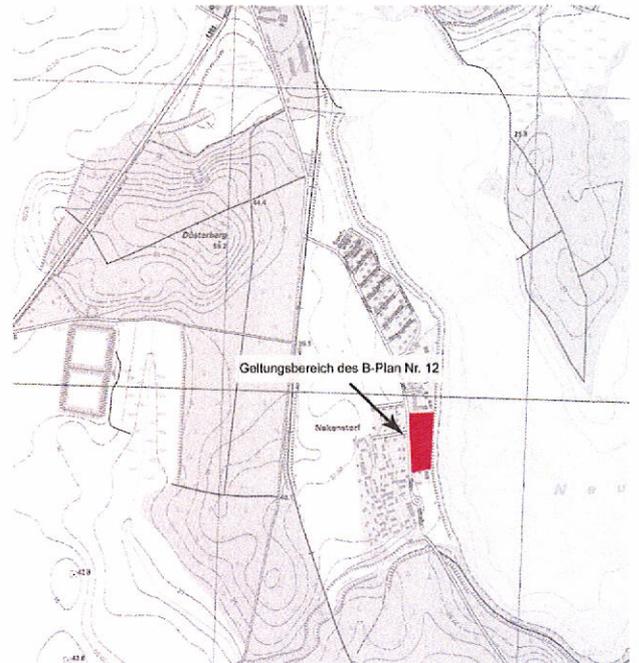

Gemeinde Zurow

Bebauungsplan Nr. 12

„Wohnbebauung am See Nakenstorf“

Begründung mit Umweltbericht



Übersichtsplan

Gemeinde Zurow Landkreis Nordwestmecklenburg

Planung: **Büro O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522

Bearbeiter: Michael Mäurer
Anne Langen

Stand: 18.12.2012

TEIL I – BEGRÜNDUNG	3
1 Lage des Plangebietes	3
2 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
3 Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung, sowie Rechtsgrundlagen	3
4 Städtebauliches Konzept	5
5 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
5.3 Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen	6
5.4 Örtliche Bauvorschriften	6
6 Immissionschutz	7
7 Grünordnung und Eingriffs-Ausgleichsregelung	7
7.1 Rechtsgrundlagen	7
7.2 Vorhabenbeschreibung/ Alternativenprüfung	8
7.3 Beschreibung von Natur und Landschaft	8
7.3.1 Naturraum	8
7.3.2 Landschaftliche Freiräume	9
7.3.3 Landschaftsbild	9
7.3.4 Geologie und Böden	9
7.3.5 Gewässer, Wasser	9
7.3.6 Biotoptypen	10
7.3.7 Fauna	13
7.4 Beschreibung des potentiellen Eingriffs	13
7.5 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	13
7.5.1 Kompensationserfordernis für die Fällung von Baumbestand	13
7.5.2 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen	14
7.5.3 Eingriffswirkung in den Wirkzonen 1 und 2	15
7.5.4 Kompensationsmindernde Maßnahmen	17
7.5.5 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen für den Biotopverlust	17
7.6 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen	18
7.7 Zuordnungsfestsetzung der Kompensationsmaßnahmen	19
8 Verkehrserschließung	20
9 Technische Ver- und Entsorgung	20
9.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung	20
9.2 Elektroenergieversorgung	20
9.3 Löschwasser	20
9.4 Müllentsorgung	20
9.5 Sonstiges	20
10 Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen	21
10.1 Altlasten	21
10.2 Bodendenkmalpflege	21

11	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21
12	Flächenbilanz	21
13	Bisheriger Verfahrensablauf, Maßnahmen zur Planrealisierung.....	22
14	Kosten	22
TEIL II - UMWELTBERICHT (§ 2 A BAUGB).....		23
1	Einleitung	23
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	23
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	24
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	25
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	29
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	30
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
3	Zusätzliche Angaben	30
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	30
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	31
3.3	Zusammenfassung	31

Teil I – Begründung

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Nakenstorf der Gemeinde Zurow im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Fläche grenzt an den Neukloster See. Westlich verläuft die Seestraße, die den Ort Nakenstorf von Nord nach Süd durchquert und 1,5km nördlich an die L 101 schließt. In der Fläche liegen die Flurstücke 37/11, 37/21, 37/22, 37/18, 37/17 und 37/16, der Flur 1 in der Gemarkung Nakenstorf. Der Geltungsbereich umfasst 1,36 ha und befindet sich im Privatbesitz.

2 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Nakenstorf liegt westlich des Neukloster See. Im nördlichen Teil des Ortes befindet sich eine Ferienhaussiedlung auf ca. 8 ha. Weiterhin finden sich im Ort alte Bungalowbauten, die zu DDR-Zeiten der Erholungsnutzung dienten und nun umgebaut wieder als Hotel oder Ferienhaus zur Verfügung stehen. Westlich und südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Südlich grenzt eine Pension an.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und liegt im Außenbereich des Ortsteils. Mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes schafft die Gemeinde Zurow ein ausreichendes Angebot an Bauflächen für den Eigenbedarf im Ortsteil Nakenstorf.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt parallel die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zurow für den Ortsteil Nakenstorf.

Die Planungsziele lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Einfamilienhäusern in einreihiger Bebauung parallel zur Seestraße gemäß §§8-10 BauGB
- Ausgleich des durch die Bebauung entstehenden Eingriffs vor Ort innerhalb des Gewässerschutzstreifens von 50m

Mit Ausweisung von Bauland östlich der Seestraße wird der in diesem Bereich bisher einseitig bebaute Straßenraum mit der beidseitigen Bebauung städtebaulich neu geordnet.

3 Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung, sowie Rechtsgrundlagen

Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm von 2005 und weist das Planungsgebiet als Vorbehaltsraum für Tourismus aus.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm von 2011 stellt die ca. 1km nördlich gelegene Ortschaft Neukloster als Grundzentrum dar. Das Plangebiet liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Der östlich angrenzende Neukloster See zählt zu einem Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung.

Gutachterliches Landschaftsprogramm und Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Das gutachterliche Landschaftsprogramm beschreibt das Gebiet folgendermaßen:

- Landschaftsraum mit geringer Zerschneidung durch Verkehrsachsen und mit geringer Zersiedlung
- Unzerschnittener Landschaftsraum >500km²
- Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und landschaftsgebunden Erholung

Der Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan von 2008 kennzeichnet das Gebiet wie folgt:

Plangebiet:

- Biotopverbundsystem im weiteren Sinne mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktion

Neukloster See mit naturnahem Ufer:

- Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktion / ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Wasserqualität naturnaher Seen (Vorschlag für Naturschutz und Landschaftspflege)
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung der ökologischen Funktion, vordringlich Verbesserung der Wasserqualität der Seen (Vorschlag für Kompensations- und Entwicklungsgebiete)

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan von 1998 liegt die Fläche im Außenbereich auf landwirtschaftlicher Nutzfläche. Nördlich und südwestlich grenzt ein Sondergebiet an, westlich liegt eine ausgewiesene Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan beschreibt den Ortsteil Nakenstorf folgendermaßen: „...Insbesondere mangelt es dem Ort an einer baulich räumlichen Gliederung einer im Zusammenhang bebauten Ortslage, die insbesondere im Bereich der Seestraße erlebbar sein müsste.“

Ein Landschaftsplan wurde für die Gemeinde Zuwow nicht erstellt.

Bewertung:

Das Vorhabengebiet ist von Bebauung nördlich, westlich und südlich umgeben. Die Seestraße ist in diesem Bereich nur westlich bebaut. Durch eine östliche Bebauung bis zur Pension „Schwan“ wird die im Zusammenhang bebaute Ortslage abgerundet.

In dem geplanten Baugebiet können bis zu 7 Wohnhäuser gebaut werden. Zuwow hat zusätzlich noch ein Angebot von 10 unbebauten Grundstücken. Mit den nunmehr 17 Baugrundstücken wird der Eigenbedarf für die Wohnbauentwicklung in Zuwow sichergestellt.

Weitere übergeordnete Planungen nehmen Bezug auf den Neukloster See und sein naturnahes Ufers. Dieser Teil innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Einhaltung des Gewässerschutzstreifens von 50m gemäß §29 NatSchAG M-V nicht von der Planung berührt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.

Damit stehen die Ziele des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen.

Gesetzesgrundlagen, Verordnungen:

- Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geänd. durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130 – 9), jeweils in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999
- Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007

4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist von Bebauung nördlich, westlich und südlich umgeben. Die Seestraße ist in diesem Bereich nur westlich bebaut. Durch eine östliche Bebauung bis zur Pension „Schwan“ wird die im Zusammenhang bebaute Ortslage abgerundet.

Die Grundstücke grenzen östlich an den Neukloster See. Gemäß §29 NatSchAG M-V dürfen an Gewässern bis zu einem Abstand von 50m landwärts, gemessen von der Mittelwasserlinie, keine baulichen Anlagen errichtet oder verändert werden. Der Gewässerschutzstreifen bildet die östliche Grenze bis zu der eine Bebauung zulässig ist.

Der Bereich des Gewässerschutzstreifens wird als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche wird der erforderliche Ausgleich durch die Anlage einer Streuobstwiese erbracht.

Die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume werden erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen ergänzt. Die Weiden entlang der Uferzone liegen im Gewässerschutzstreifen und bleiben erhalten.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs 2. BauNVO sowie die dazugehörigen Nebenanlagen. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Punkt 2, 3, und 5 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für nur Einzelhausbebauung passt die Bebauung sich an das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung an. Gemäß §19 Abs.4 Nr. 3 BauNVO kann die Grundfläche für die Errichtung von Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoß und einer Firsthöhe von maximal 9m.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung erfolgt nur mit Einzelhäusern, da dies dem Charakter der gegenüberliegenden Straßenbebauung entspricht. Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern errichtet werden müssen.

Das Grundstück mit den Flurstücken 37/18, 37/17 und 37/16 mit einer Breite von 13m wäre bei Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände zu schmal für ein normales giebelständiges Wohnhaus. Aus diesem Grunde ist auf dem Grundstück 37/18 gemäß §22 Abs.4 eine abweichende Bauweise zulässig. Das zulässige Einzelhaus darf in halboffener Bauweise ohne Grenzabstand an die Grenze des Flurstücks 37/22 angebaut werden. Die Regelungen des §6 der LBauO M-V sind zu berücksichtigen. Für die auf das Flurstück 37/22 reichende Abstandsfläche ist eine Baulast nach §83 LBauO M-V erforderlich.

5.3 Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der Gewässerschutzstreifen von 50m von der Mittelwasserlinie des Neuklostersees. Gemäß §29 Abs 1 NatSchAG-MV i.V.m. §9 Abs 1 Punkt 24 BauGB ist das Errichten von baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche liegt die Maßnahmenfläche K2. Ausnahmsweise dürfen die Grundstücke bis zur westlichen Grenze der Maßnahmenfläche eingezäunt werden. Zur Erhaltung des Schutzzwecks des Gewässerschutzstreifens ist jede andere Bebauung nur im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, nicht jedoch auf der privaten Grünfläche.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden baugestalterischen Festsetzungen getroffen und ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Baugebiet gesichert, ohne Individualität in der Bebauung auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Es wird Rücksicht auf die angrenzende Be-

bauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes genommen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Baugebiet harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt.

Die nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Nutz- oder Ziergartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Dachneigungen mit 30-45° gelten für die Hauptgebäude. Nebengebäude können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Haupthaus oder mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dächer der Nebengebäude können auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-BV mit einer Geldbuße geahndet werden.

6 Immissionschutz

Nördlich des Plangebiets grenzt die Ferienpension des Fördervereins „Handicap-Pension-Nakenstorf“ e.V. mit einer im Jahr 2004 genehmigten Freiluftkegelanlage. Die Art der Nutzung hat sich auf dieser Fläche geändert. Aus der Ferienpension entwickelte sich eine Frühstückspension. Störende Abläufe wie sie im Ferienbetrieb entstehen, sind damit nicht mehr gegeben. Die Freiluftkegelanlage ist nicht mehr in Betrieb. Eine Abpflanzung aus Nadelgehölzen befindet sich zwischen dem Vorhabengebiet und Pensionsfläche.

Mit Verkauf der Pension würde sich die Nutzung ggf. ändern. Ein Abgleich mit den Genehmigungsunterlagen für die Freiluftkegelanlage auf diesem Grundstück gibt einen Schutzabstand von 50m von der Kegelanlage zu angrenzender Wohnbebauung vor. Die geplante Bebauung hält diesen Abstand ein. Somit liegt auch bei einer veränderten Nutzungssituation kein Störpotenzial zwischen den aneinandergrenzenden Grundstücken vor.

7 Grünordnung und Eingriffs-Ausgleichsregelung

7.1 Rechtsgrundlagen

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen (§ 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V). Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (§ 17 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 6 NatSchAG M-V)

Verursacher eines Eingriffes sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Range vorgehen, ist ein Eingriff zu untersagen. Geht der Eingriff im Range vor, so

hat der Verursacher die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst gleichwertig zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Darlegungspflicht zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Prognose der Eingriffsfolgen liegt beim Vorhabensträger. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung vor dem eigentlichen Eingriff (z. B. Bau eines Gebäudes) abschließend abgearbeitet (§ 18 BNatSchG). Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Eingriffsbewertung liegen die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999 zugrunde.

7.2 Vorhabenbeschreibung/ Alternativenprüfung

Die Gemeinde Zürow weist mit dem Bebauungsplan Nr. 12 auf den Flurstücken 37/11, 37/21, 37/22, 37/18, 37/17 und 37/16 ein Allgemeines Wohngebiet aus. Es ist eine Bebauung mit sieben Einfamilienhäusern geplant. Nördlich und südlich sind im Flächennutzungsplan Sondergebiete, die der Erholung dienen, ausgewiesen. Zentral im Ort liegt die einzige Wohnbaufläche des Ortsteils. Eine Erweiterung der Wohnnutzung in diesem Bereich nach Osten ermöglicht einerseits eine beidseitige Bebauung der Seestraße und ordnet daher das Ortsbild. Andererseits wird dem Bedarf nach Wohnraum für die Eigennutzung im Ortsteil Nakenstorf nachgekommen, der der gemeindlichen städtebaulichen Gesamtentwicklung entspricht. Alternative Flächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen stehen innerhalb der Ortslage nicht zur Verfügung.

7.3 Beschreibung von Natur und Landschaft

7.3.1 Naturraum

Der Ort Nakenstorf in der Gemeinde Zürow liegt in der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und in der dazugehörigen Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“.

Die Landschaftszone Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte ist dem maritim geprägten Binnenplanarklima zuzuordnen. Die jährlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kältesten Monats nach Osten ab. Die durchschnittlich 60-80m hohen Höhenrücken der Inneren und Äußeren Hauptendmoräne (Pommersches Stadium und Frankfurter Eisrandlage) der Landschaftszone umschließen die Sandergebiete mit zahlreichen Seen. Mit Höhengniveaus von 60-80m über dem Meeresspiegel bildet die Zone die Hauptwasserscheide zwischen Nordsee (Elbe) und Ostsee und weist eine Vielzahl von Binnen-Einzugsgebieten sowie Quellgebiete vieler Flüsse auf. Auf den Sanderflächen stocken die größten Waldgebiete des Landes, die Endmoränen weisen vielfach Laub- und Mischwälder auf. Täler mit Fließgewässern weisen häufig Rinnseen auf, die teils Seenketten bilden.

Das Östliche Ufer des Neukloster See gehört zum FFH-Gebiet „Klaas- und Treppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ (DE 2136-302). Das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ umfasst das Gebiet nördlich, südlich, östlich und westlich des Ortes Nakenstorf. Die Ortschaft an sich ist aus dem LSG ausgespart. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark „Sternberger Seenland“.

7.3.2 Landschaftliche Freiräume

Das Vorhabengebiet liegt westlich des Neukloster See. Nördlich, westlich und südlich grenzt Bebauung an. Westlich davon liegen Waldflächen, die im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan als Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen beschrieben werden. Die südlich angrenzenden Wälder zeigen deutliche strukturelle Defizite. In Bezug auf den gesamten Naturraum ist der landschaftliche Freiraum von hoher Bedeutung.

7.3.3 Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Die Bewertung des Landschaftsbildes wird mit „sehr hoch“ eingestuft. Durch die vorhandene Ortslage Nakenstorf am Neukloster See ist eine Vorbelastung gegeben. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs ist Bebauung mit direkter Lage am See vorhanden. Mit der geplanten Bebauung wird eine beidseitige Straßenrandbebauung in diesem Bereich hergestellt.

7.3.4 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt entsprechend der Aussagen der geologischen Karten im Grenzbereich von Geschiebelehmen und Geschiebemergel sowie Sanden der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Der Endmoränenbogen, der sich von Schmakentin, Sellin, westlich von Zurow und östlich von Fahren Richtung Schimm als Höhenzug hinzieht, prägt das Relief der Landschaft. Während der Geschiebemergel der Endmoräne nur außerhalb der Gemeindegrenze, bei Schmakentin auftritt, wird der Endmoränenbogen innerhalb der Gemeinde von fast ausschließlich durch Sande bestimmt. An der nördlichen Grenze gehen die Endmoränensande in Mergelsande über.

Im Plangebiet liegen Grenzertragsböden, gekennzeichnet durch ausgewaschene Sanderflächen.

Mittels einer Fingerprobe erfolgt die punktuelle Bestimmung des Bodens gemäß : Körnung und Lagerung, Kap. 5.1 Scheffer/Schachtschabel, Lehrbuch der Bodenkunde, 15. Aufl. Spektrum Verlag. Die Bewertung des Bodens erfolgte gemäß: den Bodenkundlichen Kennwerten, der Bodenkundlichen Kartieranleitung 1994, Hannover 1994.

Folgende Bodenarten wurden bestimmt: Feinsand (fS) und Mittelsand (mS).

Tabelle 1

Bodenart	kf-Wert	Bewertung		
		Stufe	Kf-Wert	Wasserdurchlässigkeit
Feinsand	106	5	100<300	sehr hoch
Mittelsand	427	6	>300	äußerst hoch

7.3.5 Gewässer, Wasser

Nakenstorf befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow/Rostock. Östlich des Geltungsbereiches liegt der Neukloster See. Der Gewässerschutzstreifen gemäß §29 NatSchAG M-V stellt die östliche Grenze der Wohnbaufläche dar. Der See wird als stark eutropher und polytropher See mit Nachweisen von lebensraumtypischen Makrophy-

ten beschrieben. Fließgewässer sind im und nahe des Planungsgebietes nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt bei 30m unter Geländeniveau.

7.3.6 Biotoptypen

Das Plangebiet wird überwiegend von einem Artenarmen Frischgrünland geprägt. Im Einzelnen sind folgende Biotoptypen anzutreffen. Plan Nr. 1 stellt die Biotoptypenkartierung dar.

Älterer Einzelbaum (2.7.1)

Brusthöhendurchmesser >50cm

Entlang des Sees stehen innerhalb des Biotops 6.6.6 Weiden (*Salix alba*). Insgesamt stehen 14 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,6-1,8m.

Die Bäume sind von der Baumaßnahme nicht betroffen.

Jüngerer Einzelbaum (2.7.2)

Brusthöhendurchmesser <50cm

Eine Weide dieses Biotoptyps steht innerhalb der Baumreihe entlang des Seeufers und ist nicht von der Baumaßnahme betroffen.

Weitere 10 Einzelbäume stehen entlang der Seestraße und auf dem südlichen Teil des Plangebietes. Folgende Einzelbäume sind im Plan Nr. 1 durchnummeriert:

Tabelle 2

Nr.	Baumart	BHD	STU	Kronendurchmesser	Erhalt/ Fällung
1	Silberweide (<i>Salix alba</i>)	0,2	0,63	5,0	Erhalt
2	Silberweide (<i>Salix alba</i>)	0,3, 2-stämm.	0,94	8,0	Erhalt
3	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	0,4	1,25	8,0	Erhalt
4	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	0,2, 3-stämm.	1,90	8,0	Erhalt
5	Spitzahorn (<i>Acer platanooides</i>)	0,3	0,94	8,0	Fällung
6	Spitzahorn (<i>Acer platanooides</i>)	0,4	1,25	10,0	Erhalt
7	Silberweide (<i>Salix alba</i>)	0,2	0,63	5,0	Fällung
8	Fichte (<i>Picea ssp.</i>)	0,2	0,63	4,0	Fällung
9	Fichte (<i>Picea ssp.</i>)	0,2	0,63	2,0	Fällung
10	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,2	0,63	6,0	Fällung

Gemäß des Baumschutzkompensationserlasses MV (Nr. 1.1 i.V. m. Anl. 1) sind Bäume mit einem Stammumfang von 50-100cm im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Die Bäume Nr. 5, 7, 8, 9 und 10 gehen in die Bilanzierung ein.

Offene Wasserfläche naturnaher nährstoffreicher Seen (5.4.2)

Das östlich des Planungsgebiets gelegene Gewässer ist der Neukloster See mit einer Größe von 2,7km² und einer mittleren Tiefe von 4,5m. Der See ist stark eutroph und polytroph mit lebensraumtypischer Vegetation wie das Tausendblatt und Schwimmblattpflanzen. Das Ufer ist bis auf

die von Neukloster und Nakenstorf zugänglichen Bereiche mit einem Schilfgürtel umgeben. Südlich und östlich grenzen Waldflächen an. Das östliche Ufer gehört zum FFH-Gebiet „Klaas- und Treppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ (DE 2136-302). Das Gewässer ist mit seiner Uferzone durch einen 50m breiten Gewässerschutzstreifen gemäß §29 Abs.1 Satz 1 NatSchAG M-V vor Bebauung geschützt.

Das Biotop ist von der Baumaßnahme nicht unmittelbar betroffen, liegt aber im mittlbaren Eingriffsradius der Zone 2 des Planvorhabens (s. Punkt 7.5.3)

Schilf-Landröhricht 6.2.1

Entlang des Ufer- und Verlandungsbereichs des Neukloster Sees hat sich ein typischer Schilfröhrichtgürtel entwickelt. Der Biotoptyp liegt außerhalb des Plangebiets jedoch innerhalb der Wirkzone 2 der mittelbaren Eingriffswirkung durch das Planvorhaben.

Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (6.6.6)

Der an den See angrenzende Gehölzsaum setzt sich hauptsächlich aus dem Biotoptyp Älterer Einzelbaum (2.7.1) zusammen. Im Unterholz der Silberweiden finden sich Gebüsche wie Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus levigata*) und Schlehe (*Prunus spinosa*). Die Gehölze stehen entlang einer Uferböschung die zum Wasser hin abfällt.

Der Biotoptyp ist nicht von dem Planvorhaben betroffen.

Artenarmes Frischgrünland (9.2.3)

Der Biotoptyp bildet die zentrale Fläche des Plangebietes. Die Fläche ist eingezäunt und wird regelmäßig gemäht. Gehölzaufwuchs wird somit unterbunden.

Die Fläche ist außerhalb des Gewässerschutzstreifens mit Total- und Funktionsverlust von dem Planvorhaben betroffen (Totalverlust 1.781m², Funktionsverlust 2.606m²). Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Fläche durch die Einzäunung und die nördlich, südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung wird der Kompensationsfaktor mit 1,0 festgesetzt.

Ruderale Trittflur (10.2.1)

Der Biotop kennzeichnet das Straßenbegleitgrün beidseitig der Seestraße. Niedrigwüchsige, kurzlebige Arten, die gegenüber Bodenverdichtung und Tritt besonders widerstandsfähig sind, kennzeichnen die Fläche. Die Fläche wird regelmäßig gemäht. Der Biotoptyp liegt zwischen den Grundstücken und dem Straßenraum. Mit Anlage der Zufahrten zu den Grundstücken ist der Biotoptyp von dem Planvorhaben betroffen und wird mit 61 m² teilversiegelt, womit ein Funktionsverlust eintritt. Der Kompensationsfaktor wird mit 1,0 festgesetzt.

Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1)

Das Siedlungsgebüsch steht entlang der Seestraße im südlichen Teil der Fläche. Folgende Arten sind hier dominant:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenrose (*Rosa canina*).

Der Biotoptyp ist mit einem Totalverlust von 168m² sowie mit einem Funktionsverlust von 593m² von dem Planvorhaben betroffen und geht in die Bilanzierung ein. Der Kompensationsfaktor wird mit 1,5 festgesetzt.

Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4)

Dieser Biotopbezeichnung beschreibt einen Hühnerstall und Hundezwinger, die zu dem südlich des Geltungsbereichs gelegenen Gehöft gehören. Zu dem Hühnerstall wie auch Hundezwinger gehört jeweils eine entsprechende Hütte und Auslaufläche.

Die Anlagen sind von dem Bauvorhaben betroffen. Die nicht versiegelte Fläche geht mit einem Totalverlust von 36m² in die Bilanzierung ein. Der Kompensationsfaktor wird mit 1,0 festgesetzt.

Straße (14.7.5)

Die Straße verläuft westlich des Plangebietes und erschließt die geplante Bebauung.

Parkplatz, versiegelte Freifläche (14.7.8)

Die als Parkplatz beschriebenen Flächen sind klein und dienen derzeit für das Parken von 2 Pkw's während des Aufenthalts und der Pflege der Fläche. Diesen Flächen werden überplant. Da die Fläche bereits versiegelt ist, geht sie nicht die Bilanzierung mit ein. Ebenfalls zählen die teilweise versiegelten Zufahrten westlich der Seestraße zu diesem Biotoptyp.

Tabelle 3: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche (m²) /Stk	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V² NatSchAG M-V
2.7.1	Älterer Einzelbaum	14 Stk	4	3/2	§18
2.7.2	Jüngere Einzelbaum	11 Stk	1	-	Teilw. §18
5.4.2	Offene Wasserfläche naturnaher nährstoffreicher Seen	außerhalb	4	2	BWB
6.2.1	Schilfröhricht	außerhalb	2	2	
6.6.6	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	450	3	3	-
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	11.011	1	1	-
10.2.1	Ruderales Trittlur	373	-	1	-
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	760	1	-	-
13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	260	1	-	-

14.7.5	Straße	547	-		
14.7.8	Parkplatz, versiegelte Fläche	134	-		
Gesamtfläche		13.535			

² Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach §18 NatSchAG M-V, Abs.1

7.3.7 Fauna

Im Plangebiet wurde bei der Kartierung der Biotoptypen keine Fauna festgestellt.

Im gutachterlicher Landschaftsrahmenplan wurden um den und auf dem Neukloster See folgende Arten kartiert: Kolbenente, Seeadler, Kormoran, Zwergschwan, Saatgans, Blässgans, Schnatterente, Löffelente, Reiherente. Mit Einhaltung des vorgeschriebenen Gewässerschutzstreifens werden diesen Arten und ihre Lebensräume von den Bauvorhaben nicht berührt.

7.4 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Durch die einreihige Bebauung mit sieben Einzelhäusern entlang der Seestraße wird eine Fläche von maximal 1.985m² voll versiegelt und ca. 3.260 m² in ihrer Biotopfunktion beeinträchtigt. 220m² werden durch die mittelbare Eingriffswirkung des Vorhabens in der Wirkzone 1 gestört.

Am Seeufer werden keine neuen Bootsstege angelegt. Der vorhandene Bootssteg auf Höhe des Flurstücks 37/17 ist ein genehmigter Steg, der als bauliche Anlage Nr. 22 am Neukoster See erfasst ist und für den es ein Pachtvertrag mit dem Aktenzeichen 4259-0838-10.00115 gibt. Die an dieser Stelle eingesetzten Boote werden dauerhaft außerhalb des Gewässerschutzstreifens gelagert.

7.5 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16). Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§13-19 BNatSchG).

7.5.1 Kompensationserfordernis für die Fällung von Baumbestand

Gemäß des Baumschutzkompensationserlasses MV 2007 Nr. 1.1 i.V. m. Anl. 1 sind Bäume mit einem Stammumfang von 50-150cm im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Damit hat eine Anpflanzung von 5 Bäumen zu erfolgen. Die Bäume werden entlang der Straße entsprechend der Zuordnungsfestsetzung unter Punkt 7.7 von dem jeweiligen Grundstückseigentümer gepflanzt.

7.5.2 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen der angrenzenden Bebauung liegt unter 50 m. Innerhalb des 50 m Radius wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 13.535m². 5.335m² werden als Wohnbaufläche, 997m² als Straßenverkehrsfläche und 7.203m² als private Grünfläche genutzt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können auf der privaten Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt werden. Da die Gemeinde Zuwow über keine Baumschutzsatzung verfügt, erfolgt die Beurteilung der Bäume entsprechend dem Baumschutzkompensationserlasses 2007. Für die Versiegelung wird ein Zuschlag von 0,5 angesetzt

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Wert-Stufe	Kompensationsfaktor + Versiegelung-zuschlag	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	1.781	1,0	1,5 (1,0+0,5)	0,75	2.003
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	168	1,5	2 (1,5+0,5)	0,75	252
13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilw. mit Spontanvegetation	36	1	1,5 (1,0+0,5)	0,75	41
Gesamtfläche		1.985				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						2.296

Von einem Totalverlust sind 1.985 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.296 Werteinheiten betroffen.

Tabelle 5: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Wert-Stufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	2.606	1	1	0,75	1.955

10.2.1	Ruderales Trittflur	61	1	1	0,75	46
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	593	1,5	1,5	0,75	667
Gesamtfläche		3.260				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						2.668

Von einem Funktionsverlust sind ca. 3.260 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.668 Werteinheiten betroffen.

7.5.3 Eingriffswirkung in den Wirkzonen 1 und 2

Vom Planvorhaben können Einwirkungen auf die umgebenden Biotoptypen ausgehen. Hierbei handelt es sich um projektbezogenen negative Randeinflüsse wie:

Lärm, Optische Reize, Störungen durch Seenutzung, Eutrophierung.

Aufgrund dieser zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden 2 Wirkzonen gebildet und in Plan Nr. 2 dargestellt. Wirkzone 1 umfasst einen Wirkungsbereich von 50m um die festgesetzte Baugrenze, Wirkzone 2 stellt einen 200m breiten Einwirkungsgürtel dar. Innerhalb der Wirkzonen werden ausschließlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von ≥ 2 betrachtet. Dargestellt sind auch die Wirkradien der bestehenden Gebäude und Nutzungen, womit eine Vorbelastung des Gebietes deutlich wird.

Wirkzone 1

Innerhalb der Wirkzone 1 des Planvorhabens liegen nördlich, südlich und westlich Einfamilienhäuser mit Ziergärten. Diese Biotoptypen Lockeres Einzelhausgebiet (14.4.2) mit Zier- und Nutzgarten (13.8.4, 13.8.3) haben eine Wertstufe < 2 . Östlich im Uferbereich des Neukloster See der Biotoptyp Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (6.6.6) mit einer Wertstufe 3. Die Wirkzone 1 der angrenzenden Bestandsgebäude überschneidet sich nicht mit den Biotoptypen Wertstufe > 2 .

Folgende Tabelle 6 berechnet das Kompensationserfordernis (Stufe 1 und 2) in der Wirkzone 1:

Tabelle 6

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Wert-Stufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
6.6.6	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	220	3	4	0,75	660
Gesamtfläche		220				
Summe Flächenäquivalent für mittelbare Eingriffswirkung Wirkzone 1						660

Folgende Faktoren minimieren die Wirkung des Planvorhabens auf den Biotoptyp :

- Lage einer ca. 30m breiten Maßnahmenfläche zwischen Planvorhaben und Biotoptyp 6.6.6 mit Schutzfunktion
- Einzäunung der Grundstücke entlang der westlichen Grenze der Maßnahmenfläche, wodurch ein eingeschränkter Durchgang zum See hergestellt wird.

Die Beeinträchtigungsintensität lässt sich mit dem Wirkfaktor 0,4 bewerten.

Tabelle 7

Nr.	Biotoptyp	Flächenäquivalent für Kompensation (Stufe 1+2)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (Stufe 1+2+3)
6.6.6	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	660	0,4	264
	Gesamt			264

Innerhalb der Wirkzone 1 entsteht ein Kompensationserfordernis von **264** Werteinheiten.

Wirkzone 2

Die Wirkradien der Wirkzone 2 der Bestandsgebäude überlagern sich mit dem Wirkradius des Planvorhabens. Der Bestand im Norden, Süden und Westen kennzeichnet sich durch Einfamilienhäuser mit Ziergärten und Ferienhaussiedlungen. Diese Biotoptypen Lockeres Einzelhausgebiet (14.4.2) mit Zier- und Nutzgarten (13.8.4, 13.8.3) sowie Ferienhausgebiet (13.9.6) haben eine Wertstufe <2. Diese Flächen sind für die Wirkung des Planvorhabens aufgrund gleichwertiger Nutzung zu vernachlässigen.

Folgende Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 2 befinden sich östlich des Planvorhabens innerhalb der Wirkzone 2:

5.4.2 Offene Wasserfläche naturnaher nährstoffreicher Seen, 6.2.1 Schilfröhricht, 6.6.6 standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern.

Die nördlich an das Planvorhaben angrenzenden Gebäude innerhalb der Wirkzone liegen 20m westlich vom Uferbereich. 4 Stege mit Bootsanleger sind in diesem Bereich vorhanden. Ein ungehinderter Zugang zum See ist hier möglich. Zusätzlich belegen die Bootsanleger eine häufige Nutzung des See, und damit Störung des Biotoptyps 5.4.2. Die südlich an das Planvorhaben angrenzende Bebauung innerhalb der Wirkzone liegt ebenfalls 21m westlich vom Uferbereich des Sees entfernt. 2 Stege mit Bootsanleger ragen in den See.

Das Planvorhaben sieht eine Bebauung in einer Entfernung von ca. 52m vom Uferbereich des Sees vor. Zwischen Bebauung und See wird die Maßnahmenfläche mit einer Breite von ca. 30m liegen. Dadurch minimiert sich die mittelbare Eingriffswirkung auf die obengenannten Biotope.

Folgende Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen des Naturhaushalts innerhalb der Wirkzone 2 sind zu betrachten:

Tabelle 8

Beeinträchtigung durch:	Bewertung im Bestand	Bewertung im Planvorhaben
Lärm	Hoher Lärmpegel, da Lage der Häuser ca.20 vom Ufer	Geringer Lärmpegel, da Häuser 52m westlich des Uferbereichs stehen Zusätzliche Anpflanzung von Obstbäumen im Maßnahmenbereich
Störungen durch	Insgesamt 6 Bootstege liegen	1 Bootsteg im Bestand, evtl. geplante Stege

Seenutzung	nördlich und südlich im Bestand	sind nicht genehmigungsfähig Zugang zum See wird durch zwischengelagerte Maßnahmenfläche erschwert
Optische Reize durch Veränderung des Landschaftsbildes	Bestandsbebauung am Seeufer dominiert das Landschaftsbild, langjährige Nutzung des Sees als Badeplatz und für Bootsfahrten	Erweiterung der Bebauung entlang der 90m westlich liegenden Straße, Bebauung liegt weiter landwärts als der angrenzende nördliche und südliche Bestand Keine merkliche Zunahme der Badegäste
Eutrophierung	Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen tragen hauptsächlich zur Eutrophierung des See bei	Kein zusätzlicher Nährstoffeintrag in den See durch das Planvorhaben

Ergebnis: Die durch Bestand gegebenen Beeinträchtigungen sind erheblich und werden durch das Planvorhaben nicht erhöht. Damit ist die mittelbare Eingriffswirkung in der Wirkzone 2 auf die Biotoptypen 5.4.2, 6.2.1 und 6.6.6 zu vernachlässigen.

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von (2.296 + 2.668 + 264) 5.228 Werteeinheiten.

7.5.4 Kompensationsmindernde Maßnahmen

Um die Einfamilienhäuser werden Hausgärten als Zier- und Nutzgärten angelegt. Der Funktionsverlust auf diesen Flächen kann gemindert werden, da die Wertigkeit der entstehenden Nutzgärten gleichwertig den bisherigen Biotopen (Artenarmes Frischgrünland; Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten; Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilw. mit Spontanvegetation) ist. Die Parkplatzfläche, beschrieben unter Punkt 7.3.6, liegt mit 92m² innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets. Die Fläche geht nicht in die Bilanzierung ein, wird aber zu Nutzgärten umgestaltet und erscheint daher nachstehend im Flächenanteil.

Tabelle 9 Kompensationsminderung durch Hausgärten

Kompensationsmindernde Maßnahme	Flächen m ²	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Minderung um
Den Wohnhäusern angegliederte Hausgärten	3.353	0,5	0,6	1.006

Mit einer Kompensationsminderung von 1.006 Werteeinheiten verbleibt ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von (5.228-1.006) **4.222** Werteeinheiten.

7.5.5 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen für den Biotopverlust

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche. Da beide Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich angelegt werden, wird ein Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt. Die Ausgleichsflächen liegen in dem Bereich, der von mittelbaren Beeinträchtigungen ausgehend von der geplanten Bebauung betroffen ist.

Tabelle 10: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wert-Stufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K3	Anlage einer Streuobstwiese	2.800	2	3	0,5	4.200
Gesamtfläche		2.800				
Summe Flächenäquivalent für Kompensationsmaßnahmen						4.200

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 4.222 Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 4.200 Einheiten gegenüber.

7.6 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes des im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptyps und die Fällung der Bäume des Biotoptyps 2.7.2 werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen sind gemäß der Zuordnungsfestsetzung unter Punkt 7.7 umzusetzen.

Unter Punkt 6.5.2 werden kompensationsmindernde Maßnahmen durch die Anlage von Gärten als Nutz- und Ziergärten um die Einfamilienhäuser herum dargelegt.

Kompensationsmaßnahme K 1

Entlang der Erschließungsstraße Seestraße werden 5 Bestandsbäume erhalten und festgesetzt. Fünf Bäume werden für die Umsetzung des Planvorhabens gefällt. Diese Bäume sind gleichwertig im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 Nr. 3.1.8 werden die Bäume in folgender Art und Qualität gepflanzt:

Pflanzung von: Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Qualität Hochstamm 3xv. mDb STU 16-18
 Anzahl : 5 Stk

Kompensationsmaßnahme K 2

Im Bereich des Gewässerschutzstreifens ist eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser liegt mit 2.800m² die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Mit der Anlage einer Streuobstwiese wird langfristig ein Biotoptyp geschaffen, der insbesondere Vögeln und Fledermäusen neue Brutlebensräume bietet. Auf der extensiv bewirtschafteten Wiese werden sich artenreiche Pflanzengesellschaften einstellen.

Die Fläche wird durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit dauerhaft für den Naturschutz gesichert. Insgesamt werden 28 Obstgehölze mit einem Obstbaum je 100m² gepflanzt. Die Flächen sind durch jährlich 2malige Mahd zwischen den Bäumen zu pflegen.

Folgende Obstgehölze werden in der Qualität Hochstamm STU 10-12 gepflanzt:

5 Birnbäume, 15 Apfelbäume, 5 Pflaumenbäume, 3 Kirschbäume

Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 10 m.

7.7 Zuordnungsfestsetzung der Kompensationsmaßnahmen

In der nachstehenden Tabelle 11 werden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Flurstücke und möglichen Grundstücke anteilig dargestellt. Es werden gemäß den Kompensationsmaßnahmen 33 Bäume davon 5 Spitzahorne, 5 Birn-, 15 Apfel-, 5 Pflaumen- und 3 Kirschbäume gepflanzt. Der Eigentümer ist verpflichtet, seinen Ausgleichsflächenanteil zweimal pro Jahr zu mähen oder mit Schafen zu beweiden. Art und Qualität der zu pflanzenden Bäume wie unter Punkt 7.6 dargestellt.

Tabelle 11

Flurstück	Eingriff in m ²	Grundstück Nr.	Eingriff je m ²	Pflege von m ² Ausgleichsfläche	Pflanzung von:
37/16, 37/17, 37/18	600	1	600	314	1 Spitzahorn 2 Apfelbäumen 1 Birnbaum
37/22	920	2	920	483	1 Spitzahorn 3 Apfelbäumen 1 Kirschbaum 1 Pflaumenbäume
37/11 + 37/21	3.815	3	870	457	2 Spitzahorn 2 Apfelbäume 1 Birnenbaum
		4	770	404	2 Apfelbäume 2 Pflaumenbäume 1 Kirschbaum
		5	705	370	2 Apfelbäume 1 Kirschbaum 1 Birnenbaum
		6	660	346	1 Spitzahorn 2 Apfelbäume 1 Birnenbaum
		7	810	425	1 Birnenbäume 2 Pflaumenbaum 2 Äpfelbäume
Gesamtfläche	5.335		5.335	2.800	33 Bäume

8 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Seestraße. Alle Grundstücke werden darüber erreicht.

9 Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes obliegt dem Zweckverband Wismar. Die Trinkversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die in der Seestraße liegenden Leitungen. Die vorhandene Trinkwasserleitung auf den Flurstücken 37/11, 37/21, 37/22, 37/18, 37/17 und 37/16 wird auf Kosten der Vorhabenträger zurückgebaut und die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbands Wismar wird auf Antrag der Grundstückseigentümer gelöscht.

Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Anhand der Bewertung der Böden unter Punkt 7.3.4 gemäß den Bodenkundlichen Kennwerten, der Bodenkundlichen Kartieranleitung 1994, Hannover 1994 lässt sich die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet als sehr bis äußerst hoch beschreiben. Damit ist der vorhandene Boden für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Das Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist deshalb gemäß des ATV-Regelwerkes „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Arbeitsblatt A 138“ zu versickern. Der Nachtrag ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

9.2 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie wird durch die EON e.dis AG gewährleistet.

9.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine Wasserentnahme aus dem Neukloster See über das Grundstück 37/7. Für dieses Grundstück wird eine Dienstbarkeit eingetragen. Zur Sicherstellung der uneingeschränkten Entnahme von Löschwasser aus dem See durch die Feuerwehr erfolgt die Herstellung der Löschwasserentnahmestelle gemäß Amtsbl. M-V 2006, S. 597 Anhang E und Berichtigung S. 84 Nr. 4, mit einer frostsicheren Feuersauganschlusskupplung A und einer amtlichen Beschilderung in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg gewährleistet.

9.5 Sonstiges

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist gegeben.

10 Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen

10.1 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

10.2 Bodendenkmalpflege

Für den Geltungsbereich der B-Plans Nr.12 der Gemeinde Zuwow geht das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege, vom ernsthaften Vorhandensein von Bodendenkmalen aus.

Das Planvorhaben sieht den Bau von 7 Einfamilienhäusern entlang der Seestraße vor. Die Umsetzung des Vorhabens wird aufgrund verschiedener Eigentümer nicht gleichzeitig erfolgen. Aufgrund des geringen Umfangs der Erdarbeiten, der zeitlich unterschiedlichen Umsetzung und der räumlichen Beschränkung auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs kann von einer Erarbeitung eines vorgezogenen archäologischen Gutachtens abgesehen werden. Die archäologische Begutachtung soll vielmehr über eine direkte örtliche Überprüfung zu Beginn der Bauarbeiten durch einen Mitarbeiter des archäologischen Landesamtes erfolgen. Dazu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (zuständig Herr Salow 0385/58879-647) über den zeitlichen Ablauf und den Umfang des Bauvorhaben, sowie die Übernahme der Kosten für eine Beobachtung der Bodenarbeiten und ggf. der Bergung von Kulturgut erforderlich. Durch die Grundstückseigentümer ist rechtzeitig vor Baubeginn, die Baumaßnahme beim archäologischen Landesamt anzuzeigen.

11 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nur im Zuge der Grundstücksteilung erforderlich.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	13.535 m²
Davon:	
Allgemeines Wohngebiet	5.335 m ²
Straßenverkehrsfläche	997 m ²
Private Grünfläche	4.403 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.800 m ²

13 Bisheriger Verfahrensablauf, Maßnahmen zur Planrealisierung

Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	13.09.2011
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, gem. §4 (1)	03.05.2012
Frühzeitige Bürgerbeiligung, gem. §3 (1)	05.04.-08.05.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	19.03.-09.05.2012
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.09.2012
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, gem. §4 (2)	17.10.2012
Öffentliche Auslegung, gem. §3 (2)	18.10.-20.11.2012
Satzungsbeschluss	18.12.2012

14 Kosten

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden durch die Vorhabenträger übernommen. Der Gemeinde Zurow entstehen keine Kosten.

Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

a) Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand in der Gemeinde Zurow im Ortsteil Nakenstorf am westlichen Ufer des Neukloster See. Die östliche Geltungsbereichsgrenze ist das Ufer des Neukloster Sees. Südlich grenzt die Pension „Zum Schwan“ an und nördlich eine Frühstückspension des Vereines Handicap-Pension e.V. Westlich stehen Wohngebäude. Parallel zum Neukloster See quert die Seestraße von Nord nach Süd die Ortschaft Nakenstorf. Die Planfläche ist im Privatbesitz, öffentlich nicht zugänglich und unterliegt einer regelmäßigen Mahd.

b) Art und Umfang des Vorhabens

Das Planvorhaben geht auf den Bedarf der Gemeinde nach Wohnbauland für den Bedarf der Dorfbewohner ein. Die ansonsten beidseitige Straßenrandbebauung der Seestraße ist in diesem Bereich nur westlich mit Einzelhäusern bebaut. Mit Ausweisung von 7 Einzelhäusern in offener Bauweise wird die Lücke geschlossen und ein einheitliches Straßenbild geschaffen.

Für das Gebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und einer Firsthöhe von 9m festgesetzt. Um das Einfügen der geplanten Gebäude in die nähere Umgebung zu gewährleisten, ist eine Dachneigung der Hauptgebäude auf 30-45° Grad zugelassen. Weiterhin regeln örtliche Bauvorschriften die Gestaltung der geplanten Ferienhausbebauung. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Seestraße, die den Ort durchquert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt.

c) Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von	13.353 m ²
Davon	
Allgemeines Wohngebiet	5.335 m ²
Straßenverkehrsfläche	997 m ²
Private Grünfläche	4.403 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.800 m ²

Es werden 5.335 m² als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist eine 50%ige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten möglich, so dass insgesamt eine Fläche von 1.985 m² versiegelt werden kann.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

a) Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 zuletzt geändert 22.7.2011 in Verbindung mit §§ 14-18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung 29.7.2009. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiterhin heißt es in § 1 a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.“ Diesen Grundsätzen wird mit der Planung gefolgt. Zum Standort der geplanten Einzelhäuser ergibt sich keine Alternative, da keine weiteren Flächen in der Ortschaft zur Verfügung stehen. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch eine geringe Grundflächenzahl minimiert. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes erbracht. Mit Festsetzung des größten Teils des Ausgleichs auf der privaten Grünfläche wird die Fläche dauerhaft für den Naturschutz gesichert.

b) Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V:

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23.2.2010 gilt in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.7.2009. Es gilt nach §§ 13-18 BNatSchG und §12 NatSchAG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Diese Grundsätze werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

c) Weitere übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm von 2005 und weist das Planungsgebiet als Vorbehaltsraum für Tourismus aus.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011

Neukloster wird als Grundzentrum beschrieben und liegt ca. 1km nördlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich liegt im Tourismusentwicklungsgebiet.

Gutachterliches Landschaftsprogramm 2003

Der dargestellte Landschaftsraum kennzeichnet sich durch mehr als 500km² unzerschnittene Landschaft und damit als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landespflege und landschaftsgebundene Erholung.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan von 2008

Das Gebiet liegt im Biotopverbundsystem im weiteren Sinne und hat daher eine besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

Der Neukloster See liegt innerhalb eines Bereichs mit herausragender Bedeutung für die Sicherung seiner ökologischen Funktion (Vorschlag für Naturschutz und Landespflege) und besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Kompensations- und Entwicklungsgebiete).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan von 1998 stellt die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Westlich liegt eine Wohnbaufläche. Der Bestand beschreibt die baulich räumliche Gliederung der im Zusammenhang bebauten Ortslage, insbesondere im Bereich der Seestraße als mangelhaft.

Ein Landschaftsplan wurde für die Gemeinde Zurow nicht erstellt.

Bewertung:

Durch die vorhandene Bebauung innerhalb des Ortes Nakenstorf ist eine Vorbelastung des Gebietes gegeben. Mit dem Ziel der zweiseitigen Bebauung wird die Seestraße städtebaulich geordnet. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.

Weitere übergeordnete Planungen nehmen Bezug auf den Neukloster See und sein naturnahes Ufers. Dieser Teil innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Einhaltung des Gewässerschutzstreifens von 50m gemäß §29 NatSchAG M-V nicht von der Planung berührt.

Damit stehen die Ziele des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

a) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Nakenstorf der Gemeinde Zurow und grenzt östlich an den Neukloster See. Die Bauflächen liegen entlang der Straße. Der Gewässerschutzstreifen von 50m zum Neukloster See ist berücksichtigt. Die Fläche schließt direkt an eine südlich, nördlich und westlich vorhandene Bebauung an. Die Fläche ist aufgrund von Privatbesitz nicht öffentlich zugänglich.

Bewertung:

Mit Einhaltung des Gewässerschutzstreifens wird die Bebauung vom Neukloster See nicht wahrgenommen. Entlang der Straße wird eine zweiseitige Straßenrandbebauung hergestellt. Da eine öffentliche Nutzung der Fläche derzeit nicht gegeben ist, verliert der Mensch keinen Erholungsraum. Daher findet keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch statt.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind unter Punkt 7.3.6 der Begründung Teil I dargestellt. Der Biotoptyp 'Artenarmes Frischgrünland' bildet die zentrale und größte Fläche.

Tiere wurden vor Ort nicht gesichtet. Im Biotoptyp 'Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten' haben typische Singvögel und Kleintiere ihren Lebens- und Nahrungsraum.

Im gutachterlicher Landschaftsrahmenplan wurden um den und auf dem Neukloster See folgende Arten kartiert: Kolbenente, Seeadler, Kormoran, Zwergschwan, Saatgans, Blässgans, Schnatterente, Löffelente, Reiherente.

Bewertung:

Auf den voll versiegelten Flächen wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachhaltig zerstört. Der Funktionsverlust, der durch die Umwandlung von Teilen des artenarmen Zierrasens und des heimischen Siedlungsgebüsches erfolgt, hat keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Fauna des Biotops heimisches Siedlungsgebüsch, welche durch die Rodung gestört wird, kann sich in ähnlichen Habitaten ansiedeln, die ca. 100 m weiter südlich im Landschaftsschutzgebiet liegen. Durch Einhaltung des Gewässerschutzstreifens von 50m vom Neukloster See sind die im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan aufgeführten Seevögel nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung der Flora und Fauna der vom Totalverlust des Vorhabens betroffenen Biotope sind von mittlerer Bedeutung.

c) Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind Grenzertragsböden vorhanden. Die Böden kennzeichnen sich durch arme Sandflächen entlang des Endmoränenbogens, der von Norden nach Süden das Gemeindegebiet quert. Geschützten Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Sie haben keinen besonderen Schutzstatus. Durch die Erschließungsarbeiten und durch den Bau der Wohngebäude kommt es zu Eingriffen in den anstehenden Boden. Diese umfassen die Bodenversiegelung und die Umlagerung einzelner Bodenschichten. Die Bodenstrukturen werden bei Vollversiegelung dauerhaft zerstört. Da im Plangebiet keine geschützten Bodentypen vorkommen, sind die Eingriffe in den Boden als nicht erheblich einzustufen. Nach der Fertigstellung der Außenanlagen werden sich die belebten Bodenschichten wieder regenerieren. Ihre wichtige Funktion für den Naturhaushalt wird wiederhergestellt.

d) Schutzgut Wasser

Nakenstorf befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow/Rostock. Zum Schutzgut Wasser zählt sowohl das Grundwasser als auch das Oberflächenwasser. Der Grundwasserstand liegt bei 30m. Der Neukloster See grenzt östlich an das Plan-

gebiet und wird durch den Gewässerschutzstreifen geschützt. Der See ist eutroph und von einer gut ausgebildeten Uferzone umgeben.

Bewertung:

Das Schutzgut ist mit Lage in der Trinkwasserschutzzone III A als hoch zu bewerten. Aufgrund der vorhandenen Sanderböden mit einem k_f -Wert von 10^{-2} - 10^{-4} ist gemäß den bodenkundlichen Kennwerten der Bodenkundlichen Kartieranleitung 1994, Hannover 1994 die Wasserdurchlässigkeit der Böden sehr hoch bis äußerst hoch, so dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Mit einer geringen Grundflächenzahl und der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser wird der Eingriff minimiert. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

e) Schutzgut Klima/Luft

Mit der einreihigen Bebauung entlang der Straße wird die Ortschaft verdichtet. Damit einhergehende klimatische Veränderungen wie Erwärmung des Mikroklimas, Reduktion der Transpiration etc. sind möglich. Im großräumigen Zusammenhang hat die Bebauung keinen Einfluss auf die Entwicklung des Kleinklimas in der Gemeinde Zurow.

Bewertung:

Aufgrund der offenen Einzelhausbebauung kann es zu geringfügigen Veränderungen innerhalb des Mikroklimas kommen. Aufgrund der Größe des Ortes, der Lage am See und den angrenzenden Wald und Wiesenflächen sind diese jedoch so gering, dass sie vernachlässigbar sind. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Klima keine Bedeutung. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Der Ortsteil Nakenstorf wird aufgrund seiner Lage am Neukloster See innerhalb unzerschnittener Landschaftsräume als Bereich mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild beschrieben. Durch die angrenzende Bebauung im Süden, Westen und im Norden besteht jedoch eine Vorbelastung. Die Fläche ist derzeit mit einem Maschendrahtzaun eingegrenzt und nicht begehbar.

Bewertung:

Mit Einhaltung des Gewässerschutzstreifens wird die Erkennbarkeit der Bebauung vom See gering gehalten. Mit Eingliederung der Bebauung als einreihige offene Einzelhausbebauung wird die Ortslage entlang der Seestraße städtebaulich geordnet. Die Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ist gering.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Die Karte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zeigt die ernsthafte Annahme des Vorhandenseins von Bodendenkmalen im Geltungsbereich auf. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Denkmalverdachtsflächen der mittelalterlichen Ortslage des bereits zum Ende des 16. Jahrhunderts teilweise wieder wüst gewordenen Klosterdorfes Nakenstorf. Das Planvorhaben sieht den Bau von 7 Einfamilienhäusern entlang der Seestraße vor. Die Umsetzung des Vorhabens wird aufgrund verschiedener Eigentümer nicht gleichzeitig erfolgen.

Bewertung:

Die Umweltauswirkungen können bei Funden von Bodenmalen erheblich sein. Mit Einbindung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege erfolgt eine fachlich qualifizierte Beobachtung und Einschätzung der Erdarbeiten. Damit werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwartet.

- h) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Das östliche Ufer des Neukloster Sees gehört zum FFH-Gebiet „Klaas- und Treppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ (DE 2136-302). Das FFH Gebiet liegt ca. 1800m östlich des Plangebietes.

Der Ort Nakenstorf ist umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark „Sternberger Seenland“.

Bewertung:

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

- i) Beurteilung des Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbotes gemäß § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie und für alle wildlebenden Vogelarten

Geschützte Gefäßpflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Auf dem artenarmen Zierrasen konnten keine geschützten Gefäßpflanzen festgestellt werden.

Geschützte Weichtiere gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die im Geltungsbereich liegende Biotope sind kein Lebensraum der im Anhang IV aufgeführten geschützten Weichtiere. Eine Beeinträchtigung der Weichtiere ist nicht gegeben.

Geschützte Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Der Neukloster See ist Lebensraum für die geschützten Libellenarten. Der Biotoptyp ausserhalb des Geltungsbereiches liegt und durch den Gewässerschutzstreifen geschützt ist, ist eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben nicht gegeben.

Geschützte Käfer gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund fehlender Altholzbestände ist der Planbereich kein Lebensraum für die im Anhang IV aufgeführten Käfer. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist deshalb nicht gegeben.

Geschützte Falter gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Biotopstruktur ist das Plangebiet kein Lebensraum für die Anlage IV aufgeführten Falter. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist deshalb nicht gegeben

Geschützte Lurche gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Der an das Plangebiet angrenzende See ist ein potentieller Lebensraum für den Laubfrosch. Da in das Gewässer jedoch nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung der in diesem Bereich lebenden Tiere nicht gegeben.

Geschützte Kriechtiere gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Biotopstruktur ist das Plangebiet kein Lebensraum für die Anlage IV aufgeführten Kriechtiere. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ist deshalb nicht gegeben

Geschützte Fledermäuse gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Biotopstruktur ist das Plangebiet im Uferbereich ein potentieller Lebensraum für in der Anlage IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Fledermausarten, z.B. Wasserfledermaus. Die hohlen Stämme der Weiden am Seeufer können Sommerquartiere für Fledermäuse sein. Die Uferbereiche sind Nahrungshabitate. Da die vorhandenen Baumweiden nicht beeinträchtigt und der Gewässerschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen werden, wird kein Störungstatbestand gemäß § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Geschützte Landsäuger gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet ist kein Lebensraum für die nach Anhang IV geschützten Landsäuger.

Wildlebende Vogelarten

Der Uferbereich ist potentieller Lebensraum von Kolbenente, Schnatterente, Löffelente, Reiherente. Da in den Uferbereich nicht eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung der Vogelarten in diesem Bereich nicht gegeben.

Das heimische Siedlungsgebüsch ist ein potentieller Lebensraum für Gebüschbrüter. Der Verlust dieses Biotoptypes durch die Überbauung kann dadurch kompensiert werden, dass die Vögel auf die südlich angrenzenden Lebensräume im Landschaftsschutzgebiet ausweichen können. Zum Schutz möglicher brütender Singvögel soll das Gebüsch nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. März gerodet werden.

j) Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden über landschaftsraumtypische Zusammenhänge zwischen den abiotischen und zwischen den biotischen Funktionselementen der Schutzgüter dargestellt. Dabei ist davon auszugehen, dass gering eingestufte Auswirkungen auf ein Schutzgut maximal geringe Wechselwirkungen hervorrufen. Somit sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Bis auf die Bereiche, die durch eine Überbauung nachhaltig zerstört werden, können die einzelnen Umweltfunktionen auf den übrigen Flächen kurz und mittelfristig wieder hergestellt werden.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre die Fläche weiterhin eingezäunt und liegt brach. Durch Mahd wird ein Gehölzaufwuchs verhindert. Ein Zugang zum See ist nicht vorhanden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

Mit Festlegung der offenen Einzelhausbebauung mit einer Firsthöhe von 9m wird dem Maß der Umgebungsbebauung entsprochen. Mit den Baumpflanzungen entlang der Straße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung wird durch die relativ geringe Grundflächenzahl von 0,25 auf ein Minimum begrenzt. Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Begründung Teil I und wird vor Ort im Geltungsbereich umgesetzt. Auf der privaten Grünfläche innerhalb des Gewässerschutzstreifens wird eine Streuobstwiese angelegt und die Fläche damit langfristig für den Naturschutz gesichert. Auf den Bauflächen zählen kompensationsmindernde Hausgärten neben den Baumpflanzungen entlang der Straße als Kompensationsmaßnahme.

Schutzgut Wasser

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Der Gewässerschutzstreifen wird eingehalten. Eine niedrige Grundflächenzahl verringert den Versiegelungsgrad.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Mit Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl, der zeitlich unterschiedlichen Umsetzung und der räumlichen Beschränkung auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs wird der Eingriff minimiert. Mit Einbindung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege erfolgt eine fachliche sachgemäß und qualifizierte Begleitung und Begutachtung des Vorhabens. Das zeitliche und finanzielle Vorgehen wird zwischen der o.g. Behörde und dem Grundstückseigentümern vertraglich geregelt.

Mit Einbindung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege erfolgt eine fachlich qualifizierte Beobachtung und Einschätzung der Erdarbeiten. Damit werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwartet.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativprüfung ergibt, dass derzeit keine weiteren Bauflächen innerhalb der Ortslage Nakenstorf zur Verfügung stehen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

- Zusätzliche Fachgutachten sind nach Einschätzung der Gemeinde Zurow zur Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen, die einer über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Überwachung bedürften, sind nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen sind somit nicht erforderlich. Beabsichtigt ist, die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

3.3 Zusammenfassung

Mit dem Planvorhaben erfolgt eine städtebauliche Ordnung entlang der Seestraße im Ortsteil Nakenstorf der Gemeinde Zurow. Der Geltungsbereich grenzt östlich an den Neukloster See.

Mit dem Vorhaben soll eine einreihige Bebauung mit 7 Einzelhäusern entlang der Seestraße hergestellt werden. Westlich der Grundstücke wird zum Neukloster See hin eine private Grünfläche festgesetzt. Auf der privaten Grünfläche liegen die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Westlich liegt die Seestraße als Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügen sich die geplanten Gebäude in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Seestraße. Der erforderliche Ausgleich des im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebiets, unmittelbar angrenzend an die Bauflächen erbracht werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sowie zum Ausgleich werden im Umweltbericht ebenfalls dokumentiert. Dies sind z. B.:

- Die Reduzierung der Bodenversiegelung durch eine geringe Grundflächenzahl,
- Die Gestaltung des Übergangs der geplanten Bebauung zum Neukloster See mit einer Streuobstwiese
- Baumpflanzung entlang der Straße .

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB werden mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Die Begründung wird gebilligt.

02. JAN. 2013

Zurow, den


Fedtke, Bürgermeister