



# GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

Amt Warnow West / Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

## Bebauungsplan Nr. 5.4 2. Änderung

für das Wohngebiet „Hahnenkamp-Erweiterung“  
in Alt Sievershagen


### Begründung

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am 19.11.2020

ausgefertigt am 02.12.2020

Lambrechtshagen, 18.12.2020



  
H. Kutschke  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass .....	3
1.1.	Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung .....	3
1.2.	Ziel und Zweck der 2. Änderung .....	3
1.3.	Prüfung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 im Vergleich zur Ursprungsplanung .....	4
2.	Planungsgrundlagen .....	5
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
3.	Angaben zum Bestand .....	6
3.1.	städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung .....	6
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planungsänderung .....	6
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.2.	Technische Infrastruktur .....	7
4.3.	Entfallene Festsetzungen .....	7
4.4.	Grünordnung .....	7
4.2.1.	Eingriffsermittlung .....	8
4.2.2.	Ausgleich .....	9
4.3.	Flächenzusammenstellung .....	10
Anlage 1	Umweltbericht (Lämmel Landschaftsarchitektur)	
Anlage 2	Artenschutzrechtliche Betrachtung (Stand 27.07.2020, Lämmel Landschaftsarchitektur)	

---

## 1. Planungsanlass

### 1.1. Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.4 Wohngebiet Hahnenkamp-Erweiterung in Sievershagen wurde in der Ursprungsfassung am 24.12.1994 in Kraft gesetzt, die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung ist seit dem 07.09.2002 in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5.4 wird begrenzt durch

- die Wohngebiete *Hahnenkamp* und *Steinfulgen* im Norden
- das Wohngebiet *Hahnenkamp* und die Straße *Alt Sievershagen* im Osten.
- den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 18 *Am Kirchstieg* im Süden,
- den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 27 *Am Feldrand* im Westen.

### 1.2. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Die jetzt geplante 2. Änderung der Bebauungsplansatzung betrifft den südwestlichen Bereich mit dem Baufeld 2 (WA) und den umliegenden Grünflächen. Es handelt sich um die Flurstücke 82/56, 82/62-64, 82/67-68, 82/70, 82/74 und 82/75 der Flur 1 der Gemarkung Sievershagen.

Nach § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Folgende Erforderlichkeiten bezüglich der städtebaulichen Ordnung machen eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 erforderlich:

1. Die festgesetzten Pflanzgebote auf privaten Flächen sind nur in geringem Umfang realisiert worden. Sie lassen sich auf privater Fläche nicht durchsetzen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 sind alternative Lösungen für die nicht umgesetzten Pflanzgebote zu finden und festzusetzen.
2. Im Baufeld 2 (WA) des Bebauungsplans Nr. 5.4 sind Baumaßnahmen durchgeführt worden, die teilweise Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere den sehr eng gefassten Baugrenzen erforderlich gemacht haben. Die Befreiungen wurden genehmigt. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die genehmigten Befreiungen langfristig bauplanungsrechtlich gesichert.
3. Die Gemeinde verzeichnet eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen. Entsprechend des Landesraumentwicklungskonzeptes (4.1 (5)) und des Regionalen Raumentwicklungskonzeptes (Z4.1 (3)) soll dabei der Fokus auf Nachverdichtung liegen und der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich der Vorzug gegeben werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 werden Verdichtungspotentiale erschlossen.

Folgende Planänderungsziele werden angestrebt:

- Aufhebung der Pflanzgebote auf privatem Grund
- Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs in Form von Ökopunkten
- Entfall der Wasserfläche
- Erweiterung der Baugebietsfläche
- Festsetzung der überbaubaren Fläche mit einem großen Baufenster anstelle der drei kleinteiligen Baufenster

### 1.3. Prüfung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 im Vergleich zur Ursprungsplanung

In der 1. Änderung des Bebauungsplans, die seit dem 07.09.2002 in Kraft ist, sind die Festsetzungen Nr. 12, 13 und 15 nicht mehr so wie in der Ursprungsplanung enthalten. Die Festsetzungen hatten in der Ursprungsplanung folgenden Wortlaut:

12. *Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch einen ortsüblichen Koppelzaun einzufrieden und auf Dauer der Sukzession zu überlassen.*
13. *Die Überfahrfläche nördlich des Baufeldes 2 dient der Zuwegung zu westlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie ist nur im Bedarfsfall mit Schotter zu stabilisieren, und sie soll sich mit einer natürlichen Vegetationsschicht begrünen.*
15. *Die Zuordnung nach § 8a BNatSchG ist der Planzeichnung zu entnehmen*

Das Amt für Kreisentwicklung weist in seiner Stellungnahme vom 05.06.2020 darauf hin, dass Festsetzungen nur dann durch eine Planänderung ihre Wirkung verlieren, wenn das in der geänderten Satzung so auch steht.

Aus dem Teil B (*Text*) der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans geht nicht hervor, dass diese Festsetzungen mit ebendieser Änderung ihre Wirksamkeit verloren haben. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden sie mit folgendem Ergebnis überprüft:

Die in der textlichen **Festsetzung Nr. 12** der Ursprungssatzung angesprochene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 entfallen. Damit ist die textlichen Festsetzung Nr. 12 der Ursprungsplanung entbehrlich.

Die in der textlichen **Festsetzung Nr. 13** der Ursprungssatzung angesprochene Überfahrfläche nördlich des Baufeldes 2, die als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist, entfällt mit der 1. Änderung. Damit ist die textlichen Festsetzung Nr. 13 der Ursprungsplanung entbehrlich.

Die in der textlichen **Festsetzung Nr. 15** der Ursprungssatzung festgesetzte Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen hat mit dem Wegfall der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ihre Bedeutung verloren. Damit ist die textlichen Festsetzung Nr. 15 der Ursprungsplanung entbehrlich.

In den Teil B (*Text*) der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzung 12, 13 und 15 der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 5.4 als *entfallen* gekennzeichnet.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1. Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### Verordnungen zum BauGB:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I 1057)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Lambrechtshagen (wirksam seit 10.04.2014)

In seiner Stellungnahme vom 05.06.2020 stellt das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock klar, dass Grundzüge der Planung berührt werden, wenn Grünfläche in Baufläche umgewandelt und damit die Art der Nutzung des Grundstücks geändert wird. Die Gemeinde folgt der Empfehlung des Landkreises Rostock und wählt das Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wurde durchgeführt und ein Umweltbericht, der der Begründung als Anlage 1 beiliegt, erarbeitet.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB ist durch Versenden des Vorentwurfs an die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planänderung berührt sind, mit der Bitte um Stellungnahme erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist durch Aushang der Information über die Planänderungsabsichten an der Bekanntmachungstafel und durch Einstellen in das Internet unter [www.amt-warnow-west.de](http://www.amt-warnow-west.de) in der Zeit vom 05.05.2020 bis zum 27.05.2020 erfolgt.

In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass jedermann Anregungen und Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift gegenüber der Gemeinde Lambrechtshagen über das Amt Warnow-West vorbringen kann.

#### Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist im Plangeltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Wohnbaufläche (W2) dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.4 ist in Baufeld 2 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wurde keine Änderung der Art der baulichen Nutzung angestrebt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wurde auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 entsprochen.

### **3. Angaben zum Bestand**

#### **3.1. städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung**

Im Änderungsbereich sind seit Inkraftsetzung der Ursprungsfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Wohngebäude, in erster Linie Einfamilienhäuser entstanden. Die sehr eng gefassten Baugrenzen machten eine Reihe von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 kann auf Grund des großen Anteils der festgesetzten Grünflächen bei einigen Flurstücken auch unter Berücksichtigung der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung nicht eingehalten werden.

Im Änderungsbereich ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Eigentümergeärten* ein Teich vorhanden. Es handelt sich um einen künstlich angelegten Gartenteich, der mit Teichfolie abgedichtet ist.

### **4. Inhalte und Auswirkungen der Planungsänderung**

#### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

An der Art der baulichen Nutzung hat sich mit der 2. Änderung des Bebauungsplans nichts ändern. Die Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO bleibt bestehen.

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Bauweise bleiben ebenfalls unverändert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 wurde die Baugebietsfläche um ca. 1.600 m<sup>2</sup> vergrößert. Da bereits viel Bebauung vorhanden ist und die festgesetzte Grundflächenzahl auf einigen Flurstücken bereits überschritten wurde, ist mit einer Neubebauung nur in geringem Umfang zu rechnen. Die Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl wurden als Ausnahme bzw. Befreiung genehmigt.

Mit der Vergrößerung der Baugebietsfläche kann auf den bereits bebauten Flurstücken 82/74 und 82/75 die festgesetzte Grundflächenzahl mit der zulässigen Überschreitung von 50% (§ 19 (4) BauNVO) eingehalten werden, auf dem Flurstück 82/56 wird sie nur noch geringfügig überschritten.

In der Stellungnahme des Landkreises Rostock vom 05.06.2020 wurden Bedenken wegen der erheblich vergrößerten überbaubaren Grundstücksfläche geäußert, die nach Auffassung des Landkreises von den Maßstäben, die in anderen Baugebieten des gleichen Bebauungsplans zur Anwendung kamen, abweicht. Die Gemeinde hat die Planung in dieser Hinsicht überprüft und setzt im Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 zwei kleinere Baufenster fest. Das östliche Baufenster ermöglicht eine Bebauung, die in ihrer Anordnung einem Dreiseitenhof entspricht, das westliche Baufenster erlaubt eine gereimte Bebauung. Die beiden Baufenster folgen der bereits vorhandenen Bebauung und ermöglichen den Bau von zwei weiteren Eigenheimen.

Die Erschließung der Wohngrundstücke 82/56, 82/74, 82/75 und 82/68 erfolgt über die Flurstücke 82/70 und 82/67. Alle Grundstücke haben einen einzigen Eigentümer. Auf Teilen des Flurstücks 82/70 ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist private Mischverkehrsfläche. Für den als Baugebiet WA2 festgesetzten Teil des Flurstücks 82/70 und das Flurstück 82/67 wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Um das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch bei Veräußerung einzelner Grundstücke dauerhaft rechtlich zu sichern, ist die Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Die unverändert festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 verhindert eine starke Verdichtung in dem Baugebiet. Die meisten Flurstücke sind bereits bebaut und haben die festgesetzte

Grundflächenzahl inklusive der zulässigen Überschreitung ausgeschöpft. Je ein neues Einfamilienhaus ist auf den Flurstücken 82/64 und 82/68 realisierbar.

#### 4.2. Technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist voll erschlossen. Alle Versorgungsanlagen (Wasser, Gas, Elektroenergie, Telekommunikation) sind vorhanden, das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß abgeleitet.

Änderungen an der straßenseitigen Erschließung ergeben sich nicht, auf dem Baufeld 2 besteht eine private Mischverkehrsfläche mit Toranlage. Die mögliche, geringfügige Neubebauung wird zu keiner Überlastung führen.

Für die Abfallentsorgung ist vor der Toranlage eine Müllbehälter-Bereitstellungsfläche vorhanden. In der Planzeichnung ist der Standort für die Müllbehälter-Bereitstellungsfläche auf privater Verkehrsfläche (Flurstück 82/49) festgesetzt. Dieser Standort liegt direkt an der Wendefläche (öffentliche Verkehrsfläche) und darf nur am Entsorgungstag genutzt werden. Die Abfallbehälter, inkl. Sperrmüll u.a. Abfälle werden am Abfuhrtag in eigener Verantwortung des Eigentümers bzw. Nutzers zum Bereitstellungsplatz transportiert. Der Bereitstellungsplatz kann von 3achsigen Müllfahrzeugen ungehindert angefahren werden und wird seit Jahren problemlos genutzt. Auch hinsichtlich der Müllabfuhr wird die mögliche, geringfügige Neubebauung zu keiner Überlastung führen.

#### 4.3. Entfallene Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 entfallen mit der 2. Änderung.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 ist entbehrlich, weil es angrenzend an das Baugebiet 2 keine Fläche für die Landwirtschaft mehr gibt. Westlich an das Baugebiet 2 grenzt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 *Am Feldrand* an. Es ist Wohnbebauung entstanden.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 ist entbehrlich, da diese Fläche mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 nicht mehr als Grünfläche, sondern Baugebietsfläche festgesetzt ist.

#### 4.4. Grünordnung

Im Änderungsbereich waren bislang Eigentümergeärten mit Pflanzgebot festgesetzt. Das Pflanzgebot sah vor, dass auf einer Fläche von mindestens 1.600 m<sup>2</sup> einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume (mindestens 3 Sträucher je 2 m<sup>2</sup> und 1 Baum je 60 m<sup>2</sup>) zu pflanzen sind (Festsetzung 15. Abs.2). Das Pflanzgebot wurde bislang nicht realisiert. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Pflanzgebote auf privaten Flächen schwer umsetzbar sind. Für die Durchsetzung des Pflanzgebots fehlen sowohl rechtliche Mittel als auch Personal. In heutigen Verfahren wird von derartigen Ausgleichsmaßnahmen Abstand genommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 wurde das Pflanzgebot aufgehoben und die Grünfläche insgesamt verkleinert. Für den ausgebliebenen Ausgleich wurde eine Alternative gefunden.

Die Festsetzung von Baufläche (WA) und die dementsprechende Verkleinerung der Grünfläche stellt einen zusätzlichen Eingriff dar, der ebenfalls auszugleichen ist.

Der im Änderungsbereich vorhandene Teich ist ein künstlich angelegter Gartenteich, der mit Teichfolie abgedichtet ist. Er ist ohne Belang für den Naturschutz. In einer Begehung am 18.06.2020 wurde festgestellt, dass bei einem Wegfall des Teiches keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.



Da bei Beseitigung und Verfüllung des Teichs zu einem späteren Zeitpunkt eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht auszuschließen ist, wurde folgender Hinweis in den Text Teil B aufgenommen:

- C Die Verfüllung des Teiches ist durch eine Ökologische Baubegleitung vorzubereiten, zu überwachen und zu dokumentieren, um Gefährdungen wildlebender Tierarten zu vermeiden.

#### 4.2.1. Eingriffsermittlung

Grundlage der Eingriffsermittlung sind die *Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)<sup>1</sup>*. Demnach ist für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp aus der Anlage 3 der HzE<sup>1</sup> die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen.

Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet (HzE<sup>1</sup>, Punkt 2.1):

Wertstufe (nach HzE <sup>1</sup> Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)

Als Korrekturfaktor werden die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt (*Lagefaktor*). Der Lagefaktor weist eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen zählen z.B. Siedlungsbereiche, Straßen, Gewerbe- und Industriestandorte u.ä.. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Standort inmitten eines Siedlungsbereichs. Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m, deshalb beträgt der **Lagefaktor 0,75** (HzE<sup>1</sup>, Punkt 2.2).

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für die Beseitigung und die Veränderung von Biotopen errechnet sich gemäß HzE<sup>1</sup>, Punkt 2.3 folgendermaßen:

Fläche des betroffenen Biotoptyps (m <sup>2</sup> )	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	x	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
---	---	---	---	----------------------------	---	--

##### 4.2.1.1 Nicht realisiertes Pflanzgebot

Die Ermittlung des Umfangs des Pflanzgebots auf der Fläche der Eigentümergeärten als Ausgleich von Eingriffen erfolgte in den Verfahren zur Aufstellung und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Anfang der 1990er bzw. Anfang der 2000er Jahre.

Bei einer Realisierung des Pflanzgebots wäre eine Siedlungsgebüschfläche mit einheimischen Sträuchern und Bäumen entstanden. In Anlehnung an die Eingriffsermittlung auf Grundlage der *Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)<sup>1</sup>* wurde der Fläche eine Wertstufe von 1 zugeordnet (Anlage 3 der HzE, *Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten*, Nr. 13.2.1). Dem entspricht ein Biotopwert von 1,5.

Es handelt sich um eine Maßnahme im Siedlungsbereich, die einen Korrekturfaktor von 0,75 begründet. Es ergibt sich folgendes Eingriffsflächenäquivalent:

<sup>1</sup> Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018  
herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Fläche des betroffenen Biotoptyps (m <sup>2</sup> )	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	x	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
1.636	x	1,5	x	0,75	x	1.841

#### 4.2.1.2 Vergrößerung der Baugebietsfläche

Im Planänderungsbereich gibt es folgende Änderungen bei den Flächenfestsetzungen:

Art der Fläche	Baugebietsfläche im Änderungsbereich	Grünfläche im Änderungsbereich
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5.4	3.314 m <sup>2</sup>	2.433 m <sup>2</sup>
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4	4.950 m <sup>2</sup>	797 m <sup>2</sup>
<b>Differenz</b>	<b>+1.636 m<sup>2</sup></b>	<b>-1.636 m<sup>2</sup></b>

Die Umwandlung von 1.608 m<sup>2</sup> im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter Grünfläche in Baugebietsfläche ist ein Eingriff, der ausgeglichen werden muss. Die Wasserfläche innerhalb der entfallenen Grünfläche ist ein künstlich angelegter Gartenteich, der mit Teichfolie abgedichtet ist. Er ist ohne Belang für den Naturschutz.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Eigentümergeärten* entspricht einer **Wertstufe von 0** (Anlage 3 der HzE, *Nutz- und Ziergärten, Nr. 13.8.3 und 13.8.4*).

Der Versiegelungsgrad wurde mit 10% angenommen, so dass der **Biotopwert bei 0,9** liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Standort inmitten eines Siedlungsbereichs. Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m, deshalb beträgt der **Lagefaktor 0,75** (HzE, Punkt 2.2).

Es ergibt sich folgendes Eingriffsflächenäquivalent:

Fläche des betroffenen Biotoptyps (m <sup>2</sup> )	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	x	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
1.636	x	0,9	x	0,75	x	1.104

Aus dem nicht realisierten Pflanzgebot (1.841 m<sup>2</sup> EFÄ) und der Vergrößerung der Baugebietsfläche (1.104 m<sup>2</sup> EFÄ) ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von insgesamt **2.945 m<sup>2</sup> EFÄ**.

#### 4.2.2. Ausgleich

Das Eingriffsflächenäquivalent von 2.885 m<sup>2</sup> kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es wurde angestrebt, den Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten zu realisieren. Es wird das Ökokonto *Renaturierung der Rotbäk* in Anspruch genommen

Die Festsetzung 15 in Teil B (Text) wurde dementsprechend geändert:

15. Für die Eingriffe auf den Baufeldern 3 und 4 der Planzeichnung auf einer Fläche von mindestens 563 m<sup>2</sup> ist eine dreireihige Hecke am Westrand der Feierhalle am Friedhof von Lambrechtshagen zu realisieren.

Für die Eingriffe auf dem Baufeld 2 der Planzeichnung sind Ökopunkte in Höhe von 2.945 KFÄ zu erwerben. Es wird das Ökokonto *Renaturierung der Rotbäk* in Anspruch genommen. Die südlich an das Baufeld 2 angrenzende Fläche außerhalb des Plangebietes ist in einer Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> der Sukzession zu überlassen (Teil des Flurstückes 82/52b).

Vor Satzungsbeschluss ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Reservierungsbestätigung des Vorhabenträgers für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente aus dem Ökokonto *Renaturierung der Rotbäk* vorzulegen. Die Abbuchung erfolgt erst nach Satzungsbeschluss.

Um die Durchführung der Maßnahmen rechtlich abzusichern, wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

#### 4.3. Flächenzusammenstellung

	rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans Nr. 5.4	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4	Differenz
Baugebiet WA	3.314 m <sup>2</sup>	4.950 m <sup>2</sup>	+ 1.636 m <sup>2</sup>
Versiegelung (inkl. zulässiger Überschreitung)	1.491 m <sup>2</sup>	2.227 m <sup>2</sup>	+ 736 m <sup>2</sup>
<i>realisierte Versiegelung</i>	<i>ca. 1.823 m<sup>2</sup></i>		
Grünfläche	2.433 m <sup>2</sup>	797 m <sup>2</sup>	- 1.636 m <sup>2</sup>
private Mischverkehrsfläche	377 m <sup>2</sup>	377 m <sup>2</sup>	+/- 0 m <sup>2</sup>

## 1 UMWELTBERICHT

### 1.1 Einleitung

#### 1.1.1 Kurzdarstellung Inhalt / Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Lambrechtshagen verfolgt mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.4 für das Wohngebiet „Hahnenkamp-Erweiterung“ in Alt Sievershagen mehrere städtebaulichen Ziele. Die Baugebietsfläche soll erweitert und in dem Zusammenhang die Wasserfläche und die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen entfallen. Außerdem soll ein großes Baufenster festgesetzt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in deren Rahmen die voraussichtlichen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind vor allem die Auswirkungen der geplanten Neubebauungen bisher unversiegelter Flächen auf die Schutzgüter zu betrachten, der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf sowie mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz.

#### 1.1.2 Charakteristik des Standortes

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind Wohngebäude, vorrangig Einfamilienhäuser entstanden. Dabei kam es zu einigen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche und der Baugrenzen. Die festgesetzten privaten Grünflächen wurden auch teilweise bebaut. Die Anpflanzgebote wurden nicht umgesetzt.

Die Wasserfläche in der Nordostecke wurde in Form eines Gartenteiches angelegt. In diesem Bereich befinden sich einige Laubbäume mit geringen Stammumfängen.

#### 1.1.3 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Die 2. Änderung sieht die Erweiterung des Baugebietes WA 2 in die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ vor. Nur ein schmaler Streifen bleibt Grünfläche. Das Anpflanzgebot entfällt. Die Baugrenze wird entlang der Grenzen des Baugebietes gezogen. Die GRZ bleibt unverändert bei 0,3. Zulässig bleibt weiterhin nur eine offene Bauweise mit einem Vollgeschoss.

#### 1.1.4 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Ein sehr begrenzter Verlust an bisher unversiegelten Bodenflächen wird im Nordosten ermöglicht. Der Umfang ist sehr gering, da der Teich mit Folie abgedichtet ist und kein Bodenschluss vorhanden ist.

#### 1.1.5 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ziele des Natur- und Umweltschutzes sind nicht betroffen.

#### 1.1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Der Untersuchungsrahmen wird nachfolgend kurz zusammengefasst.

*Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit*

- Keine Auswirkungen

*Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt*

- Erfassung des unmittelbar betroffenen Baumbestandes
- Abschätzung des Vorkommens potenziell betroffener Arten
- Betroffene Biotoptypen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

#### *Schutzgut Fläche*

- Maß der Flächeninanspruchnahme, Versiegelungsgrad

#### *Schutzgut Boden*

- Art und Ausmaß bestehender und künftiger Bodenbelastungen

#### *Schutzgut Wasser*

- Aussagen zu Grundwasserneubildung und Regenwasserableitung

#### *Schutzgut Klima*

- Aussagen zum Lokalklima

#### *Schutzgut Luft*

- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes

#### *Schutzgut Landschaft*

- Keine Auswirkungen

#### *Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

- Keine Auswirkungen

#### *Schutzgut Wechselwirkungen*

- Keine Auswirkungen

## **1.2 Schutzgutbezogene Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen**

### **1.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit**

Für das Schutzgut Mensch hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die mögliche Neubebauung und die damit verbundenen Emissionen sind sehr gering.

### **1.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

Mit der Änderung entfallen private Grünflächen mit einem Anpflanzgebot. Da diese aber noch nicht umgesetzt wurden, die Gartenflächen aber im Wesentlichen vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich rein auf rechtlicher Ebene (s. u.).

Eine mögliche neue Bebauung findet innerhalb intensiv genutzter Gartenflächen statt. Betroffen wäre außerdem ein künstlich angelegter, mit Folie abgedichteter Gartenteich, der aufgrund sporadischen Fischbesatzes keine Bedeutung als Lebensraum für Amphibien hat. Das hat eine Begehung am 18. Juni 2020 gezeigt.

Im Zuge einer möglichen Neubebauung wird eine Rodung von Gehölzen notwendig werden. Diese darf zum Schutz von Lebensstätten gehölzbewohnender Vögel, speziell deren Nester, nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Im Bereich der möglichen Bebauung befinden sich keine Bäume, die nach § 18 NatSchAG MV geschützt sind.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt insbesondere aufgrund der Lage innerhalb vorhandener Bebauung und der vorhandenen hohen Nutzungsintensität gering.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs Vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### **1.2.3 Schutzgut Fläche**

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Bebauung weitgehend abgeschlossen. Es ist noch eine Neubebauung durch zwei Einzelhäuser auf den Flurstücken 82/64 und 82/68 möglich. Auf dem letztgenannten Flurstück kommt es dadurch zu keiner weiteren Neuversiegelung, da durch Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen die zulässige Versiegelung bereits erreicht ist. Auf dem Flurstück 82/64 ist eine geringe Erweiterung der Versiegelung möglich.

Davon sind keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen oder naturnahe Bodenflächen betroffen. Die Auswirkungen sind daher gering.

### **1.2.4 Schutzgut Boden**

Aufgrund der geringen möglichen Neuversiegelung auf durch menschliche Nutzung langjährig beeinträchtigten Böden sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als gering einzuschätzen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs Vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### **1.2.5 Schutzgut Wasser**

#### ***Grundwasser***

Die Grundwasserneubildung wird durch die geringe Neuversiegelung nur in sehr geringem Umfang reduziert. Weitere Auswirkungen gibt es nicht. Die Beeinträchtigungen sind gering.

#### ***Oberflächenwasser***

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Zunahme des Regenwasserabflusses aus dem Gebiet nimmt nur in sehr geringem Maß zu und kann vernachlässigt werden.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser gering. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs Vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### **1.2.6 Schutzgut Klima**

Eine mögliche Neubebauung findet in geringem Umfang in einem bebauten Gebiet statt. Die Bebauungsdichte ist in dem vorhandenen Stadtrand-Klimatop relativ hoch. Klimatisch ausgleichende Grünstrukturen gehen nur in geringem Umfang verloren. Die Auswirkungen einer möglichen Neubebauung sind gering.

Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungs Vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

### ***Klimaschutz und Klimawandelanpassung***

#### ***Klimaschutz***

Die Dimension einer möglichen Neubebauung innerhalb der vorhandenen Siedlung ist so gering, dass keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

### *Klimawandelanpassung*

Zur Minderung der Auswirkungen von durch den Klimawandel hervorgerufenen Starkregenereignissen wurden im Gemeindegebiet verschiedene Maßnahmen bereits umgesetzt. Das System der Regenwasserableitung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausreichend dimensioniert, um auch mit der in geringem Umfang möglichen Zunahme der Versiegelung das anfallende Regenwasser zuverlässig abzuleiten.

#### **1.2.7 Schutzgut Luft**

Für das Schutzgut Luft ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen, da keine Emittenten vorhanden sind oder entstehen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

#### **1.2.8 Schutzgut Landschaft(-sbild)**

Aufgrund der Lage innerhalb des Ortes sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

#### **1.2.9 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

#### **1.2.10 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der geringen Auswirkungen nicht vorhanden.

#### **1.2.11 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG. Basis für die Betrachtung ist der rechtskräftige Bebauungsplan, mit dem die Eingriffsregelung zu dem Planungsstand abschließend geklärt ist.

Eingriffe entstehen durch die Reduzierung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ und den darauf festgesetzten Anpflanzgeboten sowie durch die mögliche Neuversiegelung durch die Erweiterung der Bebauung.

Die Ermittlung der Eingriffe erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE)“

(LUNG 2018) und ist in Kapitel 4.2.1 vollständig dargestellt. Es ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von 2.945 m<sup>2</sup> EFÄ. Die Kompensation kann nur über die Abbuchung von einem Ökokonto erfolgen.

#### **1.2.12 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe**

##### ***Prognose bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die aktuellen Umweltwirkungen.

##### ***Anderweitige Planungsmöglichkeiten***

Varianten wurden aufgrund der geringen Dimension der Änderung nicht geprüft.

##### **Verwendete technische Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### 1.2.13 Beschreibung der zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden. Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

## 1.3 Zusammenfassung

### 1.3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Ziele der Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung des B-Planes an die Bebauungssituation,</li> <li>- Reduzierung der Grünflächenausweisung und Entfall der nicht umgesetzten Anpflanzgebote,</li> <li>- Geringfügige Erweiterung der Bebauung.</li> </ul>
B) Auswirkungen auf: menschliche Gesundheit und Bevölkerung Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr gering aufgrund der geringen Dimension</li> <li>- geringe Auswirkungen aufgrund der geringen Dimension einer möglichen Neubebauung, betroffen sind intensiv genutzte Gartenflächen mit einem künstlichen Teich, keine streng oder besonders geschützten Arten betroffen, Berücksichtigung der Rodungszeiten von Gehölzen</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringer Umfang einer möglichen Neuversiegelung, Bebauung im besiedelten Bereich</li> <li>- Geringe Auswirkungen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Auswirkungen</li> </ul>
Wasser	
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Auswirkungen</li> </ul>
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Auswirkungen durch geringe Neuversiegelung</li> </ul>
Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Auswirkungen</li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Auswirkungen</li> </ul>
Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Auswirkungen</li> </ul>
Klimawandelanpassung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Auswirkungen</li> </ul>
Landschaft(sbild)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Auswirkungen, da innerhalb des Siedlungsbereiches</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	keine bekannt
Wechselwirkungen	von untergeordneter Bedeutung
C) Erhaltungsziele und der	nicht vorhanden



Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete und keine geschützten Biotope betroffen;</li> <li>- keine geschützten Bäume betroffen</li> </ul>
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet ist erschlossen,</li> </ul>
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung möglich</li> </ul>
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsplan: Lage innerhalb der Bebauung</li> </ul>
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht betroffen</li> </ul>
H) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen geplant</li> </ul>
I) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen</li> <li>- innerhalb der Siedlung</li> </ul>

Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	
J) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EFÄ für Wegfall der Anpflanzgebote und Erweiterung der Versiegelung: 2.885 m<sup>2</sup></li> <li>- Kompensation über Ökokonto</li> </ul>
K) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung der Planung: siehe Aussagen zu den Schutzgütern</li> <li>- Nichtdurchführung: keine Änderung</li> </ul>
L) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Varianten</li> </ul>
M) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	es entstehen keine erhebliche Umweltauswirkungen; Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

### 1.3.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes herangezogen. Zusätzliche Unterlagen waren nicht erforderlich.

### 1.3.3 Bewertungsmethodik

Aufgrund des erkennbar geringen Umfangs der Umweltauswirkungen wurde auf die Anwendung einer detaillierten Bewertungsmethodik verzichtet.



Gemeinde Lambrechtshagen  
Bebauungsplan Nr. 5.4 „Wohngebiet Hahnenkamp-Erweiterung“  
2. Änderung

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Stand: 27.07.2020

**Inhalt**

1 Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	2
1.2 Rechtliche Grundlagen .....	2
1.3 Methodisches Vorgehen .....	2
1.4 Datengrundlagen .....	3
2 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Bestandteile.....	3
2.1 Beschreibung des Vorhabens.....	3
2.2 Relevante Projektwirkungen .....	4
3 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....	4
3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	4
3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	4
3.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	4
3.1.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs.2 der Vogelschutzrichtlinie.....	5
4 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	5
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung.....	5
4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) .....	5
5 Literaturverzeichnis .....	6

Autor:



Lämmel Landschaftsarchitektur  
Dipl.-Ing. Kai Lämmel - Landschaftsarchitekt  
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock  
fon (0381) 4 90 99 82, Fax 4 90 99 83  
E-Mail: BfLA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Lambrechtshagen hat das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.4 „Wohngebiet Hahnenkamp-Erweiterung“ eingeleitet. Ziel ist die Ermöglichung einer geringfügigen Erweiterung der Bebauung.

Um in diesem Zusammenhang Probleme bei der Umsetzung der Bebauung zu vermeiden, soll im Rahmen dieses Beitrages untersucht werden, ob nach europäischem und nationalem Recht geschützte Pflanzen- und Tierarten von dem Planvorhaben betroffen sein können und es Möglichkeiten der Minderung oder des Ausgleichs von Beeinträchtigungen gibt.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Wichtigste Grundlage für die Prüfung des besonderen Artenschutzes sind die §§ 44-47 BNatSchG. Diese Vorschriften sind striktes Recht. Sie unterliegen nicht der Abwägung.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es "... verboten,

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

Eine Befreiung von den Verboten des § 44 kann auf Antrag gewährt werden, "wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde." Das ergibt sich aus § 67 Abs. 2 BNatSchG.

### **1.3 Methodisches Vorgehen**

Nach nationalem und internationalem Recht werden vier Schutzkategorien unterschieden: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten, europäische Vogelarten und FFH-Anhang-IV-Arten. Eine Verletzung der Verbote des § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG muss für die folgenden Arten geprüft werden:

- Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) aufgeführt sind. Diese sind zugleich besonders geschützt (§ 7 (2) Nr. 13 BNatSchG) und streng geschützt (§ 7 (2) Nr. 14 BNatSchG).
- europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EWG). Die Prüfung wird hier nach LANA (2009) auf alle empfindlichen Arten, also Arten der Roten Liste mit den Gefährdungskategorien 1, 2 und 3 begrenzt. Alle weiteren vorkommenden Vogelarten werden zu Artengruppen zusammengefasst und betrachtet.
- Arten der Anhänge A und B der EU-Artenschutzverordnung (Verordnung EU 709/2010 des Rates). Diese Arten sind ebenfalls als besonders bzw. streng geschützt eingestuft.
- Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung, wobei die Betrachtung auf Arten der roten Listen mit den Gefährdungskategorien 1-3 begrenzt wird.
- weitere nicht geschützte raumbedeutsame Arten mit Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern.

Erster Schritt der Untersuchung ist eine Schichtung des zu prüfenden Artenspektrums in Anlehnung an FROELICH & SPORBECK (2010). Untersuchungsrelevant ist demzufolge eine Art:

- wenn ein Vorkommensnachweis durch eine Untersuchung vorliegt oder
- wenn eine Art aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung potenziell vorkommen kann.

Eine Art ist nicht in die weitere Untersuchung einzubeziehen, wenn:

- sie als ausgestorben oder verschollen gilt oder die Art bei durchgeführten Untersuchungen nicht nachgewiesen werden konnte oder
- ihr Vorkommen außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens liegt.

In der Folge werden die Verbotstatbestände nach Paragraph 44 (1) BNatSchG für die potenziell betroffenen Arten anhand der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung von Tatbeständen in die Betrachtung einbezogen.

Bei der Betrachtung des vorliegenden Untersuchungsgebietes sind dabei folgende Fragestellungen von Bedeutung:

- Werden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört? Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tiere bzw. Standorte der besonders geschützten Pflanzen entnommen, beschädigt oder zerstört? Als Beseitigung im Sinne des Gesetzes gilt eine direkte Überprägung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. wesentliche Teile davon sowie eine durch Störungen fehlender Weiternutzung.

Gemäß Paragraph 44 (5) BNatSchG ist folgender Ausnahmetatbestand zu prüfen: "Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach Paragraph 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und in Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird." Dazu ist aber eine hinreichende Prüfung von zumutbaren Alternativen der Planung notwendig. Außerdem sind mögliche und in einem zumutbaren Rahmen realisierbare Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu prüfen.

Eine Befreiung von den Verboten des Paragraph 44 BNatSchG kann auf Antrag gewährt werden, wenn die Durchführung zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

## **1.4 Datengrundlagen**

Grundlage für den artenschutzrechtliche Betrachtung ist eine faunistische Potenzialabschätzung für Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese basiert auf aktuellen Luftbildern und topografischen Karten. Außerdem werden Daten aus frei verfügbaren Datenbanksystemen wie LINFOS einbezogen. Im Juni 2020 erfolgte eine Begehung der Flächen.

## **2 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Bestandteile**

### **2.1 Beschreibung des Vorhabens**

Die 2. Änderung sieht die Erweiterung des Baugebietes WA 2 in die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ vor. Nur ein schmaler Streifen bleibt Grünfläche. Das Anpflanzgebot entfällt. Die Baugrenze wird entlang der Grenzen des Baugebietes gezogen. Die GRZ bleibt unverändert bei 0,3. Zulässig bleibt weiterhin nur eine offene Bauweise mit einem Vollgeschoss.

## **2.2 Relevante Projektwirkungen**

Mit der Umsetzung der Satzung kann es zu unterschiedlichen Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume kommen. Im Folgenden werden dabei nur die artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen betrachtet, die die zu betrachtenden Artengruppen betreffen können. Dabei wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden.

### Baubedingte Beeinträchtigungen

- Verlust von Fortpflanzung- und Ruhestätten besonders geschützter Arten durch die Beräumung der Bau- und Nebenflächen,
- Verlust von Einzelindividuen der europäischen Vogelarten während der Bauarbeiten,
- Beeinträchtigungen durch visuelle Effekte, Schallemissionen und Erschütterungen durch die Baustellentechnik und Personen,
- Schadstoffemissionen durch den Baustellenbetrieb.

### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen durch Bebauung,
- Änderung der Nutzungsintensität auf bisher wenig genutzten Flächen.

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Scheuchwirkungen und Vergrämung durch die Grundstücksnutzung.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die vorher aufgeführten Beeinträchtigungen prinzipiell nicht zu einer Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG führen können. Daher erfolgt die artenschutzrechtliche Prüfung.

## **3 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände**

Der Wegfall der festgesetzten Grünflächen und des Anpflanzgebotes ist ein rechtlicher Vorgang und hat keine Auswirkungen auf geschützte Arten.

Eine mögliche Neubebauung kann in geringem Umfang aus heutigen Gartenflächen und einem künstlich angelegten Teich erfolgen.

### **3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### **3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

#### **3.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Im Anhang ist die Relevanzprüfung für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie dargestellt. Diese Abschichtung ergibt, dass das Vorkommen geschützter Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden kann. Viele Arten kommen nachgewiesenermaßen nicht vor, da das Untersuchungsgebiet und die weitere Umgebung nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete dieser Art liegen (vergleiche Range-Karten, BfN 2007). Bei einigen Arten liegt das Untersuchungsgebiet zwar innerhalb des Verbreitungsgebietes der Art, aber die vorhandenen Lebensraumstrukturen entsprechen nicht den Ansprüchen der jeweiligen Art (siehe Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2011).

Der künstlich angelegte, mit Folie abgedichtete Teich könnte potenziell ein Laichgewässer für verschiedene Amphibienarten sein. Da dieser aber regelmäßig mit Fischen besetzt ist, kann dies weitgehend ausgeschlossen werden. Bei der Begehung konnten auch keine Hinweise auf Amphibien gefunden werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können von verschiedenen Vogelarten als Sommer- und Winterquartier genutzt werden. Von einer Erweiterung der Bebauung sind



diese nicht betroffen. Bäume mit geeigneten Höhlen sind im Bereich der potenziellen Neubebauung nicht vorhanden. Die Gartenfläche ist als Nahrungsraum bedingt geeignet. Eine Reduzierung hätte aber keine Auswirkungen auf eventuelle Fledermausvorkommen, da diese bereits an die intensive Bebauung angepasst wären. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann weitgehend ausgeschlossen werden.

### **3.1.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs.2 der Vogelschutzrichtlinie**

Für Rastvögel und Nahrungsgäste hat das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließung sowie der geringen Flächengrößen keine Bedeutung.

Aus den Karten der Verbreitungsgebiete der Arten und dem Abgleich der Lebensraumsansprüche mit den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen können die potenziell vorkommenden Vogelarten bereits stark eingeschränkt werden.

Potenziell können Brutstätten von europäischen Vogelarten vorkommen. Diese gelten im Sinne des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie als besonders geschützt. Zur Prüfung der Gefährdung dieser Arten werden diese in Gruppen zusammengefasst.

#### **Gebäudebrüter**

Gebäudebrütende Vogelarten können die vorhandenen Gebäude potenziell nutzen. Die vorgesehene Neubebauung hat auf diese potenziellen Vorkommen keine Auswirkungen. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist nicht zu erwarten.

#### **Gehölzbrüter**

In den Bäumen und Sträuchern auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche können sich Brutstätten gehölzbrütender Vogelarten befinden. Dabei handelt es sich um an die Siedlung und die menschlichen Aktivitäten angepasste Arten. Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes durch die Zerstörung aktiv genutzter Brutstätten und damit der Tötung von Individuen ist die Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu begrenzen.

#### **Bodenbrüter**

Für bodenbrütende Vogelarten ist die Nutzungsintensität der Gartenflächen zu hoch. Ein Vorkommen ist nicht zu erwarten.

Insgesamt wird die Erheblichkeitsschwelle für die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Die Rodung von Gehölzen ist auf den Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zu begrenzen.

### **4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5 Literaturverzeichnis

BAUR et. Al. (**BAUR 2012**): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Wiebelsheim, 2012.

Bundesamt für Naturschutz. (**BfN 2007**). Verbreitungsgebiete der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie. Bonn.

EICHSTÄDT, W. e. (**EICHSTÄDT 2006**). Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland: Steffen Verlag.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) om 29.07.2009 (BGBl. I S.2542). (2009).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.2.2010. (2010).

Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz – (**LANA 2009**). Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht, beschlossen in der 93. Sitzung der LANA.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. (**LUNG 2011**). Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Güstrow.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG 2010**). Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG 2013**). Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten. Güstrow 2013.

PETERSEN, B. e. (2003). Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der. Bonn.

SPORBECK, F. &. (2010). Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Potsdam.