit der Zulassung einer Grundflächenzahl bis 0,8 folgt der Bebauungsplan dem Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO.

Bauhöhe: Bei der Festsetzung der Bauhöhe lässt die Gemeinde in dem festgesetzten Gewerbegebiet eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zu. Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen orientiert sich an einer Geschoßhöhe bis zu ca. 3,5 m und berücksichtigt einen gewissen Spielraum für einen Gebäudesockel und die Ausbildung eines flachen Pult- oder Satteldaches oder einer Attika für den Fall eines Gebäudes mit Flachdach. Die mit 30 m über NHN zugelassene maximale Gebäudehöhe entspricht etwa 12 .. 12,5 m über dem örtlich anstehenden Gelände.

Abweichend davon werden auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen Werbepylone mit einer Bauhöhe bis 15 m über dem örtlich anstehenden Gelände zugelassen.

Baugrenzen; überbaubare Grundstücksflächen: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich für das Flst. 51/44 am Gebäudebestand. Für das Flst. 51/45 berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen das Planungsziel, zusätzlich Stellplätze und eine veränderte Zufahrt für die McDonald's – Filiale zu ermöglichen; eine überbaubare Fläche wird im Eivernehmen mit dem Grundstückseigentümer deshalb nur in einer Breite von 16 m auf der östlichen Grundstückshälfte zugelassen. Zum Ausgleich wird die Nord-Süd-Ausdehnung des Flurstücks dabei mit einer Ausdehnung von 62 m weitestgehend ausgeschöpft. Dafür wird die Umverlegung einer Trinkwasserleitung des WWA erforderlich (sh. Pkt. 5.2).

#### **4.3 Immissionsschutz:**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße B 105 unmittelbar vor dem Ortseingang Sievershagen. Die Verkehrsgeräusche der B 105 wirken auf die geplante bauliche Nutzung ein. Der Schutzanspruch der zugelassenen GE-Nutzung ist planungsrechtlich sicherzustellen, um die Vollzugsfähigkeit des B-Plans zu gewährleisten. Als Beurteilungsmaßstab dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) tags/nachts). Diese stellen keine Grenzwerte dar, sind aber als sachverständige

Konkretisierung der planerisch zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen anzusehen und insoweit abwägungserheblich.

Die Ermittlung der Lärmbelastung erfolgte nach dem Berechnungsverfahren der RLS-90<sup>2</sup>. Auf Kapitel 4 der RLS-90 (Berechnung des Beurteilungspegels) wird in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) Bezug genommen. Dadurch gelten die RLS-90 bei der Lärmvorsorge als Rechtsvorschrift. Für das Plangebiet ergeben sich an den festgesetzten südlichen Baugrenzen des Gewerbegebietes prognostische Beurteilungspegel am Tage von 63,2 dB(A) und in der Nacht von 55,8 dB(A). Die Ermittlung berücksichtigt ein Verkehrsaufkommen von 27.383 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 4% auf der B105<sup>3</sup> und die in diesem Abschnitt bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h. Danach ist für den Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete um bis zu 1 dB(A) zu erwarten. Die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 69/59 dB(A) werden im gesamten Baugebiet (GE) eingehalten. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen entsteht aufgrund der zugelassenen gewerblichen Bebauung nicht. Für ein Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage dieses B-Plans sind deshalb keine Lärmschutzprobleme zu erwarten.

<sup>2</sup> Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen

<sup>3</sup> Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V, Verkehrsmengenkarte

## 5. Erschließung des Plangebietes

### 5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Privatstraße Schlehenweg ausreichend erschlossen. Der Schlehenweg ist im betreffenden Bereich mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5.30 m und mit einem südseitigen, ca. 1,8 m breiten Gehweg ausgebaut.

Mit der Aufstellung dieses B-Plans soll eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im nachgelagerten Bereich der Kreuzung B 105 / Alt Sievershagen erreicht werden (Übersichtlichkeit, Leichtigkeit des Verkehrs). Dazu ist eine Schließung der bisherigen McDonald's – Zufahrt vom Schlehenweg und eine Verlegung um ca. 15 m nach Osten beabsichtigt, um den verfügbaren Stauraum/Aufstellfläche auszunutzen. Der im B-Plangebiet liegende Abschnitt des Schlehenweges wird dazu an der Südseite mit Ausnahme des östlichen Endstückes als Bereich ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt.

Zur Verbesserung des Fußgängerverkehrs entlang der Ostseite der Gemeindestraße Alt Sievershagen ist im Bereich der Einmündung des Schlehenweges außerdem die Einrichtung einer Mittelinsel als Querungshilfe für Fußgänger beabsichtigt. Die dafür erforderliche Fläche steht innerhalb der bestehenden Verkehrsanlagen ausreichend zur Verfügung. In der Planzeichnung wurde die Mittelinsel als unverbindliche Vormerkung der Ausbauabsichten gekennzeichnet.

### 5.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit allen stadttechnischen Medien erschlossen.

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung sowie die Strom- und Gas-Versorgung und der Anschluss an das TK-Netz sind für das Flst. 51/45, das mit diesem B-Plan als gewerbliches Baugrundstück neu ausgewiesen wird, über Hausanschlüsse an die entsprechenden Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Die technischen Anschlussbedingungen sind durch den Bauherrn mit dem jeweiligen Betreiber der Anlagen (WWAV / Nordwasser GmbH, E.Dis Netz GmbH, HanseGas GmbH, Telekom Technik GmbH) abzustimmen.

Die bauliche Inanspruchnahme der mit dem B-Plan zugelassenen überbaubaren Grundstücksfläche setzt eine Umverlegung der hier verlaufenden Trinkwasserleitung (DN 200 Az / DN 100 PE) voraus. Dazu wurde die bestehende Leitung als entfallend und entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Flst. 51/45 eine entsprechende Ersatztrasse festgesetzt. Die Umverlegung ist mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen. Aufgrund der bestehenden Leitungsrechte fällt die Kostenlast dem Verursacher/Grundstückseigentümer zu.

## 6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

### 6.1 Grünordnung:

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Mit Verweis auf die allgemeine Begrünungspflicht nach § 8 LBauO M-V für nicht bebaute Grundstücksteile wird von besonderen grünordnerischen Regelungen für die privaten Baugrundstücke deshalb abgesehen.

### 6.2 Eingriffsregelung:

Für diesen B-Plan ist die planungsrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu beachten. Aufgrund der Festsetzungen des B-Plans entstehen Eingriffe durch den Biotopverlust (3.195 m<sup>2</sup>) und durch die zugelassene Versiegelung (max. 2.556 m<sup>2</sup>).

Der vom planerischen Eingriff betroffene Bereich (Flst. 51/45) ist mit einer Grasansaat angelegt und wird regelmäßig gemäht. Der Bestand wird von Süßgräsern (Wiesenrispe, Rotschwingel und Knaulgras, am Westrand auch Wiesen-Fuchsschwanz) dominiert und weist bisher nur einen geringen Kräuteranteil auf. Dem entsprechend ist die Fläche dem Biotoptyp Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) zuzuordnen. Dieser Biotoptyp hat nach den Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung eine naturschutzfachliche Wertstufe von 1 (in einer Werteskala von 0 bis 4). In entsprechender Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ (LUNG 2018) wird für die Bilanzierung des Eingriffs deshalb ein durchschnittlicher

Biotoptwert von 1,5 berücksichtigt. Aufgrund der benachbarten Nutzungen im Abstand von < 100 m (Bundesstraße mit Fuß-/Radweg, Mc Donalds-Filiale/Stellplätze, Privatstraße Flst. 51/9, Wohnbebauung Flst. 51/58) ist das vom Eingriff betroffene Biotop in seiner Funktionsausprägung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden gem. HzE mit einem Lagefaktor von 0,75 in die Bilanzierung eingestellt. Nach Pkt. 2.3 HzE ergibt sich damit als unmittelbare Eingriffswirkung / Beeinträchtigung ein

- Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung von 3.594 m<sup>2</sup> EFÄ.

Entsprechend Pkt. 2.4 der HzE sind mittelbare Wirkungen des Eingriffs / der zugelassenen baulichen Nutzung in Form möglicher Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen in der Bilanzierung als Eingriff zu berücksichtigen, soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 betroffen sind. Zu prüfen war diesbezüglich die östlich benachbarte Freifläche, auf der sich nach Aufgabe einer Kleingartennutzung eine Hochstaudenflur mit heimischen Gehölzen (Wertstufe 2) entwickelt hat und ein permanentes Kleingewässer mit Gehölzsaum und Staudenflur (Wertstufe 3, Abstand 65 m) als gesetzlich geschütztes Biotop zu berücksichtigen ist. Im Wirkbereich I des geplanten Gewerbegebietes (bis 50 m) befinden sich keine Wertbiotope. Im Wirkbereich II (bis 200 m) ist das Kleingewässer betroffen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung (Funktionsbeeinträchtigung) durch die B 105 (Entfernung ca. 65 m), durch die Wohnbebauung Schlehenweg (95 m) und die Mc Donalds - Filiale (110 m) sind jedoch keine zusätzlichen Funktionsbeeinträchtigungen anzunehmen. Eine Bilanzierung mittelbarer Wirkungen des auf Flst. 51/45 festgesetzten Gewerbegebietes durch Funktionsbeeinträchtigungen von Wertbiotopen ist deshalb nicht erforderlich.

Neben der Beseitigung und Beeinträchtigung von Biotopen führt die Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen zu weiteren Beeinträchtigungen von Funktionen des Naturhaushalts, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, die gem. § 1a (3) BauGB ebenfalls auszugleichen sind. Gem. Pkt. 2.5 HzE ergibt sich aufgrund der zugelassenen Versiegelung ein

- Eingriffsflächenäquivalent für versiegelte bzw. überbaute Fläche von 1.278 m<sup>2</sup> EFÄ.

Aufgrund der Planung entsteht damit insgesamt ein **Kompensationserfordernis von 4.872 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Der Ausgleich soll durch Ankauf entsprechender Ökopunkte aus einem Ökokonto erfolgen, das in der Landschaftszone 1 (Ostseeküstenland) angesiedelt ist. Die Ausgleichspflicht ist dem Flst. 51/45 (Gmk. Sievershagen, Flur 1) zuzuordnen.

### **6.3 Artenschutz:**

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit des B-Plans hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Artenschutznormen des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen. Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG und erfassen die besonders geschützten und die streng geschützten Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbotsnormen sind der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Nach § 44 (5) BNatSchG gilt jedoch für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden, eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungsverbot, Entnahmeverbot, Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten), wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 (1) BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote ggf. erforderlich werden bzw.
- ob bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (CEF-Maßnahmen) bzw.
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 nach § 45 (7) BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Das untersuchungsrelevante Artenspektrum wurde anhand der im Plangebiet und dessen Wirkraum vorhandenen Lebensraumausstattung und ihrer Eignung für ein potenzielles Vorkommen besonders und

streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ermittelt (Potenzialanalyse). Konkrete Nachweise über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten lagen für das Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet ist im westlichen und nördlichen Bereich (McDonald's-Filiale, Abschnitt Schlehenweg) weitestgehend versiegelt. Die Randbereiche sind außerhalb technischer Einbauten (Schächte, Schieber, Schaltschrank/Trafo) als Zierrasen angelegt und werden regelmäßig gemäht. In diesem Bereich kommt das Restaurantgebäude als Niststätte für Gebäudebrüter (Haussperling, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Haus- bzw. Stadttaube) bzw. als Sommerquartier für Fledermäuse in Betracht. Nach Inaugenscheinnahme des Gebäudes (09.04., 07.05.2025) konnten jedoch aktuell keine Nistplätze von Vögeln festgestellt werden. Eine Sommerquartierung durch Fledermäuse im Traufbereich des Dachraums, erreichbar über Spalten an der Traufunterseite des Gebäudes, ist hingegen nicht auszuschließen. Insbesondere ist mit Individuen der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) als typische Gebäude bewohnende Fledermausarten zu rechnen.

Die sonstigen Biotope in diesem Bereich (Ashalt-/Pflasterflächen, Zierrasen) sind aufgrund ihrer Struktur sowie aufgrund des Nutzungsdrucks/Störfaktoren nicht als Lebensraum geschützter Arten geeignet.



Abb. 2, 3: westlicher und nördlicher Planbereich

Die Ostseite des Plangebietes (Flst. 51/45) ist unbebaut. Hier befindet sich eine artenarme Mähwiese (s.o.). Sie ist zu den westlich benachbarten Kundenstellplätzen durch eine ca. 80 cm hohe Siedlungshecke (Liguster, Hartriegel) abgegrenzt. Die faktische Siedlungslage mit umgebenden Bau- und Verkehrsflächen schränken die Vernetzung und Bewegungsfreiheit für Wildtiere stark ein. Eine östlich angrenzende Gehölzfläche mit eingelagertem Kleingewässer erhöht hingegen die Habitatvielfalt.



Abb. 4, 5: östlicher Planbereich / Fst. 51/45

Die östlich angrenzende Gehölzfläche mit dem Kleingewässer ist bedingt (Verschattung) als Laichplatz und Überwinterungsort für Amphibien geeignet. Die Mähwiese innerhalb des Plangebietes kann für einige Amphibienarten einen ergänzenden Sommerlebensraum und ein Nahrungshabitat bieten; eine Lebensraumnutzung durch solche Amphibien, die eher in trockeneren und strukturreichen Lebensräumen vorkommen, ist insoweit potenziell anzunehmen. Von den in Norddeutschland verbreiteten Arten sind dies insbesondere der Laubfrosch (*Hyla arborea*) und – bedingt – der Grasfrosch (*Rana arvalis*). Der Laubfrosch ist häufig in trockeneren, strukturreichen Wiesen und Hecken zu finden und nutzt diese im Sommer als Lebensraum, um sich zu sonnen, zu verstecken und Nahrung zu finden. Der Grasfrosch kommt eher in feuchten Gebieten vor, kann aber auch in trockeneren, offenen Wiesen leben, wenn es dort ausreichend Verstecke und erreichbare Wasserstellen gibt. Die isolierte und störungsintensive Lage der Mähwiese lässt gleichwohl nur Einzelindividuen erwarten; als bedeutenderes lokales Verbreitungsgebiet sind die Grün- und Ackerflächen nordöstlich des Plangebietes anzusehen.

Für Reptilien, hier insbesondere Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und für Brutvögel bietet die Mähwiese kein geeignetes Lebensraumpotenzial. Reptilien benötigen zur Regulierung ihrer Körpertemperatur sowohl Sonnenplätze als auch schattige Bereiche und gut durchlüfteten Boden. Zudem müssen bewuchsfreie Flächen mit geeignetem Untergrund zur Eiablage sowie Bereiche mit spärlicher bis mittlerer Vegetation als Rückzugsorte vorhanden sein. Als Brutvogelhabitat kommt die Fläche wegen ihrer geringen Größe und der relativen Abgeschlossenheit sowie wegen des erheblichen Störungsdrucks durch die Umgebungsnutzungen (Kundenstellplatz McDonald's, B 105) nicht in Betracht. Auch die Beurteilung des Lebensraumpotenzials der Mähwiese für Insekten lässt keine artenschutzrechtliche Relevanz erwarten. Für Insekten (insbesondere Wildbienen, Schmetterlinge) hat die artenarm ausgeprägte Mähwiese mit einem im Saisonverlauf sehr eingeschränkten Blühspektrum (Nektar- und Pollenangebot) keine Bedeutung als Nahrungshabitat. Unter Berücksichtigung der Südwestexposition der Fläche und der am Standort ausgeprägten Bodentrockenheit sind Boden-Nesthabitale von Solitärbienen und Sandwespen in Betracht zu ziehen. Jedoch fehlt dem örtlichen Mineralbodengemisch dafür ein ausreichender Anteil an Sand-/Lockersediment. Auch sonstige, als Nistmöglichkeiten geeignete Strukturelemente (Kies- oder Steinhaufen, Totholz, Laubstreu) sind nicht vorhanden.

#### Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Verbotsnormen des § 44 (1)BNatSchG:

Die potenziellen Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten im westlichen / nördlichen Planbereich sind von der Planung betroffen, bleiben aber unbeeinträchtigt. Denn der B-Plan trifft hier keine Festsetzungen, deren Vollzug eine Beseitigung der bestehenden Gebäude / Lebensstätten voraussetzt oder bestehende Störwirkungen (Kfz-Verkehr, Lichtimmissionen, Publikumsverkehr) signifikant verändert.

Im östlichen Planbereich (Flst. 51/45) sind Vorkommen und Lebensraumnutzungen durch Amphibien potenziell anzunehmen (s.o.). Nach § 7 BNatSchG / Anhang IV der FFH-Richtlinie sind alle Arten dieser Gruppe besonders und streng geschützt. Die Betroffenheit der Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG ist zu prüfen. Die Potenzialabschätzung weist auf eine mögliche Sommerlebensraumnutzung durch Einzelpersonen der Arten Laubfrosch (*Hyla arborea*) und Grasfrosch (*Rana arvalis*) hin. Baubedingt besteht das Risiko, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten (Verbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Die Verbote nach § 44 (1) Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht betroffen.

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko kann vermieden werden, wenn zum Zeitpunkt nach der Laichwanderung und vor der Rückwanderung (vom Laichgewässer weg) die Wiedereinwanderung in das Plangebiet durch einen temporären Amphibienschutzaun an der östlichen Plangebietsgrenze verhindert wird. Die Rückwanderungsperiode beginnt bei den o.g. Arten in der Regel ab Mai nach der Laichperiode. Durch die Vermeidungsmaßnahme kann sichergestellt werden, dass das Baufeld während der Bautätigkeit frei von besonders geschützten Tierarten ist und dem B-Plan insoweit keine artenschutzrechtlichen Vollzugshindernisse entgegenstehen.

## 7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m <sup>2</sup> )
1.	Baugebiete (GE <sub>e</sub> )	5.580
2.	Verkehrsflächen (privat)	1.012
2.1	Verkehrsfläche, privat (Abschnitt Schlehenweg)	811
2.2	Parkplatz (privat)	201
3.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches (ohne Berücksichtigung WA 4)	6.592