

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
DER STADT MARLOW  
„VOGELPARK“**  
**Neufassung und Ergänzung auf Ba-  
sis des rechtskräftigen B-Planes**



Begründung zum Bebauungsplan  
mit integriertem  
Umweltbericht und Grünordnungsplan



Am Markt 1  
18337 Marlow  
Fon: 038221-4100  
Fax: 038221-41020  
Email: [buergermeister@stadtmarrow.de](mailto:buergermeister@stadtmarrow.de)  
[www.stadtmarrow.de](http://www.stadtmarrow.de)



Dorfstraße 06  
18211 Robenhorst  
Fon: 038203-733990  
Fax: 038203-733993  
Email: [info@slf-plan.de](mailto:info@slf-plan.de)  
[www.slf-plan.de](http://www.slf-plan.de)



Stadt Marlow  
Am Markt 1  
18337 Marlow

Vorhabensträger

**STADT LAND FLUSS**

Dorfstraße 06  
18211 Rabenhorst  
Fon: 038203/733990  
Fax: 038203/733993  
Email: info@slf-plan.de  
www.slf-plan.de

Auftragnehmer

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg  
Dipl.-Ing. Anne Höpfner

Bearbeitung

Satzung

Projektstand

18.03.2009

Datum

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung .....	3
1.2	Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB .....	3
1.3	Aufstellungsbeschluss .....	3
1.4	Planungsziel.....	3
1.5	Rechtsgrundlagen.....	4
1.6	Kartengrundlagen.....	4
1.7	Räumlicher Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.....	4
1.8	Hinweise und Anregungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	5
<b>2</b>	<b>Einfügung des Plangebietes in vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB .....	7
2.2	Flächennutzungsplan .....	7
2.3	Bebauungspläne .....	8
<b>3</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>8</b>
3.1	Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen im Plangebiet.....	8
3.2	Vorhandene Erschließung im Plangebiet.....	8
3.3	Charakter des städtebaulichen/landschaftlichen Umfeldes des Plangebietes.....	8
3.4	Alllastenverdachtsflächen.....	9
3.5	Bodenschutz.....	9
3.6	Grundwasserschutz .....	9
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
5.2	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11).....	12
<b>6</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
6.1	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) .....	12
6.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) .....	12
6.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) .....	12

7	Umweltbericht.....	13
7.1	Einleitung.....	13
7.2	Umweltschutz-Ziele in einschlägigen Planungen und Gesetzen.....	14
7.3	Umweltauswirkungen.....	23
7.4	Eingriffsermittlung und Kompensation.....	28
7.5	Zusammenfassung Umweltbericht.....	29
8	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	30
9	Zusammenfassung.....	30
10	Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB).....	30
11	Literatur.....	31

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 VERANLASSUNG

Zur geordneten und zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Vogelparks Marlow hat die Stadtvertretung der Stadt Marlow am 23.04.2008 die Neufassung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 (auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans) beschlossen. Das eingeleitete Planverfahren beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

## 1.2 PLANUNGSERFORDERNIS GEMÄß § 1 ABS. 3 BAUGB

Der vorhandene Bebauungsplan von 1992 ist sowohl rechtlich als auch hinsichtlich der bis dato im Geltungsbereich erfolgten städtebaulichen Entwicklung veraltet und somit nicht mehr mit den aktuellen Entwicklungszielen des Vogelparks vereinbar. Erforderliche Genehmigungen zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen kollidieren mehr und mehr mit den Darstellungen des veralteten B-Plans. Eine rechtskonforme Fortsetzung der sich in den letzten Jahren konkret als günstig abzeichnenden, städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des veralteten B-Plans ist nicht mehr möglich.

Der Vogelpark möchte sich in den nächsten Jahren hinsichtlich der Sicherung und Errichtung von Gebäuden, Volieren und Besuchereinrichtungen weiter entwickeln. Um sowohl eine rechtliche Sicherung des beizubehaltenden Bestandes als auch eine möglichst flexible, kreative und damit auch wirtschaftlich günstige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan hinsichtlich der bebaubaren Teile des Sondergebietes grundlegend überarbeitet werden. Die bisherige Bezeichnung des Sondergebietes als „Park“ erscheint irreführend und wird eher mit einer Grünfläche assoziiert. Der Vogelpark selbst hat sich seit Erstellung des alten Bebauungsplans stattdessen in Richtung eines zoologischen Gartens entwickelt – dementsprechend muss auch die Bezeichnung der im Geltungsbereich befindlichen Sonstigen Sondergebiete mit „ZOO“ erfolgen.

Des Weiteren sind die Grenzen des Geltungsbereiches der realen Entwicklung innerhalb des Vogelparks sowie der daran angrenzenden Nutzungen (z.B. Bebauungsplan Nr. 3 im Nordosten direkt angrenzend) zur realitätsnahen Darstellung sowie zur Vermeidung von etwaigen Überschneidungen anzupassen. Dies führt zu einer geringfügigen Ergänzung des bisherigen Geltungsbereiches im Norden des Gebietes.

Im Zuge des Planverfahrens wird dann insbesondere eine Ordnung der überbaubaren Bereiche, der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Schutzgebietsflächen erfolgen. Der im Zuge der Ausweisung von überbaubaren Flächen anfallende Eingriff (Bodenversiegelung) wird bilanziert und über Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen.

## 1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur geordneten und zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Vogelparks Marlow hat die Stadtvertretung der Stadt Marlow am 23.04.2008 die Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 unter Beschluss-Nr. S/IV/60-0035-08 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 5/08 der Stadt Marlow (Marlow-Kurier) am 5.5.2008 als Amtliche Bekanntmachung Nr. I/10-0027-08 bekannt gegeben.

## 1.4 PLANUNGSZIEL

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans möchte die Stadt Marlow ihrem Willen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Vogelparks Nachdruck verleihen.

Der vorliegende geänderte Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und Bodenordnung zu schaffen, um auf dieser Basis insbesondere die Gliederung bzw. Überbauung der Flächen, die Gestaltung der baulichen Anlagen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen nachhaltig zu regeln.

Die damit verbundenen Änderungen sind derart umfangreich, dass das Ergebnis der Änderung prinzipiell einer Neufassung eines B-Plans entspricht. So zeigt der Untertitel des B-Plans „Neufassung und Ergänzung auf Basis des rechtskräftigen B-Plans Nr.2“ an, dass der Plan inhaltlich zwar neu gefasst wird,

dies aber mit Ausnahme der oben genannten kleinen Ergänzung im Norden innerhalb der alten Grenzen des Geltungsbereiches erfolgt und ein bereits bestehender B-Plan aktualisiert wird.

### 1.5 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 21.12.2006 I S. 3316) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Erlassen des Bundes und des Landes M-V sowie Richtlinien der Europäischen Union, insbesondere:

- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kurz: Vogelschutz-Richtlinie)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-RL)
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 25.3.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2008
- Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG in der Fassung vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004
- Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V in der Fassung vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006
- Landesplanungsgesetz LPlG M-V in der Fassung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.7.2006

### 1.6 KARTENGRUNDLAGEN

Die Grundlage für die Plandarstellung bilden die auf ALK-Basis digital übermittelten, aktuellen Flurkarten im Abgleich mit einem Vermessungsplan aus dem Jahre 2005. Die Karten- und Plandarstellung zum Umweltbericht basiert auf der Nutzung der Topografischen Karten TK 10 sowie aktueller Luftbilder (Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)).

### 1.7 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH GEMÄß § 9 ABS. 7 BAUGB

Der aktualisierte Geltungsbereich des neu zu fassenden Bebauungsplanes Nr. 2 ist wie folgt räumlich begrenzt:

- Norden: Grenze Flurstück 209 und 210 Gemarkung Marlow Flur 4
- Nordosten und Osten: Grenze des südwestlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 3
- Osten: Ostgrenze Flurstück 29/1, 25/2, 23/2 Gemarkung Marlow Flur 2
- Süden und Südosten: Der beim Wasser- und Bodenverband unter der Nr. 31/12/1 registrierte, bachartige Graben (Gewässer II. Ordnung) bildet die südliche und südöstliche Grenze bis zur Kölzower Chaussee (Landesstraße L 18).
- Westen: entlang der Ostseite der Kölzower Chaussee

Der Geltungsbereich erfährt gegenüber dem bisherigen B-Plan Nr. 2 infolge der Anpassung an die Grenze des hier anschließenden Geltungsbereiches des B-Plans Nr.3 eine geringfügige Änderung im Nordosten. Die übrigen Grenzen bleiben unverändert.

Als Plangrundlage dient ein aktueller Auszug der ALK (Stand: 25.02.2009), bezogen vom Fachgebiet Kataster und Vermessung des Landkreises Nordvorpommern.

## 1.8 HINWEISE UND ANREGUNGEN GEMÄß §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, wenngleich sich daraus nicht zwingend eine Einarbeitung ergeben muss. Eine Abwägung ist nicht erforderlich, diese erfolgt lediglich nach der obligatorischen Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Die Mehrheit der beteiligten Institutionen und Personen haben im Hinblick auf das B-Planverfahren sowie den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine Hinweise und Anregungen vorgebracht. Insofern lässt sich aus der frühzeitigen Beteiligung kein Anlass für einen Scoping-Termin ableiten.

Folgende, für die konkrete Planung wichtigste Hinweise aus der Trägerbeteiligung seien vorab zur besseren Nachvollziehbarkeit der B-Planinhalte genannt:

1. Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“: Am Planungsrand befindet sich ein Gewässer zweiter Ordnung, der als bebauungsfreies Schutzgebiet dargestellt werden sollte.
2. Landesforst M-V, Forstamt Billenhagen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Waldflächen als Grünflächen dargestellt worden.
3. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmale, deshalb sind entsprechende Hinweise in den Textteil des Planes mit aufzunehmen.
4. Landkreis Nordvorpommern:
  - a) Es handelt sich nicht nur um eine Änderung des Bebauungsplanes sondern um eine komplette Neufassung.
  - b) Die Bezeichnung der Sondergebiete als „Park“ ist irreführend.
  - c) Bezüglich des Bezugspunktes „über Geländeoberkante“ ist ein anerkannter, rechtseindeutiger Bezugspunkt zu wählen.
  - d) Die angegebenen gesetzlichen Grundlagen für Festsetzungen bei Verkehrsflächen und Grünflächen sind nicht nachvollziehbar
  - e) Zur Kontrolle der Grundflächenzahl fehlt es an der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb von Baugrenzen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird zusammenfassend auf die oben genannten Punkte eingegangen. Weitergehende Informationen, Bewertungen und Begründungen zu den angesprochenen Themenbereichen sind dann den einzelnen Kapiteln zu entnehmen. Dies gilt auch für die übrigen eingegangenen Anregungen, deren Inhalte allerdings bereits obligatorisch in der Begründung zum B-Plan und dem Umweltbericht zu behandeln sind.

### *Zu Hinweis Nr. 1 (Wasser- und Bodenverband)*

Der Graben sowie angrenzende Bereiche wurden aus dem Sondergebiet heraus genommen und mit der Kennzeichnung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern belegt.

### *Zu Hinweis Nr.2 (Landesforst M-V)*

Die Hinweise der Landesforst wurden überprüft. Anhand eines Luftbildes wurde die Waldgrenze übernommen und entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

### *Zu Hinweis Nr. 3 (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege)*

Der angeführte Hinweis wurde in exaktem Wortlaut in den Textteil übernommen.

*Zu Hinweis Nr.4 (Landkreis Nordvorpommern)*

- a) Aus dem Titel des B-Plans wurde die Formulierung „Änderung“ gestrichen und durch einen Untertitel „Neufassung und Ergänzung auf Grundlage des bestehenden B-Plans Nr. 2“ ersetzt.
- b) In der Tat wird mit der Bezeichnung „Park“ eher eine Grünfläche assoziiert als ein Sondergebiet. Insofern wird die im „alten“ Plan verwendete Bezeichnung verworfen und durch die bauleitplanerisch eindeutigerere Titulierung als Sondergebiete „Zoo“ ersetzt, die im Übrigen auch der Realität entspricht und hinsichtlich der Festsetzungen nachvollziehbarer ist.
- c) Gemäß Fachliteratur (Boeddinghaus/Dieckmann, Fickert/Fieseler u.a.) wird aufgrund des im Vogelpark vorhandenen, welligen Reliefs und des Fehlens eines amtlichen Festpunktes im Geltungsbereich für Gebäude und bauliche Anlagen ein oberer Bezugspunkt gewählt. Nähere Erläuterungen dazu befinden sich im Textteil B des Planes sowie in einem späteren Kapitel dieser Begründung.
- d) Die gesetzlichen Grundlagen wurden entsprechend angepasst.
- e) Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder Grundfläche der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen (sofern ohne Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Dorf- oder Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können) festzusetzen. Zur näheren Lokalisierung der überbaubaren Grundstücksflächen bietet § 23 BauNVO die Möglichkeit, zusätzlich Baulinien oder Baugrenzen festzusetzen. Baulinien oder Baugrenzen sind (als optionales gestalterisches Mittel) jedoch nicht unbedingt zur Kontrolle der Grundflächenzahl oder Grundfläche notwendig. Unabhängig von der Platzierung von Gebäuden und baulichen Anlagen gibt die Grundflächenzahl oder Grundfläche Auskunft über die maximal überbaubare Fläche innerhalb einer festgesetzten Nutzungsart (hier Sondergebiet SO Zoo). Spielt die Anordnung von Gebäuden oder baulichen Anlagen keine oder eine nur unwesentliche Rolle (wie im Vogelpark), kann auf Baulinien oder Baugrenzen verzichtet werden. Die Einschränkung des Maßes bestimmter baulicher Nutzungen wird im vorliegenden Plan über den engen Zuschnitt der beiden SO 1 und SO 2 reguliert. Die textlichen Festsetzungen liefern hierzu die zur Überprüfung notwendigen Flächenangaben.

## 2 EINFÜGUNG DES PLANGEBIETES IN VORHANDENE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG GEMÄß § 1 ABS. 4 BAUGB UND ENTWICKLUNGSGEBOT GEMÄß § 8 ABS. 2 BAUGB

#### 2.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Region Vorpommern

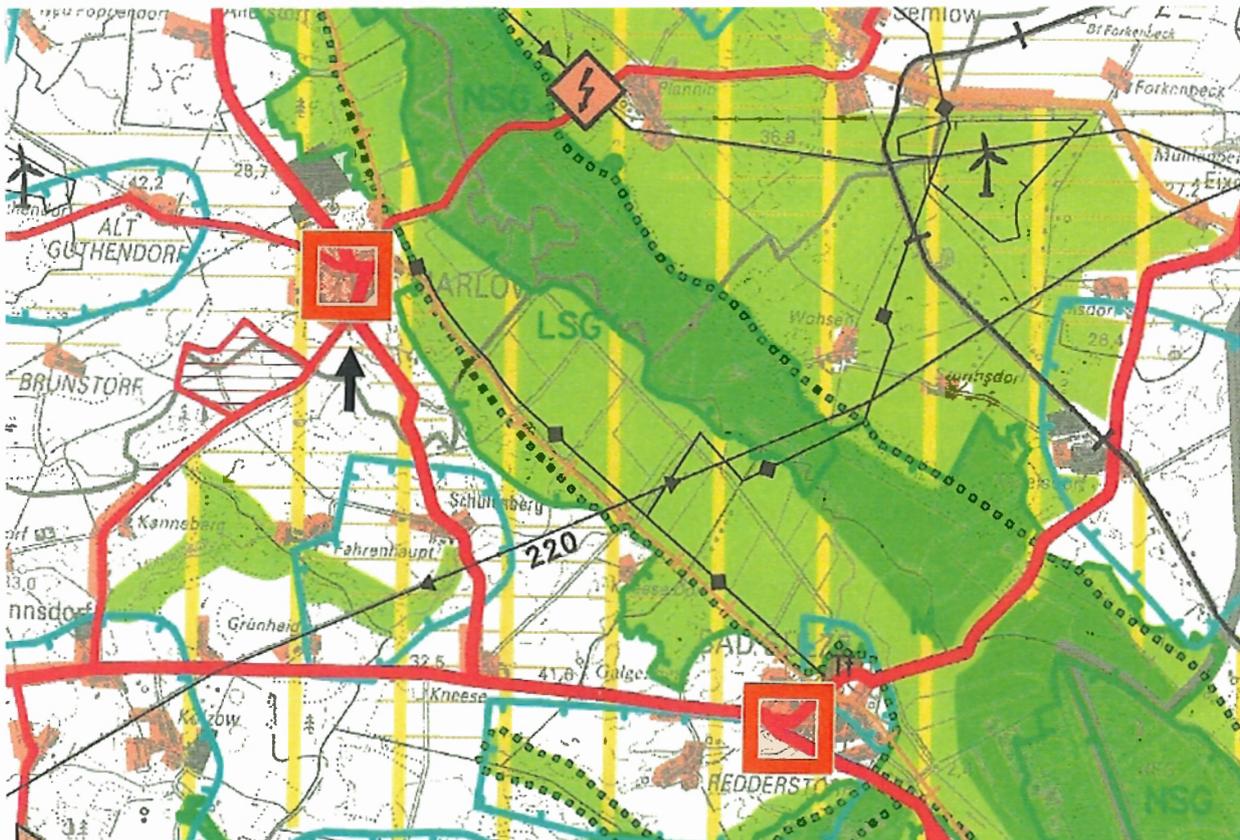


Abbildung 1: Darstellungen des RROP VP 1998 (Ausschnitt) im Umfeld des Vogelparks (Pfeil).

Der oben gezeigte Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern zeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem ausgewiesenen Tourismusentwicklungsraum liegt.

Die Weiterentwicklung und Festigung des Standortes Vogelpark Marlow als ein besonderer Attraktionspunkt im ländlichen Raum entspricht also auch den Zielen der Raumordnung.

Die Regionale Raumordnungsplanung wird durch die Gutachtliche Landschaftsrahmenplanung naturschutzfachlich begleitet. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Vorpommern stellt die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung dar. Das Vorhaben widerspricht auch diesen Zielen nicht.

### 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der 2007 in Kraft getretene Flächennutzungsplan stellt den vorhandenen Bebauungsplan in seinen räumlichen Grenzen dar. Die geringfügige Änderung des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 2 im Nordosten ist im Maßstab des Flächennutzungsplans nicht mehr darstellbar. Der F-Plan stellt das Plangebiet darüber hinaus als „Bebauungsplan Nr. 2 Vogelpark Marlow“ dar. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird der F-Plan auf Grund der Änderung und Ergänzung des vorliegenden B-Plans entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst und das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet „SO Zoo“ festgesetzt.

## 2.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Marlow“ grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Grenzbereich entsprechend angepasst, so dass Überschneidungen vermieden werden. Dies betrifft ausschließlich den Grenzbereich im Nordosten des Geltungsbereichs.

Es ergeben sich keine mit dem B-Plan Nr. 3 kollidierenden Inhalte, da der langjährig vorhandene städtebauliche Charakter des Vogelparks durch die Festsetzungen im Grundsatz unverändert bleibt.

## 3 BESTAND

### 3.1 VORHANDENE GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN IM PLANGEBIET

Der im gesamten Geltungsbereich vollständig gestaltete Vogelpark ist in erster Linie gekennzeichnet durch eine bewusst naturnahe und vorbildgetreue Gestaltung von Außengehegen von heimischen und exotischen Vögeln und teilweise auch anderen Tiergruppen. Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen sind harmonisch in das Gelände eingefügt, wobei Tierunterkünfte überwiegen. Der diesbezügliche Bestand ist locker und beansprucht relativ wenig Fläche. Dies führt insgesamt zu einem geringen Versiegelungsgrad. Große Freiflugvolieren beeinträchtigen trotz ihres Volumens und der Bauhöhe nicht das Landschaftsbild. Massivere Gebäude befinden sich derzeit ausschließlich am Eingangsbereich des Vogelparks. Dazu zählen ein Restaurant und die tropische Schmetterlingshalle. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des B-Plangebietes weder Freileitungen (Strom) noch Ferngasleitungen.

### 3.2 VORHANDENE ERSCHLIEßUNG IM PLANGEBIET

Erschlossen wird der Vogelpark über eine Einfahrt von der Kölzower Chaussee (Landesstraße L 18), an die sich ein großer Parkplatz anschließt. Sowohl die Einfahrt als auch die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ und somit die gesamte verkehrliche Erschließungssituation bleiben unverändert bestehen. Im Park selbst befinden sich Fuß- und Wirtschaftswege, die teilweise gepflastert sind, größtenteils jedoch in wassergebundener Form angelegt wurden.

Die Erschließung der Wirtschaftsbereiche des Vogelparks wird über einen vom Parkplatz kommenden Verbindungsweg gewährleistet, der zugleich der Erschließung des nordöstlich angrenzenden Feriendorfes dient. Da dieser Weg Bestandteil des anschließenden B-Plans Nr. 3 ist, befindet er sich außerhalb des Geltungsbereiches des neu gefassten B-Plans Nr. 2, ist jedoch als solcher in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 3.3 CHARAKTER DES STÄDTEBAULICHEN/LANDSCHAFTLICHEN UMFELDES DES PLANGEBIETES

#### 3.3.1 Bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld des bestehenden Vogelparks ist durch die Wohnbebauung der Stadt Marlow geprägt.

#### 3.3.2 Landschaftliches Umfeld

Das Umfeld des Vogelparks Marlow wird vorwiegend durch ackerbauliche Nutzung der ebenen, strukturarmen Grundmoräne im Nordosten, Osten und Westen geprägt. Im Süden schließt sich ein größeres Waldgebiet im Einzugsbereich der Recknitzniederung an. Die Kölzower Chaussee wird fast vollständig von einer parkseitig gepflanzten Hecke begleitet. Die nordöstliche und östliche Begrenzung des B-Plan-Gebietes bildet ebenfalls eine parkseitig angelegte Hecke. Dem Parkcharakter entsprechend, zeigt sich innerhalb des Vogelparks der Eindruck eines naturnah gestalteten zoologischen Gartens mit einem kleinräumigen Wechsel aus Hecken, Gehölzen, Kleingewässern und Freiflächen. Den südlichen Grenzbereich bildet eine von einem mäandrierenden Graben durchflossene Niederung, die sich als ökologisch wertvolles Seggenried darstellt.

### 3.4 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit (10/2008) nicht bekannt.

*Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Altablagerungen oder Bodenkontaminationen auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern umgehend zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Näheres hierzu regelt insbesondere § 4 Abs. 3 BBodSchG.*

### 3.5 BODENSCHUTZ

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die natürlichen Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Ein Verdichten des Bodens beeinträchtigt die natürlichen Bodenfunktionen und stellt damit eine schädliche Bodenveränderung entsprechend § 2 Abs. 3 BBodSchG dar. Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück entsprechend § 4 BBodSchG ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen auf seinem Grundstück zu verhindern. Eine ausführliche Behandlung des Schutzgutes erfolgt im integrierten Umweltbericht auch im Hinblick auf die Eingriffsregelung.

### 3.6 GRUNDWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt laut Unterer Wasserbehörde des Landkreises NVP nicht in Schutzzonen einer Wasserfassung. Für Bewässerungszwecke der Parkanlage wird ein Brunnen genutzt, für den eine jährliche Grundwasserentnahme von 7.000 m<sup>3</sup> erlaubt ist.

Gleichwohl sind zur Schonung des Schutzgutes Grundwasser Flächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten und Kontaminationen mit Grundwasser schädigenden Substanzen zu vermeiden. Eine vorhabenspezifische Abhandlung des Themas erfolgt im integrierten Umweltbericht.



Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet „ZOO“ grundsätzlich Gebäude und Nebenanlagen (Besuchereinrichtungen, Wirtschaftsgebäude und Stallungen) mit einer Höhe von bis zu 12 m. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Bauhöhe ist bei Gebäuden und baulichen Anlagen die Firsthöhe. Firsthöhe ist hier die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Volieren als große Vogelkäfige, die einen freien Flug der Insassen ermöglichen, sind bis zu einer Bauhöhe von 20 m zulässig. Bei Volieren gilt als oberer Bezugspunkt die Spitze des höchsten Mastes bzw. die Oberkante der Käfigkonstruktion.

In der Planzeichnung werden insgesamt 3 Teilgebiete SO 1 – 3 infolge ihres unterschiedlichen städtebaulichen Charakters voneinander getrennt und mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen festgesetzt. Im eingangsnahen Bereich SO 3 „ZOO“ (und nur hier) ist auf Grundlage der aktuellen Nutzung in der Gaststätte und des Eingangsportals außerdem eine betriebsbedingte Wohnnutzung zulässig, die sich auch städtebaulich infolge des von Wohnnutzung geprägten, angrenzenden B-Plans Nr. 3 in die Umgebung gut einfügt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 4 größere Flächen, die sich zur Entwicklung von Natur und Landschaft, d.h. zur Anlage naturnaher Feldgehölze, Magerrasen sowie zur Wiederherstellung von Feuchtbiotopen eignen. Diese Flächen werden entsprechend zur Realisierung von Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und mit dem überwiegend durch Flächenversiegelung verursachten, gemäß festgesetzter Grundflächenzahlen maximal möglichen Eingriff bilanziert. Die Ermittlung des Kompensationswertes ergibt, dass damit ohne weiteres ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich ist.

## 5 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

Die Umsetzung der planerischen Konzeption nach Abwägung der Ergebnisse aus dem Umweltbericht erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen im zeichnerischen Teil und durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung unterscheidet sich das Plangebiet wesentlich von der möglichen Gebietskategorisierung nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Das für die baulichen Maßnahmen vorgesehene Gebiet wird daher mit insgesamt drei aneinander grenzenden Sonstigen Sondergebieten „ZOO“ (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) festgesetzt (Art der baulichen Nutzung), die sich insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung voneinander unterscheiden.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind ausschließlich der Zweckbestimmung "Zoo" dienende, also zootypische Gebäude, baulichen Anlagen und Nutzungen sowie ergänzende Dienstleistungen zulässig, wie: Tiergehege und Tierunterkünfte, gastronomische Einrichtungen, Souvenirshops, Spielplätze, Unterstände, sonstige Nutzungen zur Bewirtschaftung und Wartung der zoologischen Anlage.

Im eingangsnahen, räumlich eng begrenzten SO 3 ist neben den in SO 1 und 2 zulässigen Gebäuden, baulichen Anlagen und Nutzungen auch die betriebsbedingte Wohnnutzung für Personal des Vogelparks zulässig. Dies gewährleistet einerseits die mit der wirtschaftlichen Entwicklung des Vogelparks voraussichtlich intensiver werdende Betreuung der zum Teil sehr seltenen Tiere, vermeidet andererseits durch die räumlich enge Beschränkung dieser Nutzungsart auf SO 3 die Erhaltung des naturnahen, offenen Tierparkcharakters im flächenmäßig bei weitem überwiegenden Teil.

Am Rande der parkplatznahen, öffentlichen Grünfläche sowie auf der zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist das Aufstellen von Werbetafeln sowie Werbeträgern zulässig, soweit dies sich nicht störend auf die Verkehrssicherheit und das Landschaftsbild auswirkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 11, § 9 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO). Diese Festsetzung mahnt Gemeinde und Vogelpark zu einer möglichst systematischen, d.h. einheitlichen und landschaftsbildverträglichen Zusammenfassung von Werbeträgern im für das Image des Vogelparks sehr wichtigen Eingangsbereich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen drei SO durch die Angabe der maximalen Grundflächenzahl (GRZ = maximale überbaubare Fläche) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Bauhöhe von 12 m ist bei Gebäuden und baulichen Anlagen die Firsthöhe. Firsthöhe ist hier die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Volieren als große Vogelkäfige, die einen freien Flug der Insassen ermöglichen, sind bis zu einer Bauhöhe von 20 m zulässig. Bei Volieren gilt als oberer Bezugspunkt die Spitze des höchsten Mastes bzw. die Oberkante der Käfigkonstruktion (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die innerhalb der jeweiligen SO ausgewiesenen Grundflächenzahlen berücksichtigen sowohl den derzeitigen Versiegelungsgrad als auch die zusätzlich zu erwartende bauliche Entwicklung des Vogelparks (also nicht nur den Ersatz des Vorhandenen). So besteht auch hinsichtlich der Eingriffsregelung Planungssicherheit, denn selbst die laut Festsetzungen maximal mögliche Versiegelung kann vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

#### 5.2 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11)

Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, hier zum Zwecke des Parkens und als Fußgängerbereich. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht notwendig.

## 6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 6.1 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB)

Diese Festsetzung betrifft in erster Linie die Erhaltung vorhandener Gehölz- und Gewässerstrukturen im Geltungsbereich des B-Plans. Sie schließt alle unter E, F, G in der Planzeichnung bezeichneten Hecken, Feldgehölze und naturnahe Gewässer mit ein.

#### 6.2 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE A UND ABS. 6 BAUGB)

Diese Festsetzung betrifft die Fläche B (artenarmer Zierrasen) im Geltungsbereich. Diese Fläche wird zur Kompensation zukünftiger Eingriffe genutzt und ökologisch durch die Anpflanzung von Gehölzinseln aufgewertet.

#### 6.3 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)

Diese Festsetzung betrifft 2 Flächen im Geltungsbereich, die zur Eingriffskompensation genutzt werden.

Teilflächen der Flurstücke 5/1, 5/2 und 3/2 Gemarkung Marlow, Flur 2 sowie Flst. 229 in der Gemarkung Marlow, Flur 1 werden durch geeignete Maßnahmen zu einem Kleingewässer bzw. zu einer Feuchtwiese sowie zu einem Sand-Magerrasen und zu Rückzugsräumen für Amphibien und Reptilien entwickelt.

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 EINLEITUNG

#### 7.1.1 Anlass und Ziel

Zur geordneten und zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Vogelparks Marlow hat die Stadtvertretung der Stadt Marlow am 23.04.2008 die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Sinne einer Neufassung beschlossen. Das eingeleitete Planverfahren beinhaltet auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Der vorhandene Bebauungsplan von 1992 ist veraltet und nicht mehr mit den aktuellen Entwicklungszielen des Vogelparks vereinbar. Erforderliche Genehmigungen zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen kollidieren mehr und mehr mit den Darstellungen des veralteten B-Plans. Eine rechtskonforme Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des veralteten B-Plans ist nicht mehr möglich.

Der Vogelpark möchte sich in den nächsten Jahren hinsichtlich der Sicherung und Errichtung von Gebäuden, Volieren und Besuchereinrichtungen weiter entwickeln. Um sowohl eine rechtliche Sicherung des beizubehaltenden Bestandes als auch eine möglichst flexible, kreative und damit auch wirtschaftlich günstige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan grundlegend überarbeitet werden. Der im Zuge der Ausweisung von überbaubaren Flächen anfallende Eingriff (Bodenversiegelung, Biotopverlust) wird bilanziert und über Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen.

#### 7.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die umfassende Änderung, respektive Neufassung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Ergänzung sowie die Sicherung aller baulichen Anlagen innerhalb des Parks.

Neben einer baulichen Regelung durch die flächenhafte Ausweisung von Sondergebietsflächen erfolgt auch eine Ordnung der Grünflächen, die durch Bestandssicherungs- und Anpflanzungsgebote gesichert bzw. entwickelt werden.

#### 7.1.3 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 bleibt mit Ausnahme der notwendigen Grenzanpassung des Geltungsbereiches im Nordosten (B-Plan Nr. 3 angrenzend) unverändert bestehen.

#### 7.1.4 Bauliche Festsetzungen

Die weiträumige Ausweisung der Sondergebietsflächen ermöglicht eine flexible Wahl der Standorte von Gebäuden und Nebenanlagen. Da jedoch das gesamte Gelände sich in die angrenzende Landschaft einordnen soll und keine übermäßige Bebauung erwünscht ist, sind die festgesetzten Grundflächenzahlen sehr niedrig gehalten. Insgesamt dürfen von den 14,1 ha ausgewiesenen Sonderbauflächen nur 1,8 ha überbaut werden. Die Nutzung der Gebäude ist im Wesentlichen auf zootypische Gebäude und Anlagen begrenzt. In den SO 2 und SO 3 ist zusätzlich auch eine betriebsbedingte Wohnnutzung zulässig. Eine Einordnung der Gebäude in die vorhandene und angrenzende Bebauung ist durch die Festsetzung von maximalen Bauhöhen mit einem oberen Bezugspunkt gewährleistet.

#### 7.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans erfolgen grünordnerische Festsetzungen im Hinblick auf die Erhaltung vorhandener Gehölze und Gewässer (geschützte Biotope gemäß §§ 20, 26a und 27 LNatG M-V), auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und auf Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans realisierbar und sind in den oben genannten Festsetzungen entsprechend verankert.

## 7.2 UMWELTSCHUTZ-ZIELE IN EINSCHLÄGIGEN PLANUNGEN UND GESETZEN

Hinweis: Die im Hinblick auf das B-Plan-Verfahren wichtigsten Aspekte innerhalb der zitierten Gesetzespassagen sind unterstrichen.

### 7.2.1 Bundesraumordnungsgesetz

#### § 2 Grundsätze der Raumordnung

(1) Die Grundsätze der Raumordnung sind im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach §1 Abs. 2 anzuwenden.

(2) Grundsätze der Raumordnung sind:

1. Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
2. Die dezentrale Siedlungsstruktur des Gesamtraums mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
3. Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern oder in ihrer Funktion wiederherzustellen. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten.
4. Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.
5. Verdichtete Räume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern. Die Siedlungsentwicklung ist durch Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem und die Sicherung von Freiräumen zu steuern. Die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch Ausgestaltung von Verkehrsverbänden und die Schaffung leistungsfähiger Schnittstellen zu erhöhen. Grünbereiche sind als Elemente eines Freiraumverbundes zu sichern und zusammenzuführen. Umweltbelastungen sind abzubauen.
6. Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilträumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamtraum zu erhalten.
7. In Räumen, in denen die Lebensbedingungen in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist (strukturschwache Räume), sind die Entwicklungsvoraussetzungen bevorzugt zu verbessern. Dazu gehören insbesondere ausreichende und qualifizierte Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten sowie eine Verbesserung der Umweltbedingungen und der Infrastrukturausstattung.
8. Natur und Landschaft einschließlich Gewässer, Wald und Meeresgebiete sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen. Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden, sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen sind zu schützen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen. Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen soll der Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden. Bei der Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen und landschaftsbezogenen Nutzungen sind auch die jeweiligen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist an der Küste und im Binnenland zu sorgen, im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen.
9. Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig werbfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeit und Ausbildungsplätzen ist beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen. Für die vorsorgende Sicherung sowie die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen sind die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen.
10. Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen oder zu sichern, dass die Landwirtschaft als bäuerlich strukturierter, leistungsfähiger Wirtschaftszweig sich dem Wettbewerb entsprechend entwickeln kann und gemeinsam mit einer leistungsfähigen, nachhaltigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten. Flächengebundene Landwirtschaft ist zu schützen; landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sind in ausreichendem Umfang zu erhalten. In den Teilräumen ist ein ausgewogenes Verhältnis landwirtschaftlich und als Wald genutzter Flächen anzustreben.
11. Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze

geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.

12. Eine gute Erreichbarkeit aller Teilräume untereinander durch Personen- und Güterverkehr ist sicherzustellen. Vor allem in verkehrlich hoch belasteten Räumen und Korridoren sind die Voraussetzungen zur Verlagerung von Verkehr auf umweltverträglichere Verkehrsträger wie Schiene und Wasserstraße zu verbessern. Die Siedlungsentwicklung ist durch Zuordnung und Mischung der unterschiedlichen Raumnutzungen so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.

13. Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.

14. Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.

15. Den räumlichen Erfordernissen der zivilen und militärischen Verteidigung ist Rechnung zu tragen.

Die oben zitierten Grundsätze der Raumordnung auf Bundesebene zielen unter anderem auf die Erhaltung und den Schutz von Natur und Landschaft, von unzerschnittenen Freiräumen, den Ressourcenschutz und der Allgemeinheit vor Lärm und Luftverschmutzung.

Die vorliegende Bauleitplanung bezieht sich auf die langfristige Sicherung und Entwicklung des Vogelparks Marlow. Die Beibehaltung des Geltungsbereiches sowie die Neuordnung im grünplanerischen Bereich ermöglicht ein hohes Maß an Ressourcen- und Klimaschutz, berücksichtigt die Wohn- und Erholungsfunktion des ländlichen Raums und beachtet die Grundsätze des Arten- und Biotopschutzes auf Bundes- und EU-Ebene. Der Vogelpark Marlow leistet durch seine naturnahe Gestaltung einen wertvollen Beitrag zur Erholungsvorsorge in Natur und Landschaft und dient als zoologische Einrichtung dem internationalen Artenschutz.

## 7.2.2 Landesplanungsgesetz

### § 2 Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Über die in § 2 des Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746), entwickelten Grundsätze hinaus gelten folgende Grundsätze zur Entwicklung des Landes:

1. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung des Landes sind so zu gestalten, daß sie dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes, insbesondere auch in seiner Grenzregion, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Dabei soll auch der Verwirklichung des Prinzips der Geschlechtergerechtigkeit Rechnung getragen werden.
2. Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel so unterstützt werden, daß die Wirtschafts- und Leistungskraft möglichst rasch bundesweites Niveau erreicht und ausreichend viele Arbeitsplätze geschaffen sowie gesichert werden. Dazu sind auch die Möglichkeiten der Forschung und Entwicklung sowie der innovativen Produktion voll einzusetzen.
3. Die Landwirtschaft ist als wichtiger Erwerbszweig des Landes wettbewerbsfähig, vielseitig strukturiert zu entwickeln und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft zu erhalten, Für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollen hierfür möglichst erhalten und umweltverträglich bewirtschaftet werden. Bei einer Änderung der Bodennutzung, insbesondere bei der Umgestaltung monostrukturierter Flächen, sind vielfältige ökologisch verträgliche Nutzungen anzustreben.
4. Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Fauna und Flora. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachteilig verändert werden. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen. Das gilt auch für die Sanierung militärischer Altlasten.
5. Verkehrsanlagen und Kommunikationsnetze sollen so ausgebaut oder bei Notwendigkeit gebaut werden, dass sie, soweit möglich barrierefreie Lebensräume schaffend, alle Landesteile durch leistungsfähige Verbindungen erschließen und miteinander verbinden, die Randlage des Landes Mecklenburg-Vorpommern innerhalb der Bundesrepublik Deutschland kompensieren und die Lagegunst des Landes in seiner wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Anbindung an Nord- und Osteuropa stärken. Der schienengebundene Personen- und Güterverkehr, die Binnen- und Seeschifffahrt und der öffentliche Personenverkehr sollen vorrangig entwickelt werden.
6. Gemeinden, die sich als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens eignen, sollen je nach der Eigenart und Bedeutung der angestrebten Mittelpunktaufgaben als zentraler Ort gestärkt werden. In ihnen sollen der Bevölkerung in angemessener Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge zugänglich sein. Die Siedlungsflächen aller Gemeinden sollen ihrer Lage, Größe, Struktur und Ausstattung angemessen sein. Der Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

7. Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so angeordnet werden, daß die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger und vorpommerschen Landschaft an der Küste und im Binnenland, ihrer Städte und Dörfer gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden. Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten oder wiederhergestellt werden. Die landestypischen Alleen sollen erhalten werden.
8. Die landsmannschaftliche Verbundenheit sowie die geschichtlichen und kulturellen Belange sollen berücksichtigt werden. Auf die Erhaltung von Kultur- und Naturdenkmälern ist zu achten.
9. Geeignete Gebiete sollen als Fremdenverkehrs- und Erholungsräume umweltverträglich erhalten oder ausgestaltet werden. Der Zugang zur Ostsee, den Binnenseen, Flüssen und anderen reizvollen Landschaftsteilen soll für die Allgemeinheit freigehalten oder nach Möglichkeit wieder eröffnet werden.
10. Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, daß sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen und in der Regel der Bevölkerung als Erholungsgebiete zugänglich sind. In waldarmen Gebieten ist eine Ausdehnung von Wäldern und Gehölzen anzustreben, wobei die ökologischen Landschaftsfunktionen und das charakteristische Landschaftsbild zu beachten sind.
11. Den Erfordernissen der Erkundung, Sicherung und Gewinnung heimischer Rohstoffe ist unter Berücksichtigung des Umwelt- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen. Abbau- und damit im Zusammenhang stehende Ablagerungsflächen sind als Teil der Landschaft zu gestalten bzw. einer ökologisch vertretbaren und die Landschaft so wenig wie möglich beeinträchtigenden Zweckbestimmung zuzuführen.
12. In allen Teilen des Landes sollen die Voraussetzungen für eine versorgungssichere, umweltverträgliche, preiswürdige und rationelle Energieversorgung geschaffen werden. Dabei sollen alle Möglichkeiten der Energieeinsparung berücksichtigt werden.
13. Abfallvermeidung hat Vorrang vor Verwertung, Verwertung vor Deponierung und anderen Arten der Entsorgung. Nicht vermeidbare Abfälle sind so zu verwerten bzw. zu entsorgen, daß das Wohl der Allgemeinheit so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Das Landesrecht M-V konkretisiert und ergänzt die auf Bundesebene raumordnungsrechtlich formulierten Grundsätze dahingehend, als dass beispielsweise dem Alleenschutz, dem Erhalt von Kultur- und Naturdenkmälern sowie der umweltverträglichen, preiswürdigen und rationellen Energieversorgung Aufmerksamkeit geschenkt wird. Hinzu kommt allgemein die Bewahrung der Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger und Vorpommerschen Landschaft sowie die Rolle der Landwirtschaft als Faktor zur Kulturlandschaftspflege und der Forstwirtschaft zur Erhaltung und Entwicklung von Wäldern.

Die städtebauliche Entwicklung des Vogelparks kollidiert mit diesen Zielen nicht.

### 7.2.3 Baugesetzbuch

#### BauGB § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Ortsund Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

(...)

#### § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts 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. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Das Baugesetzbuch widmet bereits im ersten Paragraphen zunächst dem generationenübergreifenden Umwelt- und Klimaschutz besondere Beachtung. In die Belange des Umweltschutzes sind die Belange von Natur und Landschaft integriert (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und anschließend einzeln aufgezählt. Die dabei aufgeführten Themen und Aspekte entsprechen weitgehend denen der Raumordnungsgesetze, wengleich im BauGB verfahrensbedingt auch die Eingriffsregelung und das Monitoring konkretisiert werden. Die Vermeidung von Emissionen und die Nutzung erneuerbarer Energien sind ebenso explizit genannt wie die Berücksichtigung der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) gelten ebenso als wichtige Grundsätze, wie die Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Obschon der 2004 neu gefasste § 1 bereits umfangreich auf die Belange und Ziele des Umweltschutzes eingeht, wurde von einer besonderen Widmung des Umweltschutzes im gesonderten § 1a nicht Abstand genommen. Die darin aufgeführten Vorschriften sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Hier wird insbesondere explizit auf den Umgang mit Eingriffen innerhalb der Bauleitplanung eingegangen.

Die nachfolgenden Kapitel des Umweltberichtes gehen auf die vorab zitierten Schutzgüter ein, so dass deren Berücksichtigung gewährleistet ist.

## 7.2.4 Bundesnaturschutzgesetz

### § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
  2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
  4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind.

### § 2 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind insbesondere nach Maßgabe folgender Grundsätze zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall zur Verwirklichung erforderlich, möglich und unter Abwägung aller sich aus den Zielen nach § 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist:

1. Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.
2. Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernder Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.
3. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.
4. Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.
5. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.
6. Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
7. beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.
8. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.
9. die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
10. auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
11. unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entseigerung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
12. Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

13. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.

14. Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.

15. Das allgemeine Verständnis für die Ziele und Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist mit geeigneten Mitteln zu fördern. Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein frühzeitiger Informationsaustausch mit Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit zu gewährleisten.

(2) Bund und Länder unterstützen die internationalen Bemühungen und die Verwirklichung der Rechtsakte der Europäischen Gemeinschaften auf dem Gebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Errichtung des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" ist zu fördern. Sein Zusammenhalt ist zu wahren und, auch durch die Pflege und Entwicklung eines Biotopverbunds, zu verbessern. Der Erhaltungszustand der Biotope von gemeinschaftlichem Interesse, insbesondere der dem Netz "Natura 2000" angehörenden Gebiete, der Arten von gemeinschaftlichem Interesse und der europäischen Vogelarten ist zu überwachen. Die besonderen Funktionen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete innerhalb des Netzes "Natura 2000" sind zu erhalten und bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen, soweit wie möglich, wiederherzustellen.

(3) Die Länder können die Grundsätze ergänzen und weitere Grundsätze aufstellen.

Mit Ausnahme der ausschließlich auf den Menschen wirkenden Schutzgüter Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft ist der Mensch nicht Gegenstand der Naturschutzgesetze. Vielmehr wird dem Ressourcen-, Arten- und Biotopschutz Aufmerksamkeit gewidmet. Auch der Aufbau des Europäischen Arten- und Biotopnetzes „Natura 2000“ ist hier von großer Bedeutung.

Das BauGB und in indirekter Weise auch die vorab genannten einschlägigen Gesetze haben den Naturschutz und die Landschaftspflege bereits inhaltlich übernommen, das BauGB sogar mit direktem Verweis auf die Anwendung des Naturschutzgesetzes. Damit ist gewährleistet, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege per Umweltprüfung ohne Lücke zu berücksichtigen sind.

## 7.2.5 Landesnaturschutzgesetz

### § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.

(2) Die sich aus Absatz 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Dabei sollen für einen intakten Naturhaushalt Vorsorge getroffen und nachteilige Auswirkungen durch Anforderungen der Allgemeinheit soweit wie möglich vermieden werden.

### § 2 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(zu § 2 BNatSchG)

(1) (...)

(2) Weitere Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Mecklenburg-Vorpommern sind:

1. Die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt ist zu sichern; dabei ist darauf hinzuwirken, dass Bodenarten und Bodentypen nicht wesentlich verändert werden und bei unvermeidbaren Veränderungen eine natürliche Bodenstruktur soweit wie möglich wiederhergestellt wird. Maßnahmen, die zu erheblichen Bodenerosionen führen können, sind zu vermeiden.
2. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrache sowie die Bebauung innerörtlicher unbebauter Flächen, die nicht für Grünflächen vorgesehen sind,

- sollen Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich. Im Übrigen ist auf eine Renaturierung nicht mehr benötigter bebauter oder versiegelter Flächen hinzuwirken.
3. Ungestörte, großflächige und unzerschnittene Landschaftsräume sind zu erhalten. Ihre Zerschneidung durch Verkehrswege und oberirdische Leitungen ist auf das notwendige Maß zu beschränken; dies ist insbesondere durch eine Trassenbündelung zu erreichen. Verkehrsflächen sollen, soweit sie keine Verkehrsfunktion mehr haben, zurückgebaut werden; entsprechendes gilt für oberirdische Energieleitungen.
  4. Verkehrswege, oberirdische Energieleitungen und ähnliche Vorhaben haben sich in Natur und Landschaft schonend einzufügen; dies ist insbesondere bei Standortentscheidungen zu berücksichtigen. Bei der Errichtung von Windenergieanlagen ist ihr Beitrag für die ressourcenschonende Energiegewinnung zu berücksichtigen.
  5. Die natürliche Küstendynamik ist zu erhalten, soweit keine Schutzanforderungen für Siedlungen und Sachgüter entgegenstehen. Natürliche Küstenüberflutungsräume sind, soweit möglich, wiederherzustellen.
  6. Auf die Renaturierung baulich veränderter Gewässer ist hinzuwirken; insbesondere sollen verrohrte Gewässer freigelegt werden. Das Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen. Gebiete mit günstiger Wirkung auf den Grundwasserhaushalt sind zu erhalten und, soweit wie möglich, wiederherzustellen und zu entwickeln.
  7. Gebiete mit günstiger kleinklimatische Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, wiederherzustellen oder zu entwickeln.
  8. Wald soll auch außerhalb von Schutzgebieten Tot- und Altholz, Lichtungen, Waldwiesen, Waldmoore und -sümpfe sowie Saumbiotop aufweisen. Der Schutz, die Erhaltung und Wiederausbreitung der seltenen Baum- und Straucharten auf ihren natürlichen Standorten sollen, insbesondere aus Gründen des Artenschutzes, gefördert werden. § 1 des Landeswaldgesetzes vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), ist zu berücksichtigen.
  9. Es ist zu gewährleisten, dass die Lebensstätten und Lebensräume der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Biotop) nach Lage, Größe und Struktur die Erhaltung der Arten, die Ausbreitung der Individuen einer Art sowie den Austausch zwischen den Populationen der einzelnen Arten aus verschiedenen Lebensräumen ermöglichen und so die innerartliche Vielfalt sicherstellen. Dazu sollen Lebensräume gestaltet und, soweit erforderlich, Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen werden, die in Verbindung mit anderen für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsamen Flächen zusammenhängende Systeme (Biotopverbundsysteme) bilden. Grenzübergreifende Biotop sollen möglichst in Abstimmung mit den benachbarten Ländern oder Staaten geschützt werden. Die Erhaltung vorhandener Biotop und die Schaffung von Biotopverbundsystemen hat Vorrang vor der Schaffung neuer Biotop.
  10. Nicht genutzte oder dauerhaft nicht mehr bewirtschaftete Flächen und solche, auf denen die Nutzung beschränkt ist, sollen der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben oder auf andere Weise dem Naturschutz dienen, soweit öffentliche Zweckbestimmungen nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für Straßen- und Wegegränder.
  11. Die Verwirklichung der Ziele und der Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist durch Ausweisung von vorrangigen Flächen für den Naturschutz und im Rahmen von Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953 (BGBl. I S. 591), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1430), und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 28 des Gesetzes vom 22. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3224), zu fördern. Dabei kommt der Erhaltung, Gestaltung oder Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Strukturen Vorrang vor der Neuschaffung im Wege des Ausgleichs zu. Außerhalb der Großschutzgebiete und der marinen Schutzgebiete sollen weitere vorrangige Flächen für den Naturschutz ausgewiesen werden.
  12. Die natürlichen und naturnahen Landschaften und Landschaftsteile sowie die naturnahen historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteile Mecklenburg-Vorpommerns, wie die Ostsee-, Haff- und Boddenküsten, Seen und Uferzonen, Flusssysteme, Niedermoore und Urstromtäler, Wälder und Alleen, sind zu schützen und zu erhalten. Landschaften oder Landschaftsteile mit erdgeschichtlich bedeutsamen geologischen und geomorphologischen Erscheinungsformen sind zu schützen; dazu zählt auch die Erhaltung typischer Endmoränenlandschaften und glazialer Zungenbecken sowie der Schutz einzelner Geotope.
  13. Die Natur ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturnahe, landschaftsgebundene Erholung des Menschen zu sichern. Für eine, insbesondere naturverträgliche, Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung ist Vorsorge zu treffen.
  14. Das Land unterstützt die internationalen Bemühungen und die Verwirklichung der Rechtsakte der Europäischen Gemeinschaft auf dem Gebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die internationalen Bemühungen um den Schutz der Ostsee. Die Errichtung des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" ist zu fördern.

Das Landesnaturschutzgesetz M-V konkretisiert den bundesrechtlichen Rahmen dahingehend, dass auf natürliche, geologische und landschaftliche Besonderheiten des Landes eingegangen wird.

Mit der Aufnahme der standörtlichen Gegebenheiten und der Berücksichtigung einschlägiger naturschutzfachlichen Rahmenplanungen sowie des Monitorings werden die über den bundesrechtlichen Rahmen hinausgehende Ziele des landesweiten Naturschutzes im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

### 7.2.6 Regionales Raumordnungsprogramm Region Vorpommern

Da der Vogelpark Marlow bereits seit Jahren an dieser Stelle existiert, können auch mit der Neufassung des Bebauungsplanes die Ziele der regionalen Raumordnung nicht widersprüchlich betroffen sein.

### 7.2.7 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern

Folgende für das Vorhaben relevante Aussagen sind dem GLRP zu entnehmen:

- Der Geltungsbereich liegt in einem Raum mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotenzials auf Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft.
- Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist von mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.
- Der Boden im Bereich des geplanten Standortes liegt im Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.
- Die Standorte der WEA liegen hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers im Bereich zwischen hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit.

So wird dem Standort aus Sicht der gutachtlichen Landschaftsrahmenplanung eine insgesamt mittlere bis hohe Wertigkeit zugeordnet. Sie berücksichtigt dabei jedoch bereits die Existenz des Vogelparks, da dieser vor Ausfertigung des GLRP VP bereits vorhanden war.

### 7.2.8 Flächennutzungsplan der Stadt Marlow

Der 2007 in Kraft getretene Flächennutzungsplan stellt den vorhandenen Bebauungsplan in seinen räumlichen Grenzen dar. Die kleinräumige Änderung der Grenze des Geltungsbereichs im Nordosten (B-Plan Nr. 3 angrenzend) ist im Maßstab des F-Plans nicht mehr darstellbar. So bleibt der F-Plan unverändert.

### 7.2.9 Landschaftsplan der Stadt Marlow

Der in Anbetracht der Gebietsgröße der Stadt Marlow verhältnismäßig abstrakt gehaltene Landschaftsplan trifft zur Fläche des Vogelparks keine städtebaulich verwertbaren oder eingriffs- bzw. umweltrelevanten Aussagen.

### 7.2.10 Schutzgebiete

Als nationale Schutzgebiete befinden sich folgende Landschafts- und Naturschutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes:

- LSG 62 Recknitztal einschließlich der Hanglagen zwischen Dudendorf und Ribnitz-Damgarten: Abstand ca. 1 km
- NSG 210 Unteres Recknitztal: Abstand ca. 3 km

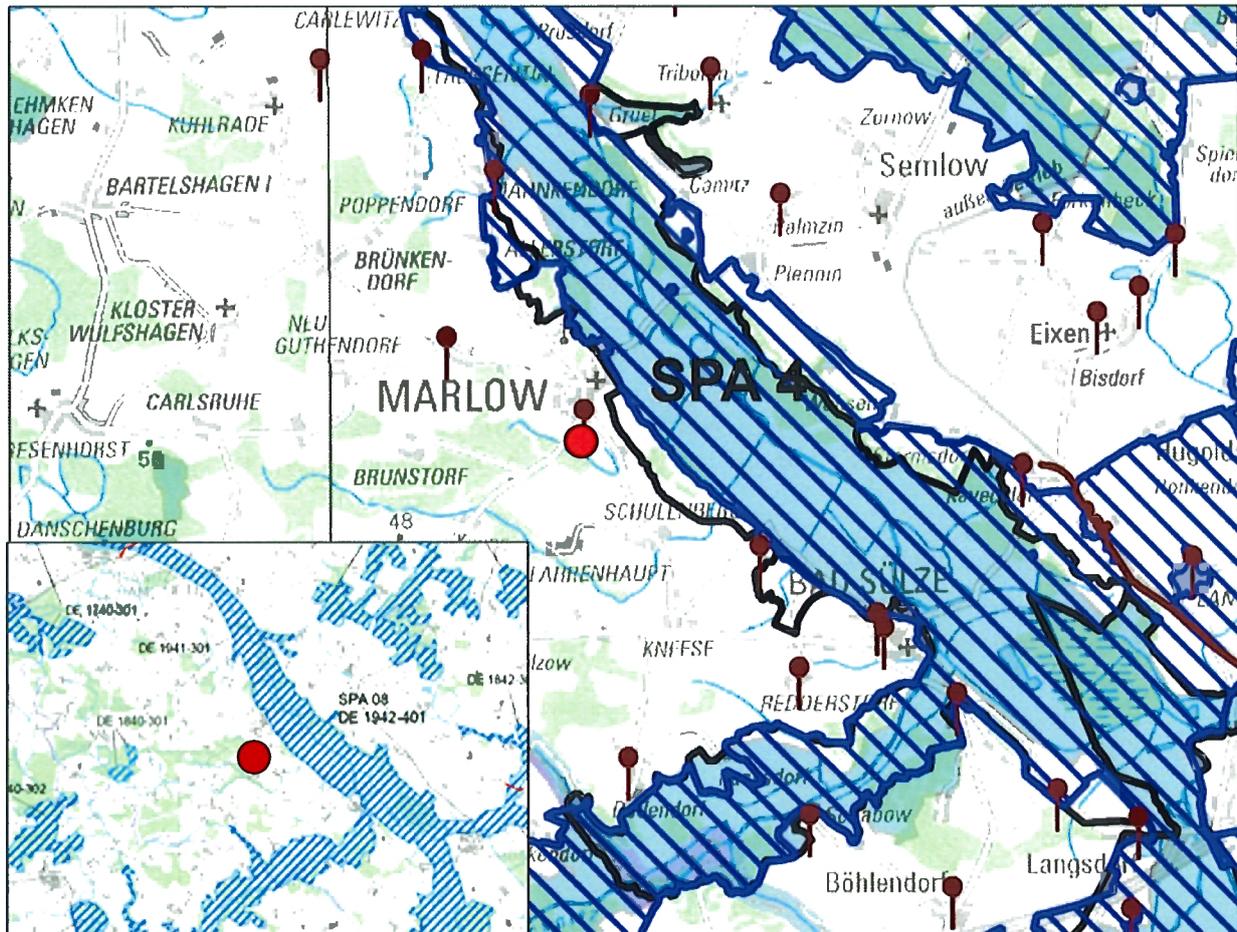


Abbildung 3: FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (SPA) im Umfeld des B-Plans (roter Punkt). Grundlagenkarte: Übersichtskarte Natura 2000, Stand April 2007.

Darüber hinaus existieren folgende Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im weiteren Umfeld des Plangebietes:

- FFH Gebietsvorschlag DE 1941-301 Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen
- FFH Gebietsvorschlag DE 1840-301 Dänschenburger Moor und Teufelsmoor bei Gresenhorst
- EU-Vogelschutzgebiet SPA 04 Trebeltal

Die im Vogelpark existenten Weißstorchhorste sind Bestandteil der Gebietskulisse von Natura 2000. Insofern unterbinden die Festsetzungen des B-Plans nicht den Aufbau von Natura 2000, sondern fördern diese durch die erlangte Planungssicherheit zur Entwicklung des Vogelparks.

## 7.3 UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 7.3.1 Bewertung bezüglich vorhandener und geplanter Nutzungen

#### 7.3.1.1 Raumordnung und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet ist der Stadt Marlow und damit aus raumordnerischer Sicht dem Ländlichen Zentralort zuzuordnen.

Die Realisierung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf das zentralörtliche System. Auf die übrigen vorhabensrelevanten, raumordnerischen Funktionen im Umfeld des Geltungsbereiches wurde bereits eingegangen.

Die Allgemeine Raumordnung und Siedlungsstruktur wird von der Umsetzung des B-Plans nicht beeinträchtigt. Bewertungen der Auswirkungen auf das Umfeld sind dem Kapitel „Landschaftsbild“ zu entnehmen.

#### 7.3.1.2 Gewerbe

Der Vogelpark ist seit Jahren fester und wichtiger Bestandteil des regionalen Gewerbe- und Dienstleistungsspektrums. Als Ausflugsziel fördert er die touristische Entwicklung der Region. Die mit dem B-Plan angestrebte städtebauliche Entwicklung unterstützt die Erhaltung und Etablierung dieser Funktion. Insofern ergeben sich aus den Festsetzungen des B-Plans positive Synergieeffekte mit weiteren ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

#### 7.3.1.3 Verkehr

Die derzeitige Erschließung des Vogelparks Marlow ausgehend von der Kölzower Chaussee wird beibehalten. Auch die Anzahl der Flächen für den ruhenden Verkehr bleibt unverändert.

#### 7.3.1.4 Land- und Forstwirtschaft

Das Gebiet der Stadt Marlow weicht mit rund 69 % landwirtschaftlich und 23 % forstwirtschaftlich genutztem Flächenanteil nur wenig vom landesweiten Durchschnitt ab.

Die südlich innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Waldabschnitte sind im Sinne des Landeswaldgesetzes zu behandeln. Eine Beeinträchtigung der Waldflächen durch das Vorhaben ist ausgeschlossen.

#### 7.3.1.5 Fremdenverkehr und Erholung

Laut RROP VP liegt das betroffene Planungsgebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für den Fremdenverkehr. Der Beitrag des Vogelparks zum regionalen Ausbau der Erholungs- und Tourismusfunktion wird vom NABU Nordvorpommern (Schmidt 2008) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB folgendermaßen anerkannt:

„Auch weiterhin sollten von dieser im Küstenvorland vorbildlichen und einzigartigen Einrichtung der breitenwirksamen Umwelterlebniseinrichtung neue Impulse und Ideen ausgehen können, wozu ein entsprechender baurechtlicher Spielraum gegeben sein muss.“

### 7.3.2 Bewertung hinsichtlich der abiotischen und biotischen Schutzgüter

#### 7.3.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet der Landschaftszone Rückland der Seenplatte im Norddeutschen Tiefland. Die dazugehörige Landschaftsbildeinheit ist das Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz.

Das Landschaftsbild des Rücklandes der Seenplatte ist durch wellige bis kuppige Grundmoränen, nach Süden und Südwesten gerichtete Becken und Täler sowie durch verschiedene Endmoränenzüge charakterisiert.

Das Warnow-Recknitz-Gebiet erinnert mit seinen breiten vermoorten Talungen mit der teilweise intensiven Grünlandnutzung an die Landschaftszone des Nordöstlichen Tieflandes. Durch die zahlreichen, tief in das Gelände eingekerbten Zuflüsse bilden sich vielfältige Kleinlandschaften aus.

Neben großräumigen Ackerflächen prägen immer wiederkehrende Strukturen wie Kleingewässer, Waldgebiete, Alleen, Feldgehölze und Solitäräume diese Landschaft.

Das konkrete Umfeld des Vogelparks Marlow ist von folgenden Standortmerkmalen gekennzeichnet:

- Richtung Recknitz abfallendes Gelände.
- Gering strukturierte Feldflur im Nordosten bis Osten und Nordwesten dominant: Ackerbauliche Nutzung prägt hier das Landschaftsbild.
- Angrenzende städtische Siedlungsstrukturen im Norden.
- Größere Waldflächen im Süden.
- Umlaufend dichte Heckenpflanzung als Übergang zwischen Park und Landschaft.

#### 7.3.2.2 Geologie und Boden

Der Vogelpark befindet sich innerhalb der weichseleiszeitlichen Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes. Glazifluviale Sande wechseln hier großflächig mit Geschiebelehm und lassen hinsichtlich der (nach-) eiszeitlichen Oberflächenformung im Zusammenhang mit dem Verlauf des Recknitztals sowie dem Schluffbecken der Rostocker Heide auf massiven Gletscherwassereinfluss schließen. Oszüge bei Brünkendorf und Kloster Wulfshagen dokumentieren die schmelzwasserreichen, nacheiszeitlichen Prozesse als bahndammartig langgezogene Hügel (blau) in der heutigen Landschaft. Meist wassergefüllte Ackerhohlformen zeugen vom lokalen Abtauen großer Toteisblöcke, wenngleich nur die eiszeitlich entstandenen Hohlformen als Sölle zu bezeichnen sind.

Der Mecklenburger Vorstoß war neben der noch jüngeren Velgaster Staffel einer der letzten, in M-V nachweisbaren Eisvorstöße innerhalb der Weichselkaltzeit. Demzufolge handelt es sich bei den im Umfeld des Vogelparks heute überwiegend anstehenden Braun- und Parabraunerden (nebenstehende Abbildung, braune Farben) um noch relativ junge Böden mit oft nur mäßigem bis geringem Grund- oder Stauwassereinfluss.

Aufgrund der bereits vorhandenen, flächendeckenden Gestaltung des Vogelparks und der vorherigen Nutzung (Ackerbau) ist davon auszugehen, dass die weitere städtebauliche Entwicklung des Vogelparks lediglich bereits gestörte, mineralische Böden bzw. mineralische Kulturböden beansprucht, so dass der Verlust seltener Bodengesellschaften nicht zu erwarten ist. Gleichwohl ist die Neuversiegelung in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen und wird im entsprechenden Kapitel berechnet.

#### 7.3.2.3 Oberflächenwasser

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes befinden sich mehrere permanent Wasser führende, Kleingewässer, die jedoch überwiegend im Zuge der Parkgestaltung künstlich angelegt wurden.

Gestörte bzw. verlandete Oberflächengewässer werden im Zuge der Eingriffsregelung als Kompensationsflächen renaturiert. Der Beitrag des Vogelparks in der Erhaltung, Entwicklung und Pflege von Oberflächengewässern äußert sich insbesondere im Flächenmanagement im südlichen Plangebiet.

Die hier von einem bachartigen Graben durchflossene, vermoorte Niederung wurde von einer Brennesselflur zu einem Seggenried entwickelt und gekonnt in das Vogelparkkonzept integriert.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern infolge der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Vogelparks ist demzufolge nicht zu erwarten.

#### 7.3.2.4 Grundwasser

Der Standort weist laut GLRP eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers auf. Durch die Versiegelung infolge von weiteren Gebäuden und baulichen Anlagen kommt es zu lokal eng begrenzten Beeinflussungen des Landschaftswasserhaushalts, die jedoch in Bezug auf das Grundwasserdargebot und dessen Qualität keine negativen Auswirkungen mit sich bringen.

#### 7.3.2.5 Klima und Luft

Das Klima in diesem Gebiet ist noch stark ozeanisch geprägt und befindet sich in der Übergangszone vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima. Das Klima des Untersuchungsgebietes ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Für die Region wurden Niederschläge von mehr als 600 mm/Jahr gemessen. Umweltprüfungs- oder eingriffsrelevante Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind infolge der Umsetzung der Inhalte des B-Plans nicht zu erwarten; die damit etwaig verbundenen Emissionen werden nicht oder nur sehr gering über den Status Quo hinausgehen.

#### 7.3.2.6 Landschaftsbild

Die landschaftsästhetische Wirkung des Vogelparks ist infolge der naturnahen, halboffenen und parkartigen Gestaltung als positiv zu werten. Sie ist Grundlage für die offensichtliche Erholungsfunktion des Areals. Die günstige Anordnung von Gehölzen, Freiflächen, Gewässern und meist unversiegelten, d.h. wassergebundenen Wegen entspricht voll und ganz dem archetypischen Ideal eines vielfältigen und intakten Lebensraums. Die naturnahe Gestaltung der Volieren tut ihr Übriges dazu.

Die weitere städtebauliche Entwicklung des Vogelparks lässt keine Abweichung vom bisherigen Gestaltungsgrundsatz erwarten. Damit sind umwelt- oder eingriffsrelevante Beeinträchtigungen im Zuge der Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen. Insbesondere die differenzierten Festsetzungen der maximal möglichen Bauhöhen von 12 m (Gebäude bauliche Anlagen, sonstige Nutzungen) bzw. 20 m (ausschließlich Volieren) unter Berücksichtigung des Bestandes leisten in Verbindung mit den entsprechend festgesetzten Grundflächenzahlen dem Grundsatz Folge, das hochwertige Landschaftsbild im Geltungsbereich zu erhalten.

### 7.3.2.7 Lebensräume und Flora

Die im Vogelpark vorhandenen Lebensräume sind größtenteils zootypisch gestaltete Areale. Von einer Gestaltung bislang und auch zukünftig ausgenommen bleibt die ökologisch hochwertige, überwiegend von Seggenried bestandene Niederung im Süden des Geltungsbereiches.

Die übrigen, gestalteten Flächen weisen größtenteils artenreiche Bestände von Zierstauden und – Gehölzen auf, denen zwar durchaus überwiegend ein hoher ökologischer Wert insbesondere für Insekten und Brutvögel sowie ein naturnaher Charakter beizumessen ist, aber hinsichtlich des naturschutzrechtlich verankerten Biotop- und Artenschutzes irrelevant sind.

Nahezu der gesamte Vogelpark (mit Ausnahme der o.g. Niederung und des angrenzenden Forstes) ist nach Landesmethodik als Zoo (PTZ) bzw. als Tiergarten/Wildgehege (PTT) zu kartieren. Ausschließlich diese als zoologischer Garten bewusst gestalteten Bereiche werden als Sondergebiete Zoo festgesetzt und auch weiterhin einer entsprechenden Nutzung zugeführt. Davon ausgenommen bleiben die vorgenannte, seggenreiche Niederung einschließlich des angrenzenden Forstes, die nach Neuanlage inzwischen dichte und hohe, zusammenhängend den östlichen, nördlichen und westlichen Bereich des Vogelparks eingrenzende, mehrreihige Baumhecke, ein überwiegend aus Waldkiefer aufgebautes Feldgehölz in der Mitte des Geländes sowie die im Rahmen der Eingriffsregelung aufzuwertenden Flächen und gestörten Biotope.

Die Umsetzung der Planinhalte wird damit die Erhaltung wertvoller und geschützter Lebensräume nicht beeinträchtigen, sondern fördern.

### 7.3.2.8 Fauna

Da der Vogelpark bereits langjährig im gesamten Geltungsbereich betrieben wird, ergeben sich aus der Neuordnung und zusätzlichen Ausweisung von Sonderbauflächen auf Grund des geringen Umfangs und der Inanspruchnahme von bereits stark menschlich geprägten Flächen keine negativen Auswirkungen auf die Fauna.

Auswirkungen auf die Fauna über den Geltungsbereich hinaus, z. B. in angrenzenden Siedlungsbiotopen können auf Grund der Vorprägung und des langjährigen Betriebes des Vogelparks ausgeschlossen werden.

### 7.3.2.9 Geschützte Biotope

Das Landesnaturschutzgesetz M-V definiert in Konkretisierung des Bundesrechtes in § 20 gesetzlich geschützte Biotope und Geotope. Für das Untersuchungsgebiet sind dies im einzelnen folgende Lebensraumtypen und Geotope:

- Naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede,
- stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation,
- Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- naturnahe Bruchwälder, Feldgehölze und Hecken.

Des Weiteren sind gemäß § 26a Einzelbäume mit einem Stammumfang von 1 m gemessen in 1,3 m Höhe sowie gem. § 27 LNatG M-V Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.

Eine direkte Beeinträchtigung der im Vogelpark vorkommenden, geschützten Biotope durch die bauleitplanerisch vorbereitete, weitere städtebauliche Entwicklung kann ausgeschlossen werden, da seitens des Vogelparks im eigenen ökologischen und wirtschaftlichen Interesse das Prinzip der gestalterischen Einbindung und Sicherung solcher Strukturen in das Gesamtkonzept seit Bestehen konsequent praktiziert wird.

### 7.3.2.10 Mensch

Die angrenzende Stadt Marlow erfüllt die Wohn-, Wirtschafts- und Versorgungsfunktion eines ländlichen Zentralorts. Diese Funktionen werden maßgeblich von der Existenz des Vogelparks in positivem Sinne beeinflusst. Demzufolge führt die städtebauliche Weiterentwicklung des Vogelparks zu einer Festigung der genannten Funktionen.

Die vom Vogelpark selbst ausgehende Erholungsfunktion wirkt sich positiv auf den Menschen aus. Dies gilt nicht nur für die Einwohner der Stadt Marlow, sondern in erheblichem Maße auch für die nationalen und internationalen Gäste.

### 7.3.2.11 Kulturgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Der diesbezüglich frühzeitige Hinweis des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege wird in den Textteil B des Planes aufgenommen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bodendenkmäle, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäle sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäle ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.“

Derzeit geht von den bauleitplanerischen Festsetzungen keine unmittelbare Beeinträchtigung der Kulturgüter aus. Erst bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen könnte es zu einer Beeinträchtigung kommen. In diesem Fall ist der oben zitierte Hinweis sowie § 11 DSchG M-V zu berücksichtigen.

## 7.3.3 Entwicklungsprognosen

### 7.3.3.1 Beschreibung der umweltrelevanten Bestandteile des Vorhabens

#### Erschließung und Fundamente

Geplant sind die Errichtung weiterer bzw. der Umbau oder Ersatz zootypischer Gebäude, bauliche Anlagen, Nutzungen sowie ergänzende Dienstleistungen und deren Erschließung. Dabei kommt es zu einer Teil- bzw. Vollversiegelung von bereits stark überprägten Böden.

#### Baubedingte Wirkungen

Die im Rahmen der Bauabwicklung zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Schall, Staub und Abgasen bei der Errichtung von Gebäuden sind jeweils weder unverhältnismäßig umfangreich noch von großer Dauer. Das Risiko von schadstoffeintragsrelevanten Havarien geht über das der bestehenden Parknutzung nicht hinaus. Sämtliche Schutzgüter einschließlich des Menschen sind während der etwaigen Baumaßnahmen keiner erheblichen Belastung oder Gefahr ausgesetzt. Bleibende transport- und baubedingte Schäden an den Schutzgütern sind damit nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Die Nutzung des Vogelparks definiert sich seit Jahren durch die relativ hohe Frequentierung durch Besucher. Die bauleitplanerisch vorbereitete, weitere städtebauliche Entwicklung des Vogelparks wird wahrscheinlich zu einer weiteren Erhöhung der Besucherzahlen beitragen. Die damit verbundene Erhöhung der Belastungen der Umwelt ist jedoch gering und vernachlässigbar. Die Kapazitäten des Vogelparks sind hierfür ausreichend.

### 7.3.3.2 Beschreibung der Umweltentwicklung mit und ohne Änderung des Status Quo

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, als planungsrechtliche Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des bereits langjährig vorhandenen Vogelparks zu dienen. Letztendlich sind die B-Plan-Inhalte weder einer Neuanlage noch einer Vergrößerung einer zoologischen Einrichtung gleich zu setzen. Innerhalb der seit Gründung unverändert bestehenden Grenzen des Areals bedarf es lediglich der Anpassung der Planinhalte an geltendes Recht, um eine Attraktivitätssteigerung des Vogelparkgeländes

nicht weiter zu verhindern, sondern diese zu fördern. Insofern stellt sich im Rahmen dieses Bebauungsplans die Frage nicht, wie sich die Umwelt ohne die bauleitplanerische Grundlage entwickeln würde – diese Frage würde die langjährige Existenz des Vogelparks ignorieren und wäre damit absolut realitätsfern.

Vielmehr ist aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes anzuerkennen, dass unmittelbar nach der Wende Anfang 1990 in relativ kurzer Zeit ein konventionell genutzter Acker in eine parkartig gestaltete, vielfältige und ökologisch weit wertvollere Landschaft umgestaltet und bis dato innerhalb des Geltungsbereiches derart Landschaftspflege betrieben wurde, dass abschnittsweise nach heutigem Recht geschützte Biotope erhalten wurden oder dadurch überhaupt erst entstanden sind. Genannt seien in diesem Zusammenhang die kilometerlange, umlaufende Baumhecke, das durch konsequente Mahd entstandene Seggenried und nicht zuletzt die inzwischen als Bestandteil von Natura 2000 registrierten Horste wohlgermerkt wild lebender Weißstörche innerhalb des Vogelparkgeländes.

Vor diesem Hintergrund leistet die Entwicklung des Vogelparks nicht zuletzt auch durch attraktiv und spannend praktizierte Umweltbildung einen wertvollen Beitrag zum Umwelt-, Natur und Artenschutz.

### 7.3.3.3 Kumulative Wirkungen

Eine kumulative Wirkung im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten im Sinne einer beeinträchtigenden Wirkung auf Umwelt und Natur ist nicht gegeben.

## 7.4 Eingriffsermittlung und Kompensation

Sondergebiet Nr.:	GRZ	Fläche in m <sup>2</sup>	Maximale Versiegelung m <sup>2</sup>
1	0,1	127.787	12.779
2	0,3	6.000	1.800
3	0,5	6.982	3.491
<b>Gesamt:</b>		<b>140.769</b>	<b>18.070</b>

Tabelle 1: Ermittlung der maximal möglichen Versiegelung.

Aus der Festlegung der Grundflächenzahl und der Größe der Sondergebiete ergibt sich eine maximale Versiegelung von 1,8 ha.

Der Vogelpark ist laut Biotopkartieranleitung M-V auf den als Sondergebiete festgesetzten und damit eingriffsrelevanten Flächen als „Zoo, Tiergarten“ einzustufen. Diesem Biotoptyp wird laut Anlage 9 HZE M-V (Regelwerk „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“) weder hinsichtlich Regenerationsfähigkeit noch Rote-Liste-Status ein Wert zugeordnet. Daraus folgt gemäß Tabelle 2 Seite 95 HZE M-V ein 0 bis 0,9-faches Kompensationserfordernis. Für die weitere Berechnung wird ein mittlerer Wert von 0,5 angesetzt.

Auf Grund des regen Publikumsverkehrs ist innerhalb des Geltungsbereiches eine flächendeckende Vorbelastung bezüglich des Freiraumbeeinträchtigungsgrades gegeben, so dass hier der Korrekturfaktor 0,75 gewählt wird (Tabelle 4 Seite 97 HZE M-V).

Vereinfachend wird mit einem Wirkungsfaktor von 1,0 gerechnet. Aus dem Produkt der Fläche mit allen Faktoren ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von:

Kompensationsflächenäquivalent = Versiegelte Fläche x Kompensationserfordernis x Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkfaktor

$$0,675 \text{ ha} = 1,8 \text{ ha} \times 0,5 \times 0,75 \times 1$$

Für die Kompensation des ermittelten Eingriffs ist also ein Kompensationsflächenäquivalent von 0,675 ha erforderlich.

Die Flächen A, B, C, D dienen mit einer Gesamtfläche von 5.238 m<sup>2</sup> und einem Gesamtkompensationsflächenäquivalent von 0,733 ha FÄQ zur vollständigen Kompensation der infolge der Festsetzung der Grundflächenzahlen im Geltungsbereich maximal zu erwartenden Eingriffe (max. 0,675 ha FÄQ) in Natur und Landschaft.

Auf der Fläche A ist ein Sand-Magerrasen durch 2-malige Mahd pro Jahr unter Entfernung des Mahdgutes zu entwickeln und zu erhalten.

Auf der Fläche B sind jeweils etwa 10 x 10 m<sup>2</sup> große Gehölzgruppen aus heimischen Laubgehölzen der Qualität 60/100, 2x v. o. Ballen (Sträucher) sowie 150/175, 2x v. o. Ballen (Überhälter, Heister) mit Pflanz- und Reihenabständen von 1,50 m anzupflanzen und die umgebende Freifläche als Staudensaum trockenwarmer Standorte mit einmaliger Mahd pro Jahr unter Abtransport des Mahdgutes zu entwickeln und zu erhalten. Es ist ein Verhältnis zwischen Gehölz- und Freifläche von 50:50 anzustreben.

Fläche C ist ein ehemaliges Kleingewässer, dessen ursprünglicher Zustand als permanent Wasser führendes Kleingewässer, mindestens jedoch als Feuchtwiesen- oder Schilfröhricht wieder herzustellen ist.

Fläche D ist im Sinne eines störungsarmen Rückzugsraumes für Amphibien und Reptilien Nutzungsfrei zu halten und als Staudenflur mit integrierten Feldsteinriegeln und -haufen anzulegen.

Den aufgeführten Maßnahmen wird laut Anlage 11 HZE M-V übereinstimmend die Wertstufe 2 zugeordnet. Gemäß Tabelle 2 Seite 95 HZE M-V ergibt sich daraus für die Kompensationswertzahl eine Spanne von 2 bis 3,5. Da die Maßnahmen innerhalb des mit Publikumsverkehr stark frequentierten Geltungsbereiches des Vogelparks realisiert werden, sind die Kompensationsmaßnahmen in den unteren Bereich der angegebene Spanne (2,0) einzuordnen, und deren aufwertende Wirkung verringert sich gemäß HZE M-V um 30 %. Daraus ergibt sich ein Leistungsfaktor von 0,7.

Bez.	Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Kompensationswert (m <sup>2</sup> )
A	Sand-Magerrasen	1.434	2	0,7	2.008
B	Gehölzgruppen mit Staudensaum	1.842	2	0,7	2.579
C	Kleingewässer bzw. Feuchtwiese	1.022	2	0,7	1.431
D	Staudenflur mit Feldsteinriegel	940	2	0,7	1.316
		<b>5.238</b>		<b>Gesamt-FÄQ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.333</b>

Tabelle 2: Wertigkeit der im Vogelpark vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen.

Mit den aufgeführten Maßnahmen, die einen Gesamtkompensationswert von 0,733 ha haben, kann der Eingriff (FÄG Bedarf = 0,675 ha) vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans kompensiert werden. Vor Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde zu empfehlen.

Möglich ist die Realisierung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen auch bereits im Vorfeld zukünftiger Eingriffe. Im Vorfeld realisierte Kompensationsmaßnahmen können nach dem Ökokonto-Prinzip von der Unteren Naturschutzbehörde registriert und anerkannt werden. Unabdingbare Voraussetzung hierfür ist die vorherige enge Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

## 7.5 Zusammenfassung Umweltbericht

Die im Zuge der Realisierung der B-Plan-Inhalte zu erwartenden Wirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind überwiegend positiv zu werten. Allein die mit der gemäß Festlegung der Grundflächenzahlen maximal möglichen Versiegelung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft stellen eine Beeinträchtigung der Boden- und Biotopfunktion dar, wengleich seltene Bodenformen oder geschützte Biotope hiervon nicht betroffen sind. Die im Zuge dessen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen lassen eine Vollkompensation innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans zu. Es ist zu erwarten, dass die Kompensationsmaßnahmen als gestalterisches Mittel zur Aufwertung des Vogelparks bereits im Vorfeld zu erwartender Eingriffe realisiert werden. Eine Anrechnung dessen im Sinne des Ökokonto-Prinzips ist möglich, die vorherige enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises dafür unabdingbar.

## 8 Hinweise auf Schwierigkeiten

Infolge der eindeutigen Sachlage und Vorrägung des Plangebietes ergaben sich bei der Erstellung des B-Plans und des Umweltberichts keine relevanten Schwierigkeiten.

## 9 Zusammenfassung

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 Naturvogelpark Marlow bedurfte infolge des darin nicht mehr aktuellen Rechtsbezugs sowie der nicht mehr praxisgerechten Darstellungen und Festsetzungen grundlegender Änderungen. Die Änderung und Ergänzung des B-Plans kommt einer Neufassung gleich, obschon der Geltungsbereich mit Ausnahme des Anpassungsbedarfs im Hinblick auf den nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 unverändert blieb.

Die ausschlaggebenden Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Zoo“ sind bauleitplanungsrechtlich gut definiert und entsprechen dem bereits auf der gesamten Fläche vorhandenen Charakter. Diesem Hauptaspekt folgend, wird die neben zootypischen Nutzungen auch zulässige, betriebsbedingte Wohnnutzung auf einen räumlich eng begrenzten, eingangsnahen Bereich beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächenzahlen und maximalen Bauhöhen definiert, die sich am Bestand orientieren und eine weitere zusätzliche zootypische Entwicklung des Vogelparks berücksichtigen.

Die damit maximal verbundenen Eingriffe lassen sich durch Aufwertung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensieren.

## 10 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Vor Verfahrensbeginn erfolgte zur Vorbereitung des Plankonzeptes eine Zusammenkunft zwischen Gemeinde, Vogelpark-Betreiber, Unterer Naturschutzbehörde, Bauaufsicht und Bauleitplanung des Landkreises Nordvorpommern. Die im Rahmen dessen diskutierten Punkte betrafen sowohl den Aufbau und Umfang des Umweltberichtes sowie die städtebauliche Entwicklung des Vogelparks.

Aus der frühzeitigen Abstimmung und Integration der vorgebrachten Anregungen resultierte die weitreichende Akzeptanz und Bestätigung des zur Beteiligung nach §§ 3(2) und 4 (2) vorgelegten Entwurfes. Die diesbezüglichen Hinweise und Anregungen waren fast ausschließlich redaktioneller und bestätigender Art. Kleinere Änderungen (allerdings ohne Betroffenheit der Grundzüge der Planung) erfolgten auf Grundlage folgender Sachverhalte:

Auf Empfehlung des Fachgebietes Kataster und Vermessung des Landkreises Nordvorpommern wurde die Kartengrundlage (Liegenschaftskarte) nochmals aktualisiert (ALK-Auszug vom 25.02.09), wengleich sich daraus keine Änderung in der Bezifferung und Abgrenzung der Flurstücke ergab.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Stadt Marlow hat sich in seiner Sitzung am 24.02.2009 intensiv mit dem Hinweis der Bauaufsicht des Lkr. NVP auseinandergesetzt, die Nutzungsart des betriebsbedingten Wohnens im SO 2 noch einmal zu überdenken. Im Ergebnis wurde die Nutzungsart für SO 2 gestrichen und nur noch in zudem abgeschwächter Form auf SO 3 beschränkt. In der Folge wurde der Bauaufsicht und dem FG Bauleitplanung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nochmals die Gelegenheit gegeben, sich zu diesen Änderungen innerhalb einer Frist zu äußern, deren Länge mit den entsprechenden Hinweisgebern vorab vereinbart wurde. Die diesbezügliche Abwägung und eben jene Hinweise der Bauaufsicht wurden zudem am 26.02.09 nochmals in einem gemeinsamen Gespräch erörtert. Die daraus resultierenden Lösungen wurden einvernehmlich gefunden, in den vorliegenden Plan integriert und stoßen bei Gemeinde, Betreiber und Behörde gleichermaßen auf höchste Akzeptanz.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Entwicklung der B-Plan-Inhalte dank frühzeitiger Beteiligung und intensiver Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen reibungslos gelang und demzufolge die Planinhalte mit einem Höchstmaß an Akzeptanz als Satzung beschlussfähig sind.

## 11 LITERATUR

Beier & Partner (2007): Flächennutzungsplan der Stadt Marlow

Bönsel & Runze (2006): Landschaftsplan Stadt Marlow

Bönsel & Runze (2006): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Marlow

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg

Fischer-Hüffle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000

Landkreis Nordvorpommern, FG Kataster und Vermessung Stralsund: ALK-Auszug vom 25.02.2009

LAUN M-V (1997): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände

LUNG M-V (1998): Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3

Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (1998): Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern.

Nicolai, von & Lüdde (2006): Das Bauleitplanverfahren nach dem neuen Recht, Textband zum VHW-Seminar vom 14.03.2006

Nicolai, von & Klinge (2006): Festsetzungen in B-Plänen unter besonderer Berücksichtigung des Bauens auf Zeit und der Anforderungen im Vollzug, Textband zum VHW-Seminar vom 19.10.2006

Nicolai, von & Klinge (2007): Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, Textband und aktueller Gesetzestext BauGB zum Seminar des Institutes für Städtebau Berlin vom 25.01.2007

Schmidt-Eichstaedt & Reitzig: Das Verfahren der Bauleitplanung vor und nach der Einführung der strategischen Umweltprüfung, Textband zum VHW-Seminar vom 11.11.2003

Umweltministerium M-V (2003): Gutachtliches Landschaftsrahmenprogramm MV

Umweltministerium M-V (2006): Natura 2000, CD-ROM (Stand April 2007).

Weitere Gesetze und Richtlinien der EU, des Bundes und des Landes M-V, insbesondere:

- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kurz: Vogelschutz-Richtlinie)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-RL)
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 25.3.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008
- Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG in der Fassung vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560)

