

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

über den
Bebauungsplan Nr. 40
„Ehemaliges Forsthaus“

gelegen in der Ortslage Testorf

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 10.09.2024

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee
über den Bebauungsplan Nr. 40
„Ehemaliges Forsthaus“

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
1.2 Planverfahren	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	2
1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	9
2.5 Flächenbilanz.....	10
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	11
3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	11
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	11
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	12
4. Eigentumsverhältnisse	12
5. Immissionsschutz	12
6. Durchführungsrelevante Hinweise	13
Teil 2 - Umweltbericht	15
1. Einleitung	15
1.1 Allgemeines	15
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	15
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	15
2.1 Fachgesetze	16
2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	16
2.1.2 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).....	17
2.1.3 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG).....	18
2.2 Fachplanungen	18
2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011).....	19
2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008).....	19

2.2.3	Flächennutzungsplan.....	20
2.2.4	Landschaftsplan.....	20
2.3.1	Schutzgebiete	20
2.3.2	Schutzobjekte	21
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	22
3.2	Schutzgut Mensch	23
3.2.1	Basisszenario.....	23
3.2.2	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	24
3.2.3	Bewertung – Schutzgut Mensch	25
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	25
3.3.1	Basisszenario.....	25
3.3.2	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	27
3.3.3	Bewertung - Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	28
3.4	Schutzgut Boden.....	29
3.4.1	Basisszenario.....	29
3.4.2	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	29
3.4.3	Bewertung – Schutzgut Boden.....	30
3.5	Schutzgut Wasser.....	30
3.5.1	Basisszenario.....	31
3.5.2	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	31
3.5.3	Bewertung – Schutzgut Wasser.....	31
3.6	Schutzgut Fläche	32
3.6.1	Basisszenario.....	32
3.6.2	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	32
3.6.3	Bewertung – Schutzgut Fläche	32
3.7	Schutzgut Luft und Klima	33
3.7.1	Basisszenario.....	33
3.7.2	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	33
3.7.3	Bewertung – Schutzgut Klima und Luft	33
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	33
3.8.1	Basisszenario.....	34
3.8.2	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	34
3.8.3	Bewertung - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	34
3.9.1	Basisszenario.....	34
3.9.2	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	35
3.9.3	Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild	36
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	36
3.11	Störfälle.....	36
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	37
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	37

4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	38
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
5.	Eingriffsregelung.....	38
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	38
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	39
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	41
5.4	Kompensationsmaßnahmen	45
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	45
6.	Zusätzliche Angaben.....	47
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	47
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	47
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	48
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	50

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialanalyse), Planungsbüro Hufmann, Wismar, 10.09.2024
- Baumbestandserhebung durch Baumpflege- und Fällarbeiten, Martin Götze, Banzin, 08.2020

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Stadt Zarrentin a. S. beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung eine brachgefallene Fläche in der Ortslage Testorf wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit das Ortsbild insgesamt aufzuwerten. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Ortsdurchfahrt (Landesstraße L 04) und in der Ortsmitte hat dieses eine hervorgehobene städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild. Die Behebung des städtebaulichen Missstandes des seit Jahren brachgefallenen ehemaligen Forsthauses dient daher einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wird der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee befindet sich im Nordwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Über die Bundesstraße B 195 wird die ca. 4,5 km entfernte Autobahn A 24 erreicht. Zudem verlaufen die Landesstraßen L 04 und L 041 durch Zarrentin. Zur Stadt Zarrentin gehören die Ortsteile Bantin, Boize, Lassahn, Neuhof und Testorf.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 40 befindet sich in der Ortslage Testorf. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 1,7 ha und umfasst die Flurstücke 2, 7/14 (teilw.) und 32 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Testorf. Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Bebauung, im Süden durch die L 04 und Bebauung sowie im Westen durch Bebauung begrenzt.

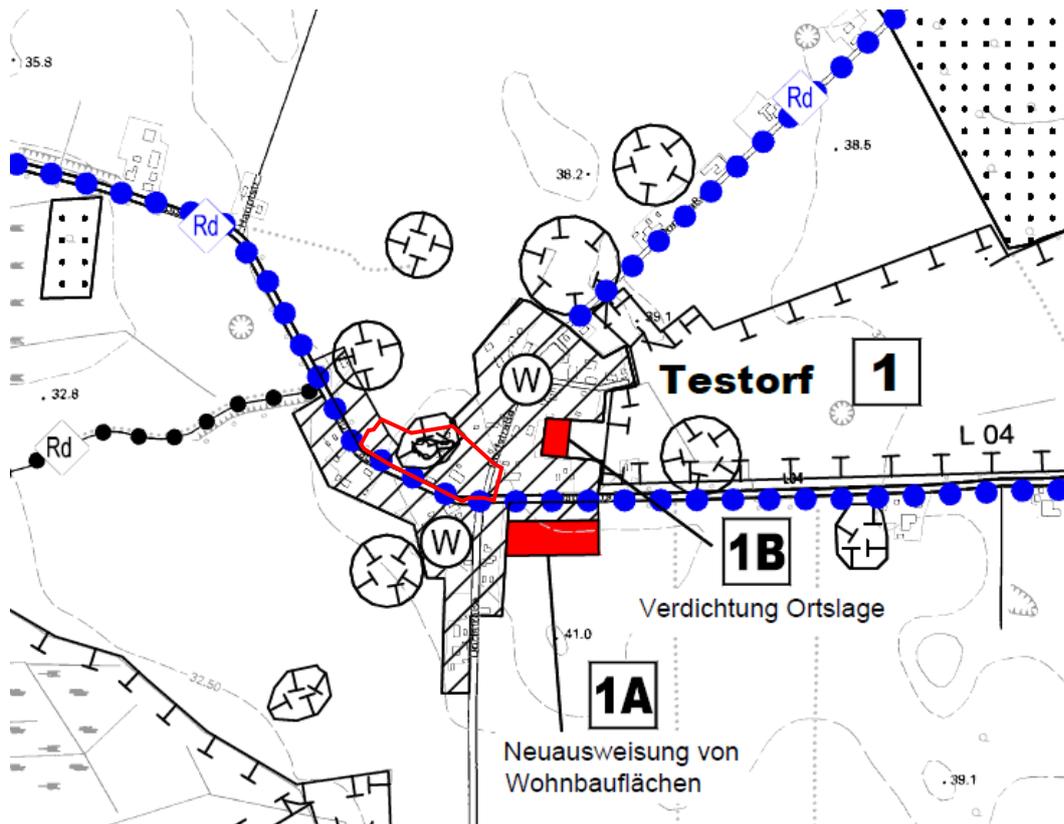


Luftbild mit Lage des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2024

1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Flächennutzungsplanung

Die Stadt Zarrentin a. S. verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 9. Änderung. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der deutlich überwiegenden Darstellung als Wohnbaufläche, betrachtet die Stadt den Bebauungsplan Nr. 40 als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt an. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft betrifft nur einen untergeordneten Bereich auf der straßenabgewandten Seite des Plangebietes. In diesem rückwertigen Bereich sind ohnehin keine Baugebiete vorgesehen. Zudem wird auf die nicht parzellenscharfe Darstellung im Flächennutzungsplan verwiesen. Die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan resultiert aus dem im Plangebiet vorhandenen Biotop, welches bei der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt wird und erhalten bleibt. Der Erhalt des Biotops wird im Bebauungsplan Nr. 40 über entsprechende Festsetzungen gesichert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin a. S.

Planungsrecht

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten des Amtes Zarrentin, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2024, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 08.11.2022; Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin a. S. sowie eigene Erhebungen.

Raumordnung

Raumordnerische Vorgaben ergeben sich im Wesentlichen aus dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).

Die Stadt Zarrentin a. S. ist ein Grundzentrum im Mittelbereich des Mittelzentrums Hagenow und liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Die Stadt befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.

Nordöstlich der Ortslage Testorf befindet sich ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Kapitel Siedlungsentwicklung des RREP WM befindet sich seit dem 19.03.2019 in der Teilfortschreibung. Da bereits die Abwägung der 2. Beteiligungsstufe vorliegt, wird hier davon ausgegangen, dass die Inhalte des Entwurfes der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen sind.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen 4.1 (4) und (5) RREP WM entsprochen, indem eine innerörtliche Brache städtebaulich neu geordnet wird und keine Bauflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs ausgewiesen werden.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen 4.2 (1) und (2) RREP WM, da das Wohnen in dem Grundzentrum Zarrentin a. S. gestärkt wird. Nach 4.2 (4) RREP WM sind *„Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten die Gemeindehauptorte“*. *„Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte soll nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort nachgewiesen fehlen und eine angemessene ÖPNV-Anbindung sichergestellt ist.“* In diesem Zusammenhang wird auf die fehlenden Nachverdichtungsflächen innerhalb von Zarrentin a. S. verwiesen, so dass in Bezug auf das Ziel 4.1 (5) RREP *„Vorrang Innen- vor Außenentwicklung“* die Fläche innerhalb der Ortslage Testorf besonders für eine Entwicklung geeignet ist. Weiterhin befindet sich eine Bushaltestelle direkt östlich angrenzend an das Plangebiet.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Testorf nördlich der Ortsdurchfahrt (Landesstraße L 04). Es handelt sich um den Standort eines ehemaligen Forsthauses. Das ehemalige Forsthaus ist bereits seit vielen Jahren nicht mehr in Nutzung, so dass sich das Plangebiet als innerörtliche Brachfläche darstellt. Vor einiger Zeit wurden die Gebäude abgerissen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl an geschützten Bäumen sowie ein Gewässerbiotop. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich teilweise innerhalb des Biosphärenreservats „Schaalsee“ und des Landschaftsschutzgebiets „Schaalseelandschaft“.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Anlass für die Planung ist das Ziel eines Vorhabenträgers die Fläche wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Geplant sind Wohnhäuser, die sich in den Kubaturen und der Gestaltung an dem Bestand in der Ortslage Testorf orientieren. Das Plangebiet soll in zwei Bereiche gegliedert werden, deren Trennung sich durch die natürliche Grenze des vorhandenen Gewässers vollzieht. Die bauliche Nutzung soll sich behutsam in die vorhandenen naturräumlichen Strukturen einfügen. Daher wird die Stellung der Gebäude so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Gehölze entstehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Derartige Nutzungen möchte die Stadt Zarrentin a. S. im Hauptort Zarrentin selbst vorhalten.

Für das Baugebiet wird eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,5 m über dem Bezugspunkt (s. Pkt. 1.4) festgelegt. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die maximale Anzahl an zulässigen Vollgeschossen beträgt zwei.

Die Firsthöhe orientiert sich am Gebäudebestand in Testorf und gewährleistet damit eine harmonische Höhengestaltung des Ortsbildes.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest, die das Maß der Bebauung regelt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 Prozent überschritten werden.

Die gewählte GRZ von 0,3 stellt einen Ausgleich zwischen baulicher Ausnutzung des Grundstücks und ortsangemessener Dicht dar. Durch die Festsetzung großzügiger Grünflächen im Plangebiet wird die tatsächlich wahrgenommene Bebauungsdichte einer deutlich niedrigeren GRZ entsprechen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Anzahl der Wohnungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Es dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.

Die offene Bauweise dient im Zusammenhang mit den Abstandflächenregelungen des Bauordnungsrechts (§ 6 LBauO M-V) der Wahrung nachbarschutzrechtlicher Belange.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese wurden außerhalb von Wurzelschutzbereichen und in Orientierung an der ehemaligen Bebauung festgesetzt, so dass einerseits städtebaulich sinnvolle

Gebäudekörper möglich sind und andererseits die Belange des Naturschutzes beachtet werden.

Das Überschreiten der Baugrenze von Gebäudeteilen, die nicht mit dem Erdboden verbunden sind, ist bis zu einer Weite von maximal 4 m zulässig. Hierzu können bspw. Dachüberstände gehören.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Eine der Ortslage Testorf angemessene Dichte wird gewährleistet.

Garagen und Nebengebäude

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen, die Errichtung von privaten Funkantennen und freistehende Photovoltaikanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet, um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Testorf. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielsetzung besteht dabei darin, einen ansprechenden Ortscharakter zu entwickeln, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten der privaten Bauherren zu sehr einzuschränken. Deshalb werden grundsätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Verwendung von erneuerbaren Energien getroffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Hauptdachflächen als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung für Hauptdachflächen beträgt 35° bis 50°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen. Durch diese Festsetzung ist der Bau von ortsbildtypischen Häusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss möglich.

Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbierschwänze zulässig. Solardachziegel in den gleichen Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der weiteren Ortslage und kann somit das Einfügen der Bebauung des Plangebietes begünstigen. Im Sinne einer nachhaltigeren Entwicklung sind grundsätzlich auch Dachbegrünungen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in dem Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sie die Gestaltung innerhalb eines Wohngebietes negativ beeinflussen können.

Die Dachflächen von Garagen und Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden. Dies ermöglicht den Eigentümern Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Nebenanlagen. Die ortsbildprägende Wirkung von Nebenanlagen ist eher untergeordnet, so dass Abweichungen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Zulässig sind zudem Holzfassaden in naturbelassenen Tönen, gebrochenen Weiß- oder Rottönen. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. Mit diesen Festsetzungen orientiert sich die Gemeinde an der vorhandenen Bebauung in Testorf. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Diese sind für die Region nicht typisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes sowie zum Blendschutz beachtet.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Außerdem sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig.

In dem festgesetzten Baugebiet sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer im Bereich der Grundstückszufahrten gegeben sind.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortsdurchfahrt „Kastanienallee“, der Landesstraße L 04. Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird über die „Kastanienallee“

erschlossen. Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird über die „Waldstraße“ erschlossen. Es wurden Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche in der Planzeichnung ausgewiesen. Die Grundstücke sind ausschließlich über die Einfahrtsbereiche zu erschließen.

Damit wird einerseits der Eingriff in vorhandene Bäume minimiert und andererseits die Anzahl der Grundstückszufahrten entlang der Landesstraße möglichst geringgehalten.

Entlang der „Kastanienallee“ verläuft ein einseitiger Fußweg auf der nördlichen Seite, der somit an das Plangebiet anschließt. Einen Fahrradweg gibt es in der Ortslage Testorf nicht. Ebenso gibt es keine überörtliche Anbindung an die nächstgelegenen Orte durch Fuß- oder Fahrradwege.

Östlich an das Plangebiet angrenzend im Bereich der Kreuzung der „Kastanienallee“ und der „Waldstraße“ befindet sich eine Bushaltestelle. Das Plangebiet ist somit an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die notwendigen Stellplätze, Garagen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind gemäß § 49 LBauO M-V auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 beträgt rund 1,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ² (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	8 530
Verkehrsflächen	1 570
Grünfläche	7 260
Wasserfläche	140
Plangebiet – Gesamt	17 500

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der „Kastanienallee“ bzw. der „Waldstraße“.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Wasserbeschaffungsverbandes „Sude-Schaale“ als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen in der „Kastanienallee“ südlich des Plangebietes bzw. der „Waldstraße“ östlich des Plangebietes erfolgen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Für das Plangebiet wird eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Die Bereitstellung der Löschwassermenge wird zum Entwurf der Planung durch den Erschließungsplaner konkretisiert. Möglich wären Zisternen sowie Hydranten im öffentlichen Straßenraum.

3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Abwasserzweckverbandes „Sude-Schaale“ erfolgen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Laut dem Untersuchungsbericht der Ingenieurbüro Reinberg GmbH & Co. KG, Lübeck, 23.11.2018, ist eine Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Es wird daher beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Gewässer im Plangebiet einzuleiten. Dies entspricht aufgrund der topographischen Ausprägung des Plangebietes auch der bisherigen Niederschlagsentwässerung. Da die mit der vorliegenden Planung zulässigen Versiegelungen als verhältnismäßig gering zu bewerten sind, ist die daraus resultierende Einleitmenge als nicht erheblich höher zu bewerten.

Die Ertüchtigung des vorhandenen, vermutlich weitgehend versandeten Abflusses des Gewässers auf die andere Straßenseite der Kastanienallee soll im weiteren Planverfahren geprüft werden.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Ein Ausbau der Versorgungsleitungen ist im weiteren Planverfahren mit den Versorgern abzustimmen.

Im weiteren Planverfahren werden die Ver- und Entsorger beteiligt und ggf. relevante Informationen gesammelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Plangebiet wird die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die vorhandenen Straßen gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind im Eigentum der Stadt Zarrentin a. S. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Vorhabenträger. Die Stadt wird von allen Kosten freigehalten.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Lärmimmissionen

Die Stadt Zarrentin a.S. hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das Plangebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen durch Verkehrslärm kommt. Die Kastanienallee besitzt zwar den Status einer Landesstraße, stellt sich jedoch als sehr schwach frequentiert dar. Verkehrszahlen sind nicht verfügbar.

Landwirtschaftliche Immissionen

Von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit auf den umgebenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

6. Durchführungrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

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

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens,

Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 40 „Ehemaliges Forsthaus“ der Stadt Zarrentin werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Fläche, Landschaftsbild, Luft und Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Stadt Zarrentin in der Ortslage Testorf. Der Geltungsbereich ist in unterschiedliche Flächen aufgeteilt. Anteilig sind Brachflächen, Sukzessionsgrünflächen, ein zentraler Teich sowie Gehölzstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine Hecke zur freien Landschaft abgegrenzt. Die Brachfläche ist durch die Aufgabe eines ehemaligen Forsthauses entstanden. Der Geltungsbereich ist geprägt durch die frühere Nutzung als Forsthof und stellt eine Fläche von rund 1,7 ha dar.

Im Norden grenzt eine Ackerfläche an das Plangebiet an. Im Osten, Süden und Westen wird der Geltungsbereich durch die Bebauung der Ortslage Testorf begrenzt. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung handelt es sich um eine Ergänzung des Siedlungszusammenhanges.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Zarrentin a. S. beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung eine brachgefallene Fläche in der Ortslage Testorf wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit das Ortsbild insgesamt aufzuwerten. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Ortsdurchfahrt (Landesstraße L 04) und in der Ortsmitte hat dieses eine hervorgehobene städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild. Die Behebung des städtebaulichen Missstandes des seit Jahren brachgefallenen ehemaligen Forsthauses dient daher einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze dargestellt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zum Entwurf der Planung.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Eingriffsregelung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe werden anschließend festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von

städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

Artenschutz

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützten Arten der europäischen Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die in § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderer Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.

2.1.2 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Baumschutz

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechtes,

- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

Biotopschutz

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope

2.1.3 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik innerhalb der EU zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Richtlinie aufgestellt und so eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 – spätestens bis 2027 – einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund § 107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstige Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendigen fachlichen Voraussetzungen. Es stimmt dazu die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheiten beteiligten Ländern ab.

2.2 Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Stadt Zarrentin a. S. zusammenfassend dargestellt.

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Stadt Zarrentin befindet sich:

- In einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Tourismusentwicklungsraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- teilweise im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Landschaftsschutzgebiet und im Natura 2000-Gebiet (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- und stellt sowohl einen Biotopverbund im weiteren Sinne als auch einen Biotopverbund im engeren Sinne dar (siehe Karte 6, RREP WM, 2011).

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Schaalseebecken (400)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für den planungsrelevanten Bereich:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist der Bereich zwischen der Stadt Zarrentin und der Ortslage Testorf als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Stadt Zarrentin ist teilweise als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Bereich der Stadt Zarrentin als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Stadt Zarrentin ist als niederschlagsreich dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die Stadt weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit für den planungsrelevanten Bereich auf (siehe Karte 8; GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist im planungsrelevanten Bereich mit der Stufe 3 – hohe Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Der Osten der Stadt Zarrentin ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

2.2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Zarrentin a. S. verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 9. Änderung. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der deutlich überwiegenden Darstellung als Wohnbaufläche, betrachtet die Stadt den Bebauungsplan Nr. 40 als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt an. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft betrifft nur einen untergeordneten Bereich auf der straßenabgewandten Seite des Plangebietes. In diesem rückwertigen Bereich sind ohnehin keine Baugebiete vorgesehen. Zudem wird auf die nicht parzellenscharfe Darstellung im Flächennutzungsplan verwiesen. Die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan resultiert aus dem im Plangebiet vorhandenen Biotop, welches bei der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt wird und erhalten bleibt. Der Erhalt des Biotops wird im Bebauungsplan Nr. 40 über entsprechende Festsetzungen gesichert.

2.2.4 Landschaftsplan

Für die Stadt Zarrentin a. S. besteht nur ein Teillandschaftsplan für das Schaalseeufer. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Testorf. Es liegen dementsprechend keine relevanten Aussagen für das Plangebiet vor.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

2.3.1 Schutzgebiete

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen zu Schutzgebieten treffen:

- GGB DE 2431-304 „Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft“ (östlich des Plangebietes, in ca. 380 m Entfernung)
- Biosphärenreservat BRN_2 „Schaalsee“ (nördlich überlappend mit dem Plangebiet)
- Landschaftsschutzgebiet LSG_123 „Schaalseelandschaft“ (nördlich überlappend mit dem Plangebiet)

Für das Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung ein Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Eine Beeinträchtigung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Bebauungsplan Nr. 40 wird ausgeschlossen, da bereits in naher Umgebung des GGB, Bebauung vorhanden ist. Östlich des Geltungsbereiches besteht eine, von Norden nach Süden verlaufende, Straßenführung und zusätzlich existierende Wohnbebauung in dieser Achse. Es kommt zu keiner Nutzung der Schutzgebietsflächen oder zu erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden.

2.3.2 Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotop:

- LWL00724 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1998) – mittig im Plangebiet, wird mit der Planung erhalten.
- LWL00725 – Naturnahe Feldhecken (Kartierungsjahr 1998) – bildet den nördlichen Abschluss des Plangebietes, wird mit der Planung erhalten bleiben.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich 6 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- LWL00727 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1998) – südöstlich des Plangebietes, in ca. 180 m Entfernung
- LWL00721 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1998) – südlich des Plangebietes, in ca. 160 m Entfernung
- LWL00716 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1998) – südlich des Plangebietes, in ca. 150 m Entfernung
- LWL00718 - Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1998) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 65 m Entfernung
- LWL00713 - Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1998) – nordwestlich des Plangebietes, in ca. 110 m Entfernung
- LWL00726 - Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1998) – nordwestlich des Plangebietes, in ca. 150 m Entfernung

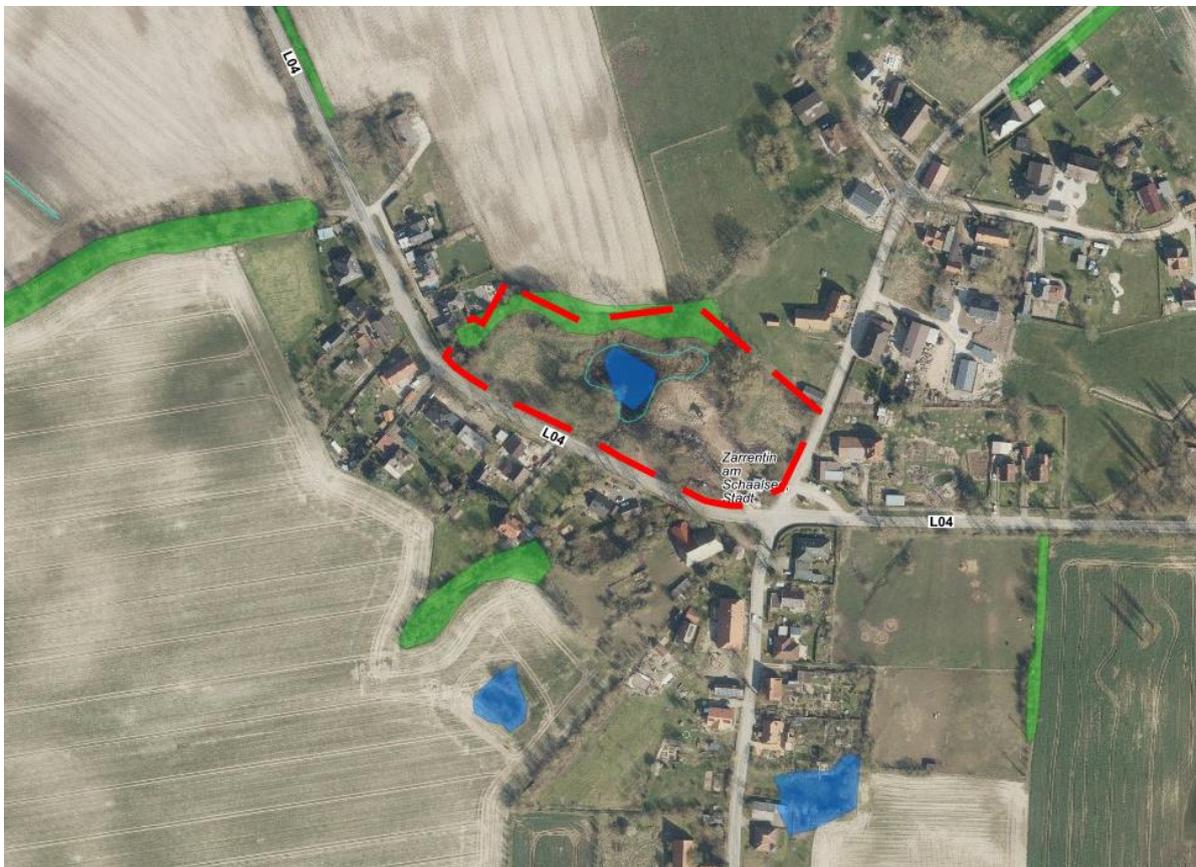


Abb. 1: Darstellung der geschützten Biotope im Plangebiet und im Umfeld (200 m) des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2022.

Die im Norden des Plangebietes vorhandene Hecke wurde im Kartierungsjahr 1998 als naturnahe Feldhecke (LWL00725) aufgenommen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme der Biotope innerhalb des Geltungsbereiches wurde der Schutzstatus der vorhandenen Biotope überprüft. Die vorhandene Hecke fällt nicht mehr unter den Schutz des § 20 NatSchAG M-V. Sie stellt sich als Siedlungshecke (*PHZ*) dar. Sie befindet sich nicht von mindestens 3 Seiten angrenzend an freie Landschaft. Die Hecke grenzt im Norden an eine Ackerfläche und damit an die freie Landschaft. Im Osten und Westen grenzt sie an die Ortslage Testorf an. Die südliche Seite stellt sich im aktuellen Zustand als brachliegendes Dorfgebiet (*OBD*) dar. Mit der vorliegenden Planung bleibt diese Hecke in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung rechtlich gesichert.

Das stehende Kleingewässer sowie die vorhandene Ufervegetation bleiben mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 40 ebenfalls erhalten. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Plangebietes wird es bei der Wirkzonenberechnung berücksichtigt.

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope befinden sich bereits angrenzend der Ortslage Testorf. Somit bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen für diese Biotope. Mit der vorliegenden Planung wird in der Ortslage eine Siedlungslücke geschlossen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und damit verbundenen Vorbelastung, entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 40 keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes.

Waldbelange

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befindet sich kein Wald.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung soll sich insbesondere auf die direkten Auswirkungen beziehen. Die Beschreibung soll auch auf indirekte, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen, vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstreckt werden, sofern sie sich in signifikanter Form ergeben würden und sich mit angemessenem Aufwand feststellen lassen.

Die Beschreibung indirekter, sekundärer [...] Auswirkungen erfolgt nur im Falle gegebener Erheblichkeit und bei vertretbarem Untersuchungsaufwand. Der Umweltbericht wird nicht dadurch unvollständig, dass bspw. grenzüberschreitende Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Bodens nicht beschrieben werden, ohne dass diese angemessener Weise im festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzustellen sind oder sich ermitteln ließen, oder ohne dass dies im Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausdrücklich festgehalten worden wäre.

3.2 Schutzgut Mensch

Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.2.1 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 soll eine Siedlungslücke innerhalb der Ortslage Testorf im Bereich des ehemaligen Forsthauses geschlossen werden. Es ist eine Dauerwohnnutzung vorgesehen. Aktuell stellt sich die Fläche als eingezäunte, ungeordnete Brachfläche dar. Es handelt sich um einen städtebaulichen Missstand, der mit der Planung beseitigt werden soll.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist sowohl von der landwirtschaftlichen Nutzung als auch von der Ortslage Testorf umgeben.

3.2.2 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Erholungs- und Freizeitnutzung

Die überplante Fläche ist in ihrer jetzigen Ausprägung einer geringfügigen Erholungsfunktion zuzuordnen. Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als Brachfläche mit Gehölzaufwuchs dar und wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt. Außerdem befinden sich Grünlandflächen sowie ein stehendes Kleingewässer innerhalb des Plangebietes. Der gesamte Geltungsbereich besitzt demnach nur eine geringe Erholungsfunktion.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern im ländlichen Raum zu tolerieren.

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung wird nicht zunehmen.

Lärmimmissionen

Die Stadt Zarrentin a.S. hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das Plangebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen durch Verkehrslärm kommt. Die Kastanienallee besitzt zwar den Status einer Landesstraße, stellt sich jedoch als sehr schwach frequentiert dar. Verkehrszahlen sind nicht verfügbar.

Visuelle Wahrnehmung

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Testorf. Der Geltungsbereich ist von der Landstraße 04 und der Waldstraße einsehbar. Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wird sich positiv auf die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes auswirken.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bestehenden Ortslage. Mit Umsetzung der Planung ist daher mit keiner Veränderung der Wohnverhältnisse zu rechnen.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sonstige Immissionen

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe und baubedingten Belastungen wie Erschütterungen und Geruchsbelästigungen kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich durch die natürliche Sukzession die Brachfläche weiter verwildern und der städtebauliche Missstand weiter bestehen bleiben bzw. verstärkt werden. Das hätte einen negativen Einfluss auf die visuelle Wahrnehmung der Fläche.

3.2.3 Bewertung – Schutzgut Mensch

Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Testorf kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Bewertungskriterien

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

3.3.1 Basisszenario

Tiere

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europa-rechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

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

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Pflanzen

Erfassung des Baumbestandes

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wurde durch Baumpflege- und Fällarbeiten, Martin Götze, Banzin im August 2020 erfasst.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde*

einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

- (2) *Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.*
- (3) *Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn*
1. *ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
 2. *von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
 3. *Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.*

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen und Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Biotoptypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Diese bildet u.a. die Grundlage für die Ermittlung der Eingriffe. Ein Großteil des Plangebietes wird als Brachfläche der Dorfgebiete charakterisiert. Dieses Biotop besitzt eine niedrige Wertigkeit. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Teich, dieser besitzt eine höhere Wertigkeit und bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten. Ebenso bleibt die Hecke im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches erhalten.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist geprägt durch die natürliche Sukzession der Brachfläche und weist mit den anderen Strukturen wie dem Teich, der Hecke und dem Grünland eine hohe biologische Vielfalt auf.

3.3.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Tiere

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Dieser ist als Anlage dem

Umweltbericht beigefügt. Es wurden potentielle Vorkommen der Artengruppen Brutvögel und Amphibien festgestellt. Mit dem Einhalt von Bauzeitenregelung, einer ökologischen Baubegleitung bei Gehölzentfernung sowie der Rücksichtnahme bei Erdarbeiten und der Erhaltung der Habitatstrukturen innerhalb der Grün- und Wasserfläche kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl an gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen. Es liegt eine Kartierung des Baumbestandes aus dem August 2020 vor. Baumfällungen sind nicht vorgesehen. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Bäume kommt. Für Bäume innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes bzw. Bäume, deren Kronen in das Allgemeine Wohngebiet hineinragen, werden Wurzelschutzbereiche dargestellt.

Biologische Vielfalt

Der Teich sowie ein Großteil der Gehölzstrukturen bleiben von der Planung unberührt. Somit ist nicht von einer wesentlichen Veränderung der biologischen Vielfalt auszugehen.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Habitate erhalten. Mit einer bleibenden anthropogenen Nutzung dieses Bereiches ist aufgrund der voranschreitenden Sukzession von einer Erhöhung der biologischen Vielfalt auszugehen.

3.3.3 Bewertung - Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Tiere

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG möglich. Aus diesem Grund wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser zeigt notwendige Maßnahmen auf, um das Eintreten dieser Verbotstatbestände zu verhindern.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 kann durch eine Bauzeitenregelung für die Entfernung von Gehölzstrukturen und eine ökologische Baubegleitung, falls Gehölzstrukturen entfernt werden, sowie durch die im AFB festgestellten und in den Hinweisen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

Pflanzen

Streng geschützte Arten sind aufgrund der aktuellen Ausprägung und aktuellen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten. Die geschützten Bäume bleiben erhalten.

Biologische Vielfalt

Insgesamt sind in Bezug auf die biologische Vielfalt eher geringe Auswirkungen zu erwarten. Die höherwertigen Biotop (Teich, Hecke) bleiben erhalten. Ebenso bleibt ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten.

3.4 Schutzgut Boden

Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

3.4.1 Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt sowie im Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Zarrentin folgende Bodentypen verzeichnet: Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley; Grundmoränen, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, flachwellig bis kuppig.

3.4.2 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die Nutzung sowie die ehemalige und erst kürzlich entfernte Bebauung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Es erfolgt die Nachnutzung eines bereits vorbelasteten Standortes. Es wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen ist nachfolgend zusammengefasst:

Tab. 2: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Die Lebensraumfunktion für Tiere ist auf und im Boden im Bereich der Stadtorte der ehemaligen Gebäude eingeschränkt.

	In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden keine potentiellen Wirkfaktoren/potentielle Beeinträchtigungen für die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen als Habitatverlust benannt.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Anfallendes Niederschlagswasser läuft aufgrund der topographischen Gegebenheiten bereits heute als Oberflächen- und Zwischenablauf überwiegend in das Gewässer im Plangebiet. Dieser Umstand wird mit der Planung nicht wesentlich geändert.
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Ausgehend von dem Untersuchungsbericht der Ingenieurbüro Reinberg GmbH & Co. KG, Lübeck, 23.11.2018, ist eine Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist daher als gering zu bewerten.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die Sukzession auf der Fläche weiter voranschreiten. Die bestehende Bodenfunktion würde keine weitere Verschlechterung erfahren.

3.4.3 Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung sowie der bestehenden Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Bewertungskriterien

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche

- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

3.5.1 Basisszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >2 - 5 m und >5 - 10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot dargestellt.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes ist ein Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

3.5.2 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Grundwasser

Ausgehend von dem Untersuchungsbericht der Ingenieurbüro Reinberg GmbH & Co. KG, Lübeck, 23.11.2018, ist eine Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist daher als gering zu bewerten.

Oberflächengewässer

Das vorhandene Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Änderungen zum Ist-Zustand für das Schutzgut Wasser ergeben.

3.5.3 Bewertung – Schutzgut Wasser

Mit der Planung werden keine Änderungen am Ist-Zustand vorbereitet, die geeignet wären, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Insbesondere wird die bestehende Entwässerung des Plangebietes nicht erheblich beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Oberflächengewässers aufgrund der Planung wird ausgeschlossen, da es in seiner aktuellen Form erhalten bleibt und die in das Gewässer abgeleitete Wassermenge nicht sehr stark zunehmen wird.

3.6 Schutzgut Fläche

Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

3.6.1 Basisszenario

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 1,7 ha. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Forsthaus und der Lage in einer Siedlungslücke ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen. An der nördlichen Seite sind ausgeprägte Gehölzstrukturen als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft vorhanden.

Aufgrund des Brachliegens der Fläche haben sich neben den vorhandenen, ehemals gepflegten Gehölzstrukturen erste Pionierarten angesiedelt. Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich noch bis vor wenigen Jahren ein ehemaliges Forsthaus samt Nebenanlagen. In diesem Bereich sind noch Versiegelungen vorhanden.

3.6.2 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ist eine Versiegelung von max. 30 % zzgl. einer 50 %-Überschreitung für Nebenanlagen möglich. Es entstehen ortsübliche Wohngrundstücke. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Für die Erschließung der Grundstücke werden die bereits vorhandenen Straßen genutzt, um so eine Versiegelung für eine interne Erschließung zu minimieren. Es wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt, indem eine anthropogen vorbelastete Fläche nachgenutzt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Sukzession weiter voranschreiten.

3.6.3 Bewertung – Schutzgut Fläche

Die Nachnutzung anthropogen vorbelasteter Bereiche ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen. Derzeit stellt das Plangebiet eine Baulücke im Siedlungszusammenhang und einen städtebaulichen Missstand dar.

Für die Gebäudeneubauten werden soweit möglich bereits vorbelastete/versiegelte Flächen nachgenutzt. Dennoch kommt es im Zuge der Neubauten und der

Erschließung zu Flächenversiegelung. Daher sind mit der Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche möglich, die im Zuge der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und im geeigneten Maße ausgeglichen werden.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

3.7.1 Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich im maritim geprägten Binnenplanarklima. Typisch für diese Region sind jährliche Niederschlagshöhen, die im Durchschnitt deutlich über 600 mm liegen. Zarrentin liegt gemäß der Textkarte 7 des GLRP in einem niederschlagsreichen Gebiet.

3.7.2 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Die geplante Versiegelung mindert die bisher bestehende Kaltluftbildung auf der Grünlandfläche. Auf der anderen Seite sorgen geplante (gut bewässerte) Grünflächen wiederum für eine Kaltluftproduktion (z.B. Rasenflächen, Hausgärten). Die Gehölzstrukturen als größte Kaltluftproduzenten im Plangebiet bleiben mit der vorliegenden Planung weitestgehend erhalten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die derzeitigen Klimaparameter nicht verändern.

3.7.3 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima ausgegangen.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

3.8.1 Basisszenario

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.

3.8.2 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Es werden keine Boden- oder Baudenkmäler beeinträchtigt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

3.8.3 Bewertung - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

3.9.1 Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung.

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im nächsten Punkt dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgende Aussagen zusammenfassen:

Vielfalt

Das Plangebiet wird durch die Brachflächenvegetation und Gehölze strukturiert. Weitere strukturgebende Elemente sind der Teich, die Grünlandfläche und die Hecke im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Aus diesem Grund wird die Vielfalt des Plangebietes als mittel bis vielfältig eingestuft, wobei mit fortschreitender Sukzession ein Waldstadium erreicht werden kann.

Eigenart und Schönheit

Innerhalb des Plangebietes sind die Hecke und das Grünland als landschaftstypische Strukturen vorhanden. Der Geltungsbereich wird durch die Gehölzstrukturen und den aufkommenden Aufwuchs von Jungbäumen und verschiedenen Stauden sowie Gräser der Brachfläche dominiert.

Natürlichkeit

Das Plangebiet ist durch die anthropogene Nutzung in Teilbereichen anthropogen überformt. Durch das Brachliegen der Fläche und die natürliche Sukzession haben sich in Teilbereichen naturnahe Flächen entwickelt.

Charakter/Erkennbarkeit

Das Orts- und Landschaftsbild ist aktuell durch die Sukzession der Brachfläche im Plangebiet geprägt. Im Norden wird das Plangebiet durch Gehölze begrenzt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes entstehen durch den ungeordneten Bewuchs der Brachfläche. Aufgrund der natürlichen Sukzession und des unterschiedlichen Alters der Gehölze auf der Brachfläche entsteht ein ungeordneter Eindruck.

Erholung

Derzeit unterliegt das Plangebiet keiner Freizeit- und Erholungsnutzung.

3.9.2 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu der Schließung einer Siedlungslücke innerhalb der Ortslage Testorf. Landschaftsgliederndes Strukturelement sind vor allem die Gehölze innerhalb und an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Diese bleiben vollständig erhalten. Es dominiert aktuell der ungeordnete Zustand der brachliegenden Fläche. Das städtebauliche Konzept sieht eine ortsangepasste Bebauung vor. Somit sind positive Auswirkungen in Bezug auf den allgemeinen Eindruck der Schönheit der Landschaft zu erwarten.

Charakter/Erkennbarkeit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungslücke der Ortslage Testorf. Im Osten, Süden und Westen schließt sich weitere Wohnbebauung an. In nördlicher Richtung befindet sich eine Ackerfläche, die durch Gehölze vom Plangebiet abgegrenzt ist. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt keine Erweiterung der Siedlung in die freie Landschaft.

Das städtebauliche Konzept greift die vorhandenen Grünstrukturen auf. Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches bleiben vollständig erhalten. Ebenso erhalten wird das stehende Kleingewässer im Zentrum des Plangebietes.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Sukzession der Fläche voranschreiten und damit das ungeordnete Bild in diesem Bereich erhalten bleiben.

3.9.3 Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Aufgrund der dargestellten Argumentation und beschriebenen gestalterischen Konzeption des Plangebietes mit der Erhaltung vieler wertgebender Strukturen des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt. Bezogen auf das Ortsbild erfolgt eine Aufwertung durch die Beseitigung ungeordneter Strukturen.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der zentralen Ortslage sind diese dort auch nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden vorgesehen. Eines der Gebäude soll auf dem Standort des ehemaligen Forsthauses errichtet werden, welches 2020 abgerissen wurde.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Brachfläche eines ehemaligen Forsthauses mit Grünlandflächen und einem stehenden Kleingewässer. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnte lediglich das Kleingewässer als höherwertiges Biotop festgestellt werden. Sowohl das Kleingewässer als auch die meisten Gehölze innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Zarrentin a. S. sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen, weil es sich um eine Nachverdichtung in zentraler Ortslage handelt.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Stadt Zarrentin a. S. bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Nachverdichtung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder sonstigen Denkmäler. Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer herkömmlichen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Durch die bauliche Erweiterung als Nachverdichtung der zentralen Ortslage sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffen wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Sukzession der Brachfläche weiter voranschreiten.

Die Auswirkungen bzw. die Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Die Stadt Zarrentin a. S. nutzt die Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage Testorf. Dies ist grundsätzlich der Ausweisung neuer Wohngebiete am Siedlungsrand vorzuziehen. Gleichzeitig soll hier eine Brachfläche in der Ortslage Testorf beseitigt werden. Der städtebauliche Missstand soll durch eine ortsbildangepasste bauliche Entwicklung behoben werden.

Städtebauliche Konzeption

Anlass für die Planung ist das Ziel eines Vorhabenträgers, die Fläche wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Geplant sind Wohnhäuser, die sich in den Kubaturen und der Gestaltung an dem Bestand in der Ortslage Testorf orientieren. Das Plangebiet soll in zwei Bereiche gegliedert werden, deren Trennung sich durch die natürliche Grenze des vorhandenen Gewässers vollzieht. Die bauliche Nutzung soll sich behutsam in die vorhandenen naturräumlichen Strukturen einfügen. Daher wird die Stellung der Gebäude so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Gehölze entstehen.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planung erfolgt die Nachnutzung eines ehemaligen Forsthauses. Diese Vorgehensweise ist grundsätzlich dem zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu bevorzugen.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen

(Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 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. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Testorf.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkungsbereiche I von 50 m und Wirkungsbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tab. 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biototyp		Biototyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	6
4.5.3	FGX	Graben, trockengefallen oder zeitweise wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	2	3
5.4.2	SET	Laichkraut- und Wasserrosen-Schwimmblattflur	3	6
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Kriebsscheren-Schwimmdecke	3	6
6.2.2	VRL	Schilf-Landröhricht	2	3
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1,5
14.5.1	ODF	Ländliche geprägtes Dorfgebiet	0	0,6
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5

Biotope innerhalb des Plangebietes

4.5.3 Graben, trockengefallen oder zeitweise wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (FGX)

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Graben, der stark bewachsen und meist trockengefallen ist.

5.4.2 Laichkraut- und Wasserrosen-Schwimmblattflur (SET)

Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich ein stehendes Kleingewässer.

6.2.2 Schilf-Landröhricht (VRL)

Die Ufervegetation des Kleingewässers wird durch Schilfpflanzen dominiert.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünlandfläche.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine Hecke zur freien Landschaft abgegrenzt. Diese Hecke wird vor allem durch die Arten Esche und Ahorn charakterisiert.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Der östliche Teil des Plangebietes stellt sich als Brachfläche dar. In diesem Bereich sind verschiedene Gehölze und auch krautige Pflanzen aufgewachsen.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.3.2 Strauchhecke mit Überschildung (BHS)

Der Nordwestlich Ortsausgang der Ortslage Testorf ist von Hecken gesäumt.

5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (SEL)

Auf einer Ackerfläche, welche sich im Süden an die Ortslage Testorf anschließt, befindet sich ein stehendes Kleingewässer.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Die Ortslage Testorf wird in einigen Bereichen von Grünlandflächen umgeben.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Einige dieser Grünlandflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Zusätzlich zu den Grünlandflächen wird die Ortslage Testorf von intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Im Süden wird die Ortslage durch eine Hecke zur Ackerfläche hin abgegrenzt.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen von der Ortslage Testorf umgeben.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als eine Brachfläche dar. Zudem befinden sich ein Teich mit angrenzender Röhrichtvegetation, eine Siedlungshecke sowie eine Grünlandfläche innerhalb des Geltungsbereiches. Planungsziel ist die Schließung einer Siedlungslücke im Zentrum der Ortslage Testorf.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gemäß Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

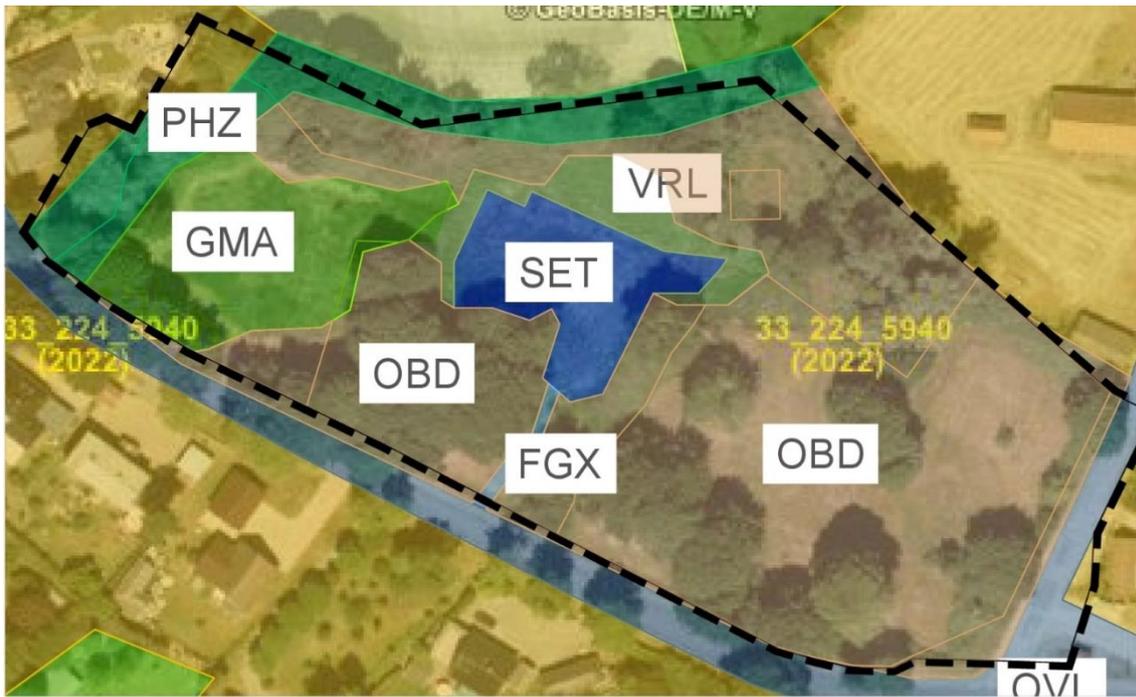


Abb. 2: Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 40 der Stadt Zarrentin, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2024.



Abb. 3: Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 40 der Stadt Zarrentin a. S., Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2024.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Testorf. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Tab. 4: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
WA				
VRL	48	3	0,75	108
GMA	1.737	3	0,75	3.908
PHZ	414	1,5	0,75	466
OBD	6.292	1,5	0,75	7.079
ODF	111	0,6	0,75	50
Summe				11.610

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet: Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	---

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, für Nebenanlagen ist eine Überschreitung von 50 % der GRZ möglich. Für die Baufläche des Pavillons wird eine vollversiegelte Grundfläche von 100 m² angenommen.

Tab. 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

Biototyp	Fläche (m²)	GRZ	Zuschlag	m² EFÄ
WA				
WA	8.602	0,45	0,5	1.935
NA (Pavillion)	100	1	0,5	50
			Summe	1.985

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkungsbereiche (I) von 50 m und Wirkungsbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biototypenkartierung wurden in einem Wirkungsbereich von 200 m sechs gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes aufgenommen. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope, da die Planung innerhalb des Siedlungszusammenhanges stattfindet. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine mit Bäumen bestockte Brachfläche der Dorfgebiete und ein stehendes Kleingewässer innerhalb der Ortslage Testorf. Die bauliche Nutzung soll sich behutsam in die vorhandenen naturräumlichen Strukturen einfügen. Daher wird die Stellung der Gebäude so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Gehölze entstehen. Es sollen ortsbildtypische Häuser entstehen, dafür orientiert sich die Firsthöhe am Gebäudebestand in Testorf und gewährleistet damit eine harmonische Höhengestaltung des Ortsbildes. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Schließung der Siedlungslücke keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist nicht gegeben, da die vorhandene Bebauung bereits näher an den geschützten Biotopen liegt. Die dargestellten geschützten Biotope innerhalb der Ortslage Testorf sind bereits anthropogen vorbelastet. Die im Geoportal M-V dargestellte naturnahe Feldhecke im Norden des Plangebietes entspricht nicht den Vorgaben der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V, denn es befindet sich nicht in der freien Landschaft. In der Biotopkartierung wird es daher als Siedlungshecke angesprochen. Die Hecke (Gehölzstrukturen) und das ebenfalls gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte, stehende Kleingewässer bleiben mit der vorliegenden Planung erhalten. Die geplante Wohnbebauung beeinflusst die gesetzlich geschützten Biotope nicht.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

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

Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	11.610
Versiegelung	1.985
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	13.595 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Zarrentin a. S., werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den Eingriff vollumfänglich auszugleichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 13.595 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten eines bis zum Entwurf zu benennenden Ökokontos in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, behoben. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Stadt Zarrentin a. S. hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Innerhalb der privaten Grünfläche „Hausgarten“ ist die Errichtung eines Gartenhauses mit einer maximalen Grundfläche von 70 m² ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.

Innerhalb der mit Umgrenzungen von Flächen zum Erhalt gekennzeichneten, privaten Grünfläche „Hausgarten“ sind die vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig.

Hinweise

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28./29.02. des folgenden Kalenderjahres durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitats durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis zum 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ des zu fällenden Altbaums keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb

der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 13.595 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Stadt Zarrentin a. S. hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario), untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung und eines Baumkatasters.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden mit einer Potentialabschätzung überprüft.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Zarrentin a. S. wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Zarrentin a. S., eine sich zentral in der Ortslage Testorf befindliche Brachfläche wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit das Ortsbild insgesamt aufzuwerten. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Ortsdurchfahrt (Landesstraße L 04) und in der Ortsmitte hat dieses eine hervorgehobene städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild. Die Behebung des städtebaulichen Missstandes des seit Jahren brachgefallenen Geländes des ehemaligen und inzwischen abgerissenen Forsthauses dient daher einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,7 ha und befindet sich zentral in der Ortslage Testorf. Es umfasst eine innerörtliche Brachfläche mit einem stehenden Kleingewässer in der Mitte und einem hohen Anteil an Gehölzstrukturen, wie die Siedlungshecke, die das Plangebiet nach Norden hin abschließt. Die Gehölzstrukturen und das Kleingewässer bleiben mit der Planung erhalten. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Zarrentin a. S. erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. In dem Bereich, in dem das Plangebiet durch das LSG 123 „Schaalseelandschaft“ überlagert wird, gilt dies nicht. Um eine mögliche Betroffenheit des LSG 123 auszuschließen, ist zum Entwurf die Herauslösung aus dem LSG zu prüfen, wenn die Planung den Zielen des LSG zuwiderläuft.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, die mit Planung erhalten bleiben sollen.

Im Rahmen der hier behandelten Planung erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Belangen der übergeordneten Planungen. Dazu zählt die Bewertung des Plangebietes in der näheren Umgebung von Natura 2000-Gebieten und Biosphärenreservaten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen des Biosphärenreservates BRN 2 „Schaalsee“, die sich mit den Flächen des LSG 123 überlagern. In der Entwurfsplanung ist zu prüfen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen für das Biosphärenreservat entstehen. Etwa 200 m östlich der Ortslage Testorf ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2431-304 „Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft“ ausgewiesen. Aus Sicht der Gemeinde wird im Rahmen der Untersuchung ausgeschlossen, da bereits in naher Umgebung des GGB-Gebietes Bebauung vorhanden ist und durch die Planung kein Heranrücken stattfindet.

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden. Das stehende Kleingewässer mittig des Plangebietes bleibt mit der Planung erhalten. Auch die Siedlungshecke im Norden des Plangebietes bleibt mit der Planung erhalten, doch sie entspricht aufgrund ihrer Ausprägung und Lage nicht den Anforderungen an eine gesetzlich geschützte Feldhecke gemäß Anlage 2 NatSchAG M-V zu § 20 Abs. 1. Mittelbare Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Biotope im Siedlungsraum und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 40 ausführlich beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 40 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Nachnutzung einer innerörtlichen Brachfläche in der Ortslage und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum und sollen den Charakter des ehemaligen Forsthofes erhalten.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erstellt. Mit der Einhaltung der Bauzeitenregelung ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines vorbelasteten Standorts verringert werden. Für die Belange des speziellen Artenschutzes ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange durch die Planung.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Zarrentin a. S., den

Draeger, Bürgermeister