

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadt Zarrentin am Schaalsee

Bebauungsplan Nr. 39

Stand:

Frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Bearbeitet im Dezember 2024

Verfasser:

BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:

Horst Kühl
Lena Lichtin
Franziska Feldt

Auftraggeber:

Stadt Zarrentin am Schaalsee
Kirchplatz 8
19246 Zarrentin am Schaalsee



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungs- und Rechtsgrundlagen**
2. **Strukturdaten**
Lage im Raum
Geltungsbereich
Verkehr/ Erschließung
3. **Erfordernis der Planaufstellung**
4. **Vorgaben übergeordneter Planungen**
5. **Bestand**
6. **Planung**
7. **Ver- und Entsorgung**
Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
Versorgungseinrichtungen
Abfallentsorgung
Löschwasser
Tiefbauarbeiten
8. **Denkmalschutz**
9. **Naturschutz und Landschaftspflege**
10. **Artenschutz**
11. **Immissionsschutz**
12. **Störfallbetrieb**
13. **Umweltbericht**
14. **Beschluss**

1. PLANUNGS- und RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee hat am 21.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39, für das Gebiet: "südlich des Geschosswohnungsbaus an der Kreuzung Töpferstraße, Zecher Weg und Lübsche Straße, westlich der Ratzeburger Straße, östlich der Wohnbebauung Zecher Weg 11 und nördlich der Feldflur, auf dem Flurstück 117/4 sowie teilweise 117/5 der Flur 1" aufzustellen.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient der Plan des Vermessungsbüros ÖBVI Sprick & Wachsmuth im Maßstab 1: 1000. Die Planunterlage entspricht damit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des erkennen. Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 1991 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

2. STRUKTURDATEN

Lage im Raum

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Westen Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Amt Zarrentin. Zarrentin am Schaalsee liegt an der Grenze zu Schleswig-Holstein, etwa 50 Kilometer östlich von Hamburg und 30 Kilometer westlich von Schwerin. Die Kernstadt liegt am Südufer des stark gegliederten Schaalsees, der Teil des gleichnamigen Biosphärenreservats ist. der Hammerbach, die Boize, die Kleine Schaale, der Neuenkirchener See und der Boissower See sind weitere Gewässer innerhalb der Gemarkung.

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee ist Sitz des Amtes Zarrentin und Grundzentrum für vier weitere umliegenden Gemeinden des Amtes.

Geltungsbereich

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

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt südlich des Geschosswohnungsbaus an der Kreuzung Töpferstraße, Zecher Weg und Lübsche Straße, westlich der Ratzeburger Straße, östlich der Wohnbebauung Zecher Weg 11 und nördlich der Feldflur, auf dem Flurstück 117/4 sowie teilweise 117/5 der Flur 1.

Das Gebiet wird über die Ratzeburger Straße erschlossen. Nördlich, östlich und westlich an das Plangebiet grenzend liegen Wohngebäude der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Verkehr/ Erschließung

Der Plangeltungsbereich liegt südwestlich der Bundesstraße 195 (B195).

Die Erschließung des Geländes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen die in die Ratzeburger Straße einmünden. Da die Breite der Zufahrtsstraßen schmal sind (4,00 m) ist vorgesehen, dass die öffentliche Zu- und Abfahrt zum und vom Gelände als Einbahnstraße zu befahren ist. Die Zufahrt erfolgt über die nördliche Straßenverkehrsfläche, die Abfahrt über die südliche. Die Ratzeburger Straße schließt direkt an die B195 an, wodurch alle anderen Gemeindeteile sehr gut zu erreichen sind.

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der grundsätzliche Planungsansatz und die städtebauliche Idee für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist es, den Bereich südlich des Zecher Weges und westlich der Ratzeburger Straße durch eine Wohnbebauung fortzuentwickeln und durch grünordnerische Maßnahmen in die vorhandene Siedlungsstruktur einzubinden.

Das beabsichtigte Bauvorhaben, die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, ist ohne die Erstellung des Bebauungsplanes nicht möglich. Deshalb wird für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 39 aufgestellt.

Die Gemeinde hält dieses Vorhaben auf Grund der städtebaulichen Situation und dem fehlenden Angebot an Wohnraum als Planungsziel der Gemeinde für erforderlich. Die Gemeinde begrüßt daher die Bebauung dieser Flächen und die Nutzung dieser Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB.

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Flächen innerhalb des dargestellten Plangeltungsbereiches die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Der

Bebauungsplan schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes, unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen, dar.

4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern. Die Landkreise Ludwigslust-Parchim, Nordwestmecklenburg und die Städte Wismar, Parchim, Ludwigslust, Hagenow, Grevesmühlen und Schwerin bilden gemeinsam die Planungsregion Westmecklenburg. Für diese Planungsregion ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz vom 31.03.1992 und des Ersten Raumordnungsprogramms ein Regionales Raumordnungsprogramm am 09.12.1996 verabschiedet worden.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** für die Region Westmecklenburg werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich geformt. Die hier festgelegten räumlichen, regional-planerischen Ziele sind nach der 1996 erfolgten Verbindlichkeitserklärung durch Rechtsverordnung der Landesregierung gemäß § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz bei Planungen und Maßnahmen in der Planungsregion von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden, öffentlichen Planungsträgern sowie bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts zu beachten.

Sie sind neben den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Grundlage für das bauleitplanerische Handeln der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Die Nähe zur Metropolregion Hamburg sowie zu Lübeck und Lüneburg, die es stärker zu nutzen gilt, macht den Raum zu den westlichen Bundesländern Schleswig-Holstein und Niedersachsen und die Lage der Stadt Zarrentin am Schaalsee zu einem hochwertigen Standort. Aus diesem Grund sollten hier, vor allem in den wichtigsten Orten wie unter anderem Zarrentin am Schaalsee, genügend attraktive Bauflächenangebote für Wohnraum und -entwicklung bereit gestellt werden. Damit soll auch eine innerörtliche und nachholende Siedlungsentwicklung gewährleistet werden, welche den Einwohnerverlust aufgrund der 40-jährigen innerdeutschen Teilung entgegenwirken soll.

Die Überprüfung der Konformität der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) durch die untere Landesplanungsbehörde.

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee wird die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg anzeigen.

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet in Zarrentin wird als selbständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch aufgestellt und entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die städtebauliche Ordnung ist im Grundsatz durch die benachbarte bauliche Struktur und Nutzung vorgegeben. Im westlichen, östlichen und nördlichen Bereich befinden sich im Wesentlichen Mehrfamilienhäuser und vereinzelt Einfamilienhäuser. Die benachbarten Wohngebäude unterstreichen die Einordnung des Plangebietes in den Gebietscharakter.

Der Bebauungsplan befindet sich somit in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Er reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Gerade in kleinen Gemeinden und Städten des ländlichen Raumes ist diese Form des Bebauungsplanes ein geeignetes Planinstrument für die bauliche Entwicklung. Der selbständige Bebauungsplan muss dabei nicht das gesamte Gemeindegebiet abdecken, sondern nur für die Teile aufgestellt werden, wo Regelungsbedarf existiert.

5. BESTAND

Angrenzende Nutzungen mit Wohngebäuden sowie Gemeinbedarfseinrichtungen unterstreichen die innerörtliche Lage und städtebauliche Situation der Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Im Geltungsbereich sind keine erhaltenswerten Einzelbäume zum Erhalt festzusetzen. Schützenswerte Bäume befinden sich entlang des Zecher Weges als Straßenbäume, weit außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39.

6. PLANUNG

PLANUNGSZIEL

Es besteht bereits schon seit längerer Zeit eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zarrentin am Schaalsee. Diese Nachfrage ist begründet durch Bürger*innen der Stadt, die neuen Wohnraum für sich schaffen wollen, aber auch durch Zuzug von Personen für die die Stadt Zarrentin am Schaalsee nicht nur reizvoll gelegen ist, sondern auch verkehrsgünstig an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist. In Zarrentin sind einige Gewerbebetriebe vorhanden, sodass auch der Wunsch von Mitarbeiter*innen besteht, sich in der Stadt Wohnraum zu finden.

Die Stadt ist deshalb zu der Auffassung gekommen, den Bebauungsplan Nr. 39 aufzustellen, unter Beachtung des § 1 Abs. 2 des Baugesetzbuches, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Deshalb liegen die Bereiche der Flächen des allgemeinen Wohngebietes innerhalb der bebauten Ortslage und ergänzen die vorhandene Bebauung.

Der Bebauungsplan schließt an vorhandene Bebauung an und entwickelt sich bis zu einer vorhandenen Straße. Das Gebiet liegt südwestlich der Bundesstraße 195 und entwickelt sich bis an die südliche Grenze der der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Gebiete östlich und westlich des Bebauungsplanes Nr. 39 sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich Einfamilienhausbebauung.

Für die Stadt Zarrentin am Schaalsee bildet die Besiedlung dieses Bereiches die Grenze zwischen einer bebauten Ortslage der Gemeinde und landwirtschaftlich genutzter Fläche und schließt sich freiem Landschaftsraum an.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die nachfolgenden Festsetzungen festgesetzt:

Zur Verwirklichung der Ziele der Gemeinde wird der Planbereich dieses Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmsweise können im Wohngebiet zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung.

Um Störungen zu vermeiden werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

- *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Um die Zielsetzung einer maßstäblichen Einfügung der Neubauten zu erfüllen, wurde eine ortsbildverträgliche Gesamthöhe der Gebäude vorgeschrieben und dafür bauordnungsrechtliche Festsetzungen entwickelt, die jedoch ein ausreichendes Maß an individuellen Spielraum für die Baumaßnahmen offen halten.

Durch die Bauweise mit einer Grundflächenzahl, die dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet mit 0,4 entspricht und der Festsetzung, dass die Grundfläche für die Anlagen, die im § 19 (4) BauNVO aufgeführt werden, lediglich 25% der festgesetzten Grundfläche betragen darf, wird der Versiegelungsgrad begrenzt.

- *Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4*
- *Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8*
- *Maximal drei Vollgeschosse*
- *Dachneigung von 0°-45°*
- *Maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) von 13,00 m*

FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsgebietes sind ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO und Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auszuschließen sind, gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO,

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 2.1 Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt innerhalb des Baugebietes mit einer maximalen Höhe von 13,00 m. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- 3.1 Unzulässig sind Häuser in Blockbauweise, die in Blockbohlenbautechnik errichtet werden.
- 3.2 Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Für Verblendmauerwerk sind die Farben Rot, Braun, Rostrot, Beige und Hellgrau zulässig. Putzflächen sind in Weiß oder Hell abgetönt zulässig. Einzelflächen sind in Hell- bis Dunkelgrau und Hell- bis Dunkelbraun zulässig. Als Fassadenfarbe sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben mit den Nummern 1003 (Signalgelb), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau) unzulässig. Ebenso sind reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien nicht zulässig. Holz-, Glas- und Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind der Farbgebung einheitlich auszuführen.
- 3.3 Als Dachformen sind Flach-, Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdächer zulässig.
- 3.4 Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Die Dacheindeckungen sind auch als bepflanzte Dächer zulässig.
- 3.5 Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden.
- 3.6 Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen.
- 3.7 Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze vorzusehen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorger. Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren. Die normgerechte Beseitigung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebiet ist gesichert. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen öffentlichen Erschließungssysteme. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Vor Beginn von Umgestaltungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist die Abstimmung mit den Versorgern zu suchen.

Versorgungseinrichtungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Zarrentin angeschlossen. Für das Plangebiet gilt der Anschluss- und Benutzerzwang an die zentrale Frischwasserversorgung der Stadt.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über die WEMAG AG.

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

Straßenverkehr und Abfallentsorgung

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen. Resultieren aus der hier vorgestellten Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt.

Löschwasser

Das Arbeitsblatt DVGW W405 ist für Mecklenburg-Vorpommern maßgeblich und einzuhalten.

Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist die Höhe der Löschwassermenge, die erforderlich ist, im Einzelfall nachzuweisen. In dem Nachweis ist die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes einzubeziehen.

Im Laufe des Planverfahrens wird mit dem Wasserverband Nord (WBV) ob der in direkter Nähe liegende Hydrant den Grundschutz des Plangebietes absichert und genügend Löschwasser zur Verfügung steht. Sollte dies nicht der Fall sein, erfolgt der Nachweis der benötigten Löschwassermenge über Zisternen auf dem Gelände.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierte Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in der Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Kampfmittelbelastung

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sollten rechtzeitig vor Ausführung beim Munitionsbergungsdienst beantragt werden.

8. DENKMALSCHUTZ

§ 11 DSchG M-V - Fund von Denkmalen:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.

9. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

9.1 AUSGANGSSITUATION

Die Planfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Zarrentin am Schaalsee. Die Planfläche liegt südlich des Geschosswohnungsbaus an der Kreuzung Töpferstraße, Zecher Weg und Lübsche Straße. Östlich davon befindet sich die Ratzeburger Straße mit Mehrfamilienhäusern. Westlich davon grenzt die Wohnbebauung Zecher Weg 11 mit einschließend großer Gartenfläche und südlich davon der Feldflur. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 117/4 sowie teilweise 117/5 der Flur 1 in der Gemarkung Zarrentin. Hier soll ein neues Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet (WA), bestehend aus insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern, entwickelt werden.

Das Gebiet liegt südwestlich der Bundesstraße 195 und entwickelt sich bis an die südliche Grenze der der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Gebiete östlich und westlich des Bebauungsplanes Nr. 39 sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich Einfamilienhausbebauung.

Der Bebauungsplan schließt an vorhandene Bebauung an.

Die Planung wird in normales Verfahren durchgeführt. Die Planfläche ist insgesamt ca. 6.306 m² groß.

Planungsziel

Das Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 39 ist die städtebauliche Entwicklung der Stadt als allgemeines Wohngebiet.

Übergreifendes Ziel der Stadt ist es, neuen attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Die Fläche umfasst 4 Baufenster, die über verkehrsberuhigte Straßen von der Ratzeburger Straße, über teilweise bereits vorhandene Verkehrsflächen, erschlossen werden.

Für die 4 Baufenster soll eine dreigeschossige Bebauung zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,4 begrenzt.

Die Geschossflächenzahl ist mit GFZ 0,8 begrenzt.

Die Gesamtgebäudehöhe ist mit 13,00 m begrenzt.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist auf Normalhöhenull (NHN) festgesetzt worden.

Flächenaufstellung Planung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)		4.924 m ²
Verkehrsflächen		
davon vorh. teilversiegelten Verkehrsflächen	182 m ²	
neue Verkehrsflächen	1.200 m ²	
		<u>1.382 m²</u>
Gesamt:		6.306 m ²

9.2 EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSERMITTLUNG

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach den „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ von 2018 (HzE) vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Mecklenburg-Vorpommern.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffes sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu

bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

9.2.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V) herausgegebenen Biotopkartieranleitung.

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

Angaben zum Plangebiet, Bestand

Die Planfläche besteht überwiegend aus einem, ca. 1 m hohen, aufgeschütteten Fläche. Vermutlich stammt der Bodenaushub von den nach 1990 errichteten Mehrfamilienhäusern in der Ratzeburger Straße. Auf der Fläche hat sich eine Spontanvegetation bzw. ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) an den Randbereichen in Richtung Norden, Osten und Süden aus ruderales Staudenflur wie z.B. Acker-Kratzdistel, Gemeiner Beifuß, Zottiger Weidenröschen, Brennesseln, Rot-Klee und Kanadische Goldrute entwickelt. Im zentralen Bereich und in Richtung Westen haben sich auch div. Gehölzen wie z.B. Birke, Salweide, Vogelbeere, Bergahorn, Espe, Traubenkirsche, schwarzer Holunder, Roter Hartriegel, Weißdorn und Liguster und einige Obstbäume wie Apfel und Süßkirsche als sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) entwickelt. Die Bäume sind in verschiedene Größe bis zu einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm. Größere Bäume bzw. Bäume mit einem größeren Stammdurchmesser sind nicht vorhanden.

Die Erschließung erfolgt von der Ratzeburger Straße, über bereits vorhandene, teilversiegelte Verkehrsflächen (OVU), aus.

Nördlich und Östlich des Plangeltungsbereichs sind Mehrfamilienhäuser als Zeilenbebauung (OCZ) mit überwiegend artenarmem Zierrasen (PER) bzw. Ziergarten (PGZ) vorhanden. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich als Abgrenzung des Nachbargrundstücks eine Reihe Tannen (Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten, PWY) und dahinter eine große Rasenfläche (artenarmer Zierrasen, PER). Südlich des Plangebietes befindet sich einen Trampelpfad und eine große Ackerfläche (AC).

Flächenaufstellung Bestand:

Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten(WXS)	3.990 m ²
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2.046 m ²
Artenarmer Zierrasen (PER)	88 m ²
Teilversiegelte Wegfläche (OVU)	<u>182 m²</u>
Gesamt:	6.306 m ²

9.2.1.1. Ermittlung des Biotopwertes

Bei der Ermittlung des Biotopwertes wird jedem vorkommenden Biotoptyp ein Wert entsprechend einer vorgegebenen Tabelle zugeordnet (vgl. HzE 2018, Anlage 3). Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Jeder Wertstufe wird mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Wertstufe (nach 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).	

Biotoptyp	Planung	Wertstufe nach HzE	Durchschnittlicher Biotopwert
1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	WA allg. Wohngebiet: 3.602 m ² Planstraße vollversiegelt 528 m ² :	1	1,5
10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	WA allg. Wohngebiet: 1.322 m ² Planstraße voll versiegelt: 584 m ²	1	1,5
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	Straße vollversiegelt: 88 m ²	0	0
14.7.3 Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt (OVU)	Straße vollversiegelt 182 m ²	0	0

9.2.1.2. Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor entsprechend HzE 2018).

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,00
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet,	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark,	1,50
* als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlage und Windparks	

Das Plangebiet befindet sich im 100-Meterbereich von vorhandenen Straßen (Zecher Weg, Töpferstraße (B195), Ratzeburger Straße) sowie Siedlungen. Dadurch ergibt es sich ein **Lagefaktor von 0,75**.

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

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

Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 6.2.1.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 6.2.1.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
---	---	--	---	---------------------------	---	--

Biotoptyp	Planung	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung
1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)	3.990 m ²	1,5	0,75	4.489 m ²
10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2.046 m ²	1,5	0,75	2.302 m ²²
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	88 m ²	0	0,75	0
14.7.3 Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt (OVU)	182 m ²	0	0,75	0
Summe:				6.791 m²

9.2.1.4. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen, Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies gemäß HzE 2018 bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Es sind keine Flächen in der Nähe des Plangebietes mit einer Wertstufe von 3 und höher. Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen, Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ist für das Planverfahren somit nicht erforderlich.

9.2.1.5. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die vorgesehene Planung ist neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtung entstehen. Deshalb ist gemäß HzE 2018 biotoptypabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Flächen in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

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

teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
---	---	---	---	--

Für das ca. 4.924 m² großes allgemeines Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze inkl. Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche um 50 % überschritten werden. Somit darf insgesamt eine Fläche von 2.954 m² versiegelt werden.

Für die geplante Vollversiegelung der bereits teilversiegelten Verkehrsflächen wird eine Zuschlag von 0,3 (0,5 – 0,2) ausgegangen.

	Planung teil- /vollversiegelter Flächen in m ²	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung 0,2/0,5	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung in m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 + 50%	2954 m ²	0,5	1.477 m ²
Verkehrsflächen (Vollversiegelung)	1.200 m ²	0,5	600 m ²
Verkehrsflächen (Teilversiegelung in Vollversiegelung)	182 m ²	0,3	55 m ²
Summe:			2.132 m²

9.2.1.6. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) (Pkt. 9.2.1.3)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung (m ² EFÄ) (Pkt. 9.2.1.4)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ) (Pkt.9.2.1.5)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
---	---	---	---	--	---	--

	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) (Pkt. 6.2.1.3)	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung (m ² EFÄ) (Pkt. 6.2.1.4)	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ) (Pkt. 6.2.1.5)	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
B-Plan Nr. 39	6.791 m ²	0	2.132 m ²	8.923 m ² EFÄ

Im weiteren Planverfahren werden die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsumfang

$$(Fläche \text{ der } \text{Maßnahme} \text{ (m}^2\text{)} \times \text{Kompensationswert} \text{ der } \text{Maßnahme} = \text{Kompensationsflächenäquivalent (m}^2 \text{KFÄ)})$$

genau ermittelt und festgesetzt sowie eine Gesamtbilanzierung bzw. Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ durchgeführt.

Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen muss dem auf der Eingriffsseite ermittelten kompensationsbedarf entsprechen. Anderenfalls ist der Eingriff nicht vollständig kompensiert.

9.3 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück über Regenrückhaltung oder Retention zu sammeln und zu verwerten (Nutzung als Brauchwasser möglich). Zusätzlich ist auf der nicht versiegelten Fläche eine schadlose und naturnahe Versickerung zu gewährleisten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das öffentliche System einzuleiten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Tötung von ungefährdeten Brutvögeln der Gehölze bzw. eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grünflächen

Zur Eingliederung des Baugebietes im Orts- und Landschaftsbild, sind auf den Grünflächen im westlichen Plangeltungsbereich mindestens 4 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Empfohlene Gehölzarten:

- | | | | |
|--------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|
| - Feldahorn | (<i>Acer campestre</i>) | - Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |
| - Feldahorn | (<i>Acer campestre Elsrijk</i>) | - Stieleiche | (<i>Quercus robur</i>) |
| - Spitzahorn | (<i>Acer platanoides</i>) | - Winter-Linde | (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Bergahorn | (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | - Sommer-Linde | (<i>Tilia platyphyllos</i>) |
| | | - Obsthochstämme | |

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mind. 18-20 cm Stammumfang.

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 gestuftem Lehm Kies und Bodenzuschlagsstoffen zu pflanzen. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5m langen, rundstabgefrästen Stützpfählen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Baumstandorte sind als offene Baumscheiben, 10 m² groß, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten standortheimischen Straucharten. Die Baumscheiben sind mit einer Mulchaufgabe von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Baumpflanzungen an den Stellplätzen

Zur Untergliederung geplanter Stellplätze auf den Grundstücken sind innerhalb der Stellplatzflächen insgesamt 7 mittel- bis großkronigen standortheimischen Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Empfohlene Gehölzarten:

- | | | | |
|--------------------|---|---------------------------|------------------------------|
| - Feldahorn | (<i>Acer campestre</i>) | - Holzbirne | (<i>Pyrus pyraister</i>) |
| - Feldahorn | (<i>Acer campestre</i> <i>Elsrijk</i>) | - Gem. Mehlbeere | (<i>Sorbus aria</i>) |
| - Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) | - Schwedische Mehlbeere | (<i>Sorbus intermedia</i>) |
| - Säulen-Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i> <i>Fastigiata</i>) | - Winter-Linde Greenspire | (<i>Tilia cordata</i>) |
| | | - Sommer-Linde | (<i>Tilia platyphylus</i>) |

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mind. 18-20 cm Stammumfang.

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 gestuftem Lehmkies und Bodenzuschlagsstoffen zu pflanzen. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5m langen, rundstabgefrästen Stützpfählen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Baumstandorte sind als offene Baumscheiben, 10 m² groß, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten Straucharten bzw. Bodendecker oder Grasansaat zu unterpflanzen (jedoch nicht *Rosa rugosa*). Die Baumscheiben sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Heckenpflanzungen an der Nordgrenze

Als Abgrenzung des Baugebietes in Richtung Norden ist an der Nordgrenze, eine zweireihige Hecke, aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgegangene Pflanzen sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.

Gehölzarten: Folgende Sorten sind z.B. zu verwenden:

- | | | | |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| - Feldahorn | (<i>Acer campestre</i>) | - Schlehe | (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) | - Holzbirne | (<i>Pyrus pyraister</i>) |
| - Hasel | (<i>Corylus avellana</i>) | - Strauchrosen, heimisch | (<i>Rosa spec.</i>) |
| - Weißdorn | (<i>Crataegus monogyna</i>) | - Schwarzer Holunder | (<i>Sambucus nigra</i>) |
| - Rot-Buche | (<i>Fagus sylvatica</i>) | - Eberesche | (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| - Gem. Heckenkirsche | (<i>Lonicera xylosteum</i>) | | |

Pflanzgut: Hecke: leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 1 m x 1 m

Pflege: Wie bei der Knickpflege, sind in regelmäßigen Abständen alle 10- 15 Jahre die Gehölze auf dem Stock setzen. Gehölzschnitt ist aufgrund des Faunaschutzes, nur in der Zeit vom 1. Okt. bis 28/29 Februar durchzuführen.

Die Hecke ist gegen Verbiss landschaftsgerecht einzuzäunen.

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzzäune besonders geeignet. Hierdurch kann eine ortstypische, harmonische Eingrünung der Grundstücke erreicht werden, die sich an der ortstypischen Gestaltung orientiert.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen) sowie Rosa rugosa und Rosa tomentosa.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß §1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Gemäß der Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (Ziffer 9.2.1.6.) für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Zarrentin, ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **8.923 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)**.

Im weiteren Planverfahren wird die erforderliche Fläche zur Kompensation genau ermittelt und entsprechend definiert.

10. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen ob die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslöst und ob artenschutzrechtliche Handlungsbedarf erforderlich ist.

Auf Grundlage einer Potenzialabschätzung hat das Gutachterbüro Martin Bauer aus Grevesmühlen im Dezember 2023 einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Plangeltungsbereich. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Artengruppen ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren.

Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvögel. Es wurde von der worst-case Situation ausgegangen. Diese Annahme basiert aber auf dem tatsächlichen Bestand und den Vorbelastungen. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Europäische Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“ (DE 2331-471) liegt in einer Entfernung von ca. 650 m zum Plangeltungsbereich. Das Gebiet ist durch die Lage innerhalb der Ortslage Zarrentin nicht betroffen. Eine weitere Betrachtung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schaalsee-Landschaft“ (DE 2331-471) ist nicht erforderlich.

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es bei Einhaltung des Zeitraumes der Fällung bzw. Pflege von Gehölzen im Plangeltungsbereich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Brutvögel gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die ökologische Funktion wird während und nach der Baumaßnahme weiterhin erfüllt. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Die ökologische Funktion wird im Umfeld weiter erfüllt. Begrünungsmaßnahmen ermöglichen die Brut der ubiquitären Arten.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Fällung bzw. Pflege von Gehölzen im Plangeltungsbereich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und in Ergebnis der Untersuchung war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Dies war auch aufgrund der Biotopausstattung nicht anders zu erwarten. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung abzuleiten.

Der Planbereich besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Potenzialabschätzung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Das Tötungsverbot wird durch die Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme:

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Amphibien

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt kein potenzielles Amphibien-Laichgewässer. Nordöstlich des Plangeltungsbereiches liegt ein Regenwasserbecken. Zwischen diesem Regenwasserbecken und dem Plangeltungsbereich befinden sich jedoch Straßen, Parkplätze und Wohnbebauung, die eine Migration in den Plangeltungsbereich nahezu unmöglich machen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Eine diffuse Wanderung von Erdkröten auf der ungezielten Migration ist im Gebiet nicht auszuschließen, aber nicht weiter artenschutzrechtlich relevant, da kein Laichgewässer in planungsrelevanter Nähe liegt. Das Tötungsverbot wird durch Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme:

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Abgesehen von den genannten Regelungen für Brutvogelarten, Reptilien und Amphibien sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erforderlich.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

Brutvögel

Für die Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Vorsorgemaßnahmen

Als Vorsorgemaßnahmen sind auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bzw. deren Kompensation durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sollen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren.

Brutvögel

Für die Brutvögel sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Reptilien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Amphibien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Schalltechnische Untersuchung
Projekt Nr. 23157.00 vom 01. August 2024
LAIRM Consult GmbH

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 will die Stadt Zarrentin am Schaalsee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung schaffen.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich westlich der Wohnbebauung an der Ratzeburger Straße und südlich der Wohnbebauung am Zecher Weg.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen wurden der Verkehrsmengenkarte entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der Verkehrsbelastung an der Erschließungsstraße weiterhin die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden und auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Insgesamt werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ebenfalls nicht erreicht.

Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte ist aktiver Lärmschutz nicht erforderlich.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018) [5][6].

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt. Die für den Plangeltungsbereich ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 liegen in den Bereichen, in denen die schalldämmenden Anforderungen an die Außenbauteile eingehalten werden, wenn die Anforderungen der Wärmeschutzverordnungen erfüllt werden, sodass eine Festsetzung nicht erforderlich ist.

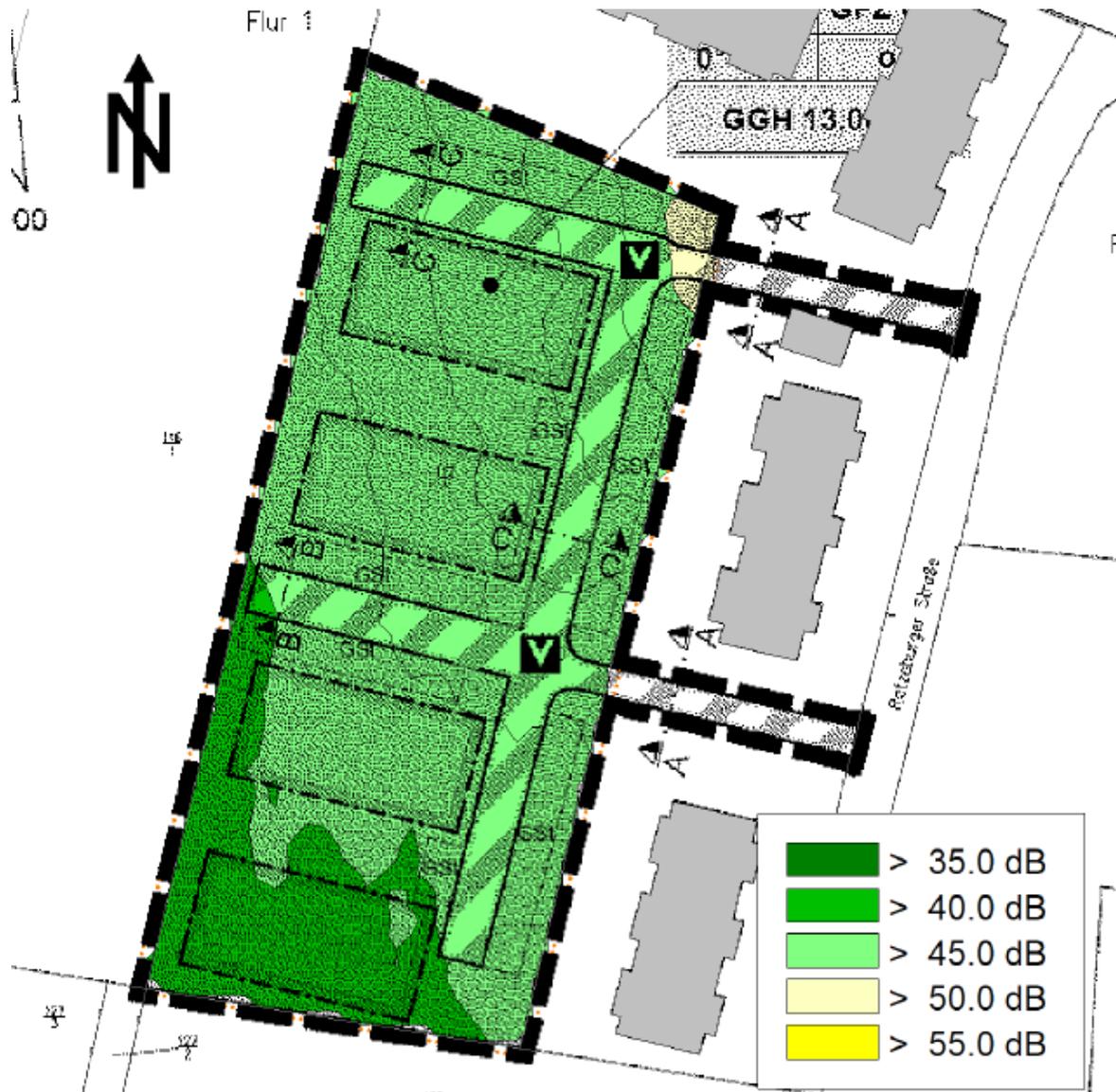


Abbildung: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes und des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete nachts sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe erforderlich.

Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes und des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete tags ergeben sich keine Beschränkungen für die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen.

Folgende Festsetzungen werden vorgeschlagen:

Keine Festsetzung erforderlich.

12. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

13. UMWELTBERICHT

Für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Zarrentin am Schaalsee sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des künftigen Bauleitplans ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Planbegründung gesondert darzustellen.

Für den Bebauungsplan Nr. 39 wird entsprechend § 2a Abs. 1 BauGB ein Umweltbericht im weiteren Planverfahren erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erstellt.

14. BESCHLUSS

Die Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee hat den Bebauungsplan Nr. 39 am _____._____ als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Zarrentin am Schaalsee, den

Siegel

-Bürgermeister-