

# Begründung

zum

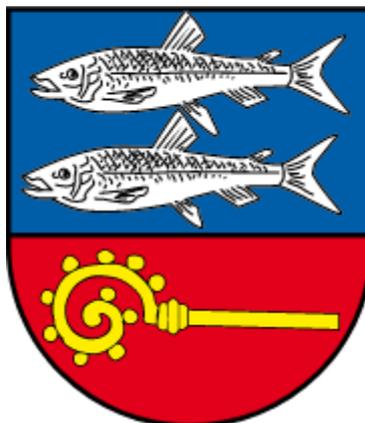
## Bebauungsplan Nr. 36

–„Wohnen südlich Schaalseepark“–

**Stadt Zarrentin am Schaalsee  
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

## SATZUNG

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss in der Stadtvertretung am  
01.02.2022



Stadt Zarrentin am Schaalsee  
Bürgermeister Klaus Draeger



**Projektverantwortlich:**

<b>Koordinator:</b>	<b>Dipl.-Ing. Marianne Sommer</b>
<b>Bearbeitung:</b>	<b>Dipl.-Ing. Marianne Sommer, Stephanie Busch</b>
<b>Bauzeichner:</b>	<b>Serena Schulz</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziele der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
1.2 Wahl des Planaufstellungsverfahrens .....	4
1.3 Größe und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.4 Bebauung und Nutzung im Bestand .....	5
1.5 Verkehrssituation und technische Infrastruktur.....	6
1.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	7
1.7 Belange der Denkmalpflege .....	7
<b>2. Planerische Vorgaben</b> .....	<b>8</b>
2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg .....	8
2.2 Flächennutzungsplan.....	8
<b>3. Inhalte der Planung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Überlappung mit B-Plan Nr. 19 .....	9
3.2 Festsetzungen .....	10
3.2 Altlasten und Bodenschutz.....	11
3.3 Belange von Natur und Landschaft.....	12
3.4 Artenschutz.....	12

## 1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohnen südlich Schaalseepark“ beschlossen. Anlass der Beratung und Beschlussfassung war ein vorliegender Antrag der Grundstückseigentümer auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Zwecke der Wohnbebauung für die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke. Diese liegen zwischen der im Süden angrenzenden, bestehenden Bebauung in der Töpferstraße und der im Norden angrenzenden Bebauung der Straße „Schaalseepark“ und „Bauhof“. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat den Antrag geprüft. Die Stadt Zarrentin hat keinen Grundsatzbeschluss zur Innenverdichtung gefasst, in der Einzelfallbetrachtung den Antrag jedoch positiv beschieden. Der Stadt Zarrentin entstehen mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 keine Kosten. Weitere Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Planerisches Ziel der Stadt ist die Herstellung von Baurecht zur Nutzung des jetzigen Gartenlandes für eine angemessene Wohnbebauung zur Nachverdichtung der Ortslage zwischen der „Töpferstraße“ und den Straßen „Schaalseepark/Bauhof“. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 25/2 (tlw.), 26/5 und 27/4 (tlw.) der Flur 3, Gemarkung Zarrentin mit einem Gebietsumfang von ca. 7.500 qm.

Es ist vorgesehen, Baurecht für Einzel- oder Doppelhäuser für drei bis vier Wohneinheiten zu schaffen. Das neue Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Die beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und zielt auf eine Nachverdichtung im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

### 1.2 Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Das Plangebiet liegt innerstädtisch und zentrumsnah. Die Planungsziele der Stadt betreffen mit der beabsichtigten Planaufstellung „Maßnahmen der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a (1) Satz 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Danach kann die Planaufstellung unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfolgen. Die nach § 13 a (1) Satz 2 und Satz 5 BauGB aufgeführten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter. Erhaltungs- und Schutzziele eines Natura-2000-Gebietes sind nicht betroffen.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären.

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

### 1.3 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 25/2 (tlw.), 26/5 und 27/4 der Flur 3, Gemarkung Zarrentin mit einem Gebietsumfang von ca. 7.500 qm. Sie umfassen südlich der Stichstraße Bauhof/Schaalseepark die rückwärtig liegenden und nicht bebauten Gartenflächen

- Südlich der Bebauung um die Stichstraße Bauhof 7 und die Straße Schaalseepark 8 und 6 und
- nördlich der Bebauung Töpferstraße 8 a bis 12.
- Östlich und westlich grenzen die Flächen an die Gärten der jeweiligen Nachbargrundstücke an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes, der Planausschnitt ist genordet

### 1.4 Bebauung und Nutzung im Bestand

Die Grundstücke sind durch Nebenanlagen privater Gartennutzungen teilweise baulich genutzt. Dieses trifft vor allem auf das mittlere Grundstück zu. Das westliche Grundstück wird durch eine jung angepflanzte Eichenreihe begrenzt. Die Bäume stehen entlang der Grundstücksgrenze und weisen einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm auf. Diese Stieleichenreihe ist geschützt. Sie verläuft außerhalb des künftigen Baufeldes. Weitere drei vereinzelt Gehölze der Größenordnung zwischen 20 cm und 30 cm Stammdurchmesser (Ahorn und Obstgehölz) stehen innerhalb der künftigen Baufelder und müssen ggfs. weichen. Der weitere flächige Bestand ist durch artenarme, gehölz- und strauchfreie Rasenflächen gekennzeichnet.

Die nördlich anschließende und umgebende Bebauung ist ein- bis zweigeschossig und durch die Nutzung Wohnen geprägt. Die südlich angrenzende Bebauung in der Töpferstraße ist mehrgeschossig und überwiegend in Wohnnutzung.

Die südlich angrenzende Bebauung in der Töpferstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin.



Abb. 2: Luftbildausschnitt – Lage des Plangebietes, der Luftbildausschnitt ist genordet

### 1.5 Verkehrssituation und technische Infrastruktur

Die **äußere Erschließung** erfolgt über die Straßen „Bauhof“ und „Schaalseepark“. Die **innere Erschließung** für den westlichen Teil des Baugebietes erfolgt über einen neu anzulegenden Stichweg, der als privater Wohnweg ausgebildet werden soll. Für das im östlichen Teil des Baugebietes liegende Flurstück erfolgt die Erschließung über ein dort ausgewiesenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Damit wird die Zufahrt zu den Grundstücken gemäß §4 LBauO für jedes einzelne Grundstück gesichert.

**Technische Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur** wie Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation, Gasversorgung – ist in den Straßen „Schaalseepark“ und „Bauhof“ vorhanden. Für die Versorgungsträger ist über die Flächen für die innere Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die Geh-, Fahr- und leitungsrechte sind grundbuchlich ergänzend zur Ausweisung in der Planzeichnung (Tel A) einzutragen. Die öffentliche **Abfallentsorgung** erfolgt über die Straße

„Schaalseepark“. Hierzu sind die Abfallsammelbehälter zu den Abfuhrzeiten dorthin zu bringen. Die Entfernung von 45 bis 50 m ist zumutbar.

#### **Schmutzwasser:**

Der Anschluss der Grundstücke erfolgt an die in den Straßen „Schaalseepark“ und „Bauhof“ liegenden Schmutzwasserentsorgungsleitungen. Zur Sicherung der Erschließung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

#### **Niederschlagswasser:**

Das Niederschlagswasser soll in das öffentliche Netz abgeführt werden.

#### **Trinkwasser:**

Der Anschluss der Grundstücke erfolgt an die in den Straßen „Schaalseepark“ und „Bauhof“ liegenden Trinkwasserversorgungsleitungen. Zur Sicherung der Erschließung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden ist gesichert. Entsprechend des im Vertrag über die Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadt Zarrentin und den angeschlossenen Ortsteilen mit dem Wasserbeschaffungsverband „Sude-Schaale“ gelisteten Hydrant Nr. 70 (Standort: Töpferstraße 12), liegt eine entsprechender Löschwasserentnahmestelle in unmittelbarer Nähe (> 150 m) zum Geltungsbereich des B-Plan Nr. 36 „Wohnen südlich Schaalseepark“. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des festgelegten Radius.

### **1.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen**

Altlasten oder altlastenverdächtige Bereiche sind auf dem Grundstück nicht bekannt. Werden darüber hinaus durch schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

### **1.7 Belange der Denkmalpflege**

#### **Baudenkmale:**

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale bekannt. Die Denkmalpflegebehörde weist darauf hin, dass sich im unmittelbar angrenzenden Bereich des Gebiets folgendes in der Kreisdenkmalliste geführte Baudenkmal befindet: Es handelt sich dabei die ehemalige Tagelöhnerkaten , Bauhof 1 und 12a-d.

#### **Bodendenkmale:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 sind keine Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmalbehörde weist auf grundsätzlich auf die Rechtswirkungen des

Denkmalschutzgesetzes hin: *„Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.“*

## **2. Planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### **2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee ist Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und liegt sowohl in einem touristischen Entwicklungsschwerpunkt als auch im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg. Grundzentren erfüllen Vorrangig Versorgungsaufgaben zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes der Bevölkerung im Nahbereich. Zum Nahbereich Zarrentin zählen die Stadt Zarrentin am Schaalsee und die Gemeinden Gallin, Kogel und Lüttow-Valluhn. Ihnen kommt auch eine Vor- und Versorgungsfunktion zur Sicherung von Wohnraum zu.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ kommt die Stadt durch umsichtige Maßnahmen einer angemessenen Nachverdichtung nach.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 36 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee. Die Fläche ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

### 3. Inhalte der Planung

Der Plangeltungsbereich umfasst drei Grundstücke, die über die Straßen „Schaalseepark“ und „Bauhof“ zu erschließen sind. Die **innere Erschließung** erfolgt über einen neu anzulegenden Stichweg, der als privater Wohnweg ausgebildet wird.

Die **Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Regenwasserableitung** erfolgt über jeweilige Anschlüsse an die öffentlichen Netze, die in den Straßen „Schaalseepark“ und „Bauhof“ vorhanden sind. Gleiches gilt für die Versorgung von **Gas und Telekommunikation**. Zur Sicherung der Erschließung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen, die im Zuge der Umsetzung der Planung ergänzend grundbuchlich einzutragen sind.

Das öffentliche Netz wurde mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ entsprechend erweitert. Die Herstellung und Sicherung der Erschließung führt zu einer Überlappung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“. Die Gebietsüberlappung ist gekennzeichnet.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf den Grundstücken Einzelhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zuzulassen und das Gebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auszuweisen.

#### 3.1 Überlappung mit B-Plan Nr. 19

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnen südlich Schaalseepark“ überlappt für die Flächen des Stichweges und zur Sicherung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 „Schaalseehof“ aus dem Jahr 2014. Es ist nicht beabsichtigt den überlagerten Teil des älteren B-Planes Nr. 19 gemäß § 1 (8) BauGB aufzuheben. Ein förmliches Aufhebungsverfahren für die Festsetzungen im betreffenden Geltungsbereich ist dann nicht erforderlich, wenn ein zeitlich nachfolgender Bebauungsplan erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich anderweitige Festsetzungen enthält. Für den Geltungsbereich der Überlappung ist dieses der Fall: Konkret wird zur Sicherung der Erschließung ein vorhandener Stichweg, der zum Flurstück 26/5 gehört, neu als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – privater Wohnweg – ausgewiesen. Das Teilstück war vormals integriert in die WA-Ausweisung mit der Kennzeichnung D2.

Das teilweise im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 36 liegende Flurstück 27/4 grenzt direkt an die Straße „Bauhof“ an und liegt in einer Tiefe von ca. 35 m im Bebauungsplan Nr. 19. Auf diesem Grundstück ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bauplanungsrechtlich zur Sicherung der Erschließung des neu überplanten rückwärtigen Teil des Flurstücks zu sichern. Dieses muss unabhängig der Ausweisung im Bebauungsplan privatrechtlich durch Grundbucheintrag erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 19 weist durchgängige Baugrenzen aus. Im Bereich des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes würde ein Belassen der Baugrenzen zu widersprüchlichen Ausweisungen führen. Daher ist es sinnvoll, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an dieser Stelle im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 planungsrechtlich zu sichern. Die bodenordnerische Zuweisung zum WA-Gebiet bleibt bestehen.



Abb. 3: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Kennzeichnung der Überlappung – Rot umrandet -.

### 3.2 Festsetzungen

Entsprechend den Vorgaben der Stadt Zarrentin wird im Bebauungsplan Nr. 36 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Die Grundnutzung wird als „**Allgemeines Wohnen**“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen.

Die Bebauung hat **eingeschossig** zu erfolgen, **Dachneigungen** zwischen 25° und 45° sind zugelassen. Die jeweiligen **Höhen der Gebäude (FH)** (maximale Firshöhen) sind, aufgrund der Lage in „zweiter Reihe“, auf **maximale 9,00 m über Bezugshöhe DHHN**. Bezugshöhen sind die gemittelten DHHN-Höhen der jeweiligen Grundstücke und entsprechend in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnet. Die Bezugspunkte der Höhen sind jeweils in der nordwestlichen Schnittstelle der Baugrenzen ausgewiesen und in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Das neue Wohngebiet schließt südlich an die gewachsene Ortslage der Stadt an und nördlich an das Neubaugebiet „Schaalseehof“. Die Gebäude in der Töpferstraße sind zwei- bis viergeschossig. Für die Wohngebäude im Gebiet „Schaalseehof“ ist eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Dieses bewirkt stadtgestalterisch eine deutliche Trennung von „alt“ und „neu“. Die Wirkung auf das Stadtbild soll erhalten bleiben. Für das „verbindende“ neue Gebiet des B-Planes Nr. 36 wird eine **Eingeschossigkeit** ausgewiesen. Die künftigen Wohngebäude sollen sich stadtgestalterisch unterordnen.

Als Maß der baulichen Dichte wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt. Auch diesbezüglich wird dem stadtgestalterischen Übergang von „alt“ in der Töpferstraße und „neu“ in der Straße „Schaalseehof“ Rechnung getragen.

Die als **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** festgesetzten Flächen (G.F.L.) sind mit Rechten zugunsten der Hinterlieger und Versorgungsträger zu belasten. Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G.F.L.) dienen der Erschließung der Grundstücke und Sicherung für die Versorgungsträger. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind **ergänzend** zu den Ausweisungen im Bebauungsplan **grundbuchlich zu sichern**. Der nördliche Teil des Grundstücks 27/4 liegt im Bebauungsplan Nr. 19. Die Baugrenzen sind dort durchgängig und nicht auf die Einzelgrundstücke abgestimmt ausgewiesen. Zur Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird die ausgewiesene Baugrenze auf dem Grundstück der neuen Situation angepasst.

Die Erschließung der Grundstücke 26/5 und des in den Geltungsbereich einbezogenen Teils des Grundstücks 25/2 erfolgt durch Anschluss an die Straße „Schaalseepark“. Die Erschließung der Grundstücke soll privat erfolgen. Die Fläche wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier privater Wohnweg** ausgewiesen und ebenfalls zur Sicherung für die Versorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Die kleine Wendeanlage ist zur Nutzung von PKWs und Kleinlastwagen ausgelegt. Müllfahrzeuge können hier nicht wenden. Die **Abfallentsorgung** erfolgt über die Straße „Schaalseepark“. Zu Abfuhrzeiten sind die Behälter dann an die Straße „Schaalseepark“ zu bringen. Für diesen Weg sind ca. 45 m bis 50 m Strecke zu überwinden. Das ist zumutbar.

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nach BauNVO Kleinwindkraftanlagen allgemein zulässig. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 36 ist die Errichtung und der Betrieb von Kleinwindkraftanlagen ausgeschlossen.

**Gestalterische Festsetzungen** sind in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee, deren Geltungsbereich südlich des Baugebietes angrenzt und den Bebauungsplan Nr. 19 „Schaalseehof“ der nördlich angrenzt übernommen. Hierzu sind Festsetzungen zur Ausgestaltung der **Dachformen, Materialien und der Farbgebung** ausgewiesen. Auf die Festsetzung zur Fassadengestaltung wurde verzichtet. Die Festsetzungen im Plangebiet erfassen nur den rückwärtig auf den jeweiligen Grundstücken belegenen Teil. Aus Klimaschutzgründen soll die Möglichkeit dezentraler Energiegewinnung aus Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb werden nicht aufgeständerte und blendfreie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie begrünte Dächern auf den Nebengebäuden oder Garagen zugelassen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee südlich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 anschließt.

### 3.2 Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

Für den Bodenschutz wird auf die Beachtung der Bodenschutzrichtlinie und der Vorschriften zum Umgang mit Mutterboden wie folgt hingewiesen:

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. §§ 2 und 6) einzuhalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass *„die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.“*

*Falls Anzeichen für Altlasten relevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.*

*Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA<sup>1</sup> zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung<sup>2</sup> bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-O der LAGA einzuhalten.“* (Hinweis aus der Trägerbeteiligung vom 14.01.2022 LK LUP).

### **3.3 Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Zarrentin und weist keine geschützten oder schützenswerte Biotopstrukturen auf. Die Grundstücke sind durch Nebenanlagen, Gartennutzung und versiegelte Hofflächen vorgeprägt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und Bilanzierung entfällt somit.

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der westlichen Grenzlinie des Plangeltungsbereiches vor Jahren eine Stieleichenreihe gepflanzt wurde. Die Einzelbäume weisen inzwischen einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm auf mit Stammumfang zwischen 1,20 m und 1,30 m in ein Meter Höhe gemessen. Die Bäume wurden nicht mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB festgesetzt. Die Baumreihe steht auf privatem Grund. Gemäß § 18 (1) Nr. 1 NatSchAG M-V greift der gesetzliche Schutz dennoch, weil es Stieleichen sind.

### **3.4 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange bestimmen sich nach § 18 (2) BNatSchG i.V. mit § 44 (5) BNatSchG. Verbotstatbestände sind grundsätzlich zu prüfen. Im vorliegenden Fall sind keine artenschutzrechtlich relevanten Voraussetzungen vorhanden.

Stadt Zarrentin am Schaalsee, den

.....  
(Bürgermeister Draeger)