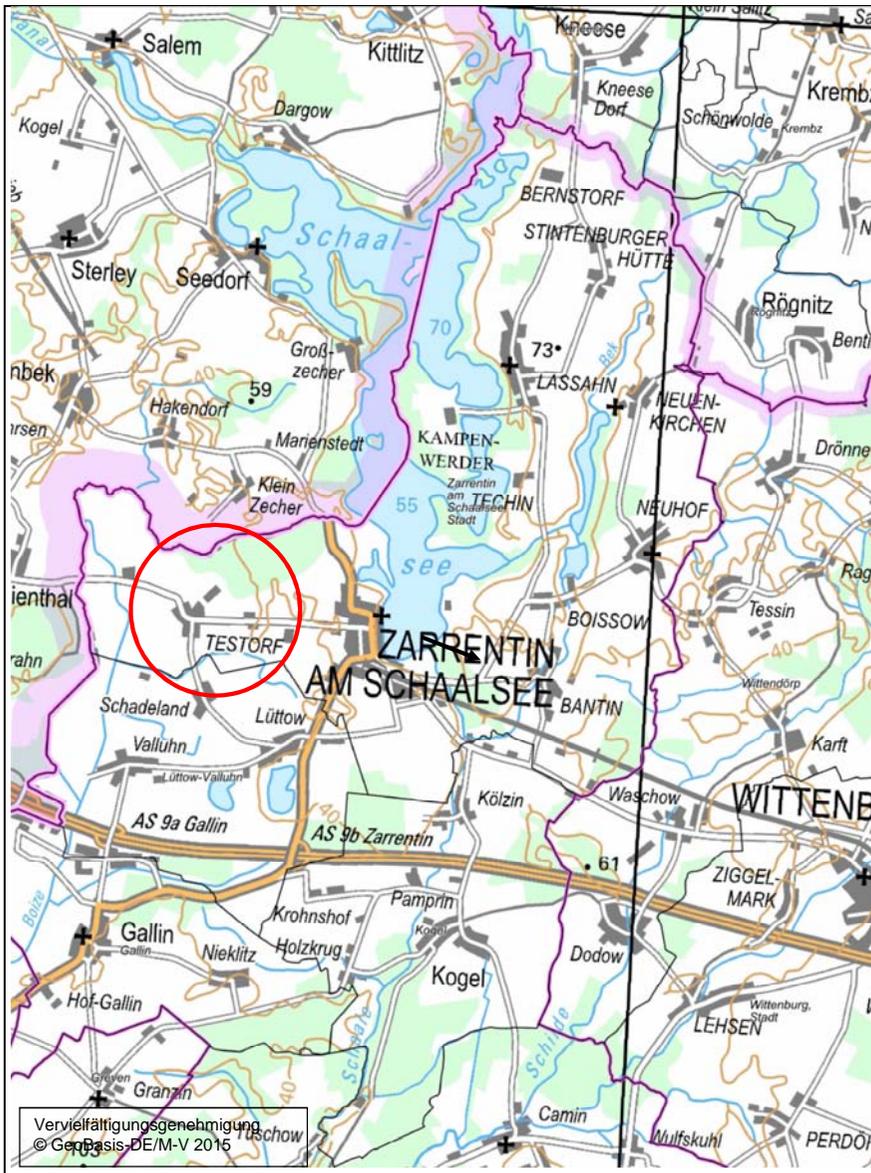


STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE



Vervielfältigungsgenehmigung
© Geopass-DE/M-V 2015

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 – ORTSTEIL TESTORF „Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen“, Dorfstraße 30 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

NOVEMBER 2015

Stadt Zarrentin am Schaalsee Landkreis Ludwigslust - Parchim

Begründung zur Satzung

der Stadt Zarrentin a.S. über den Bebauungsplan Nr. 10
„Umnutzung Nebengebäude zum Wohnen“, Dorfstraße 30 Ortsteil Testorf
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

für das Gebiet der Gemarkung Testorf, Flur 1, Flurstück 23/5 anteilig

Begründung

1. Allgemeines	3
1.1 Verfahrensstand	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Planungsgrundlagen	3
1.4 Lage im Raum / Strukturdaten	4
2. Geltungsbereich	4
3. Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen	5
3.1 Planungserfordernis	5
3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.3 Bestand	6
4. Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4 Verkehrserschließung	8
4.5 Ver- und Entsorgung	8
5. Umweltbelange	8
5.1 Schutzgebiete und Objekte	8
5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	8
5.3 Maßnahmenbeschreibung	10
5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
6. Aussagen zum Klimaschutz	14
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	14
8. Bodenordnung / Hinweise	14
9. Städtebauliche Daten	15

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensstand

Die Stadtvertreter von Zarrentin a.S. haben auf ihrer Sitzung am 18.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Zarrentin a.S. „Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen“, Dorfstraße 30 im Ortsteil Testorf gefasst. Dieser Beschluss wurde mit dem Auslegungsbeschluss dahingehend präzisiert, dass der B-Plan Nr. 10 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB weiter geführt wird. Grundlage hierfür ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt, der die kleinteilige Baufläche inmitten der Ortslage Testorf als Wohnbaufläche ausweist.

Die Planunterlagen des Entwurfs mit der Begründung werden im weiteren Verfahren im Zeitraum Januar / Februar 2016 öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden hierüber informiert und um Stellungnahme gebeten. Nach dem Abwägungsbeschluss wird der Satzungsbeschluss im 1. Halbjahr 2016 gefasst

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan (B-Plan) gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVObI. M-V S. 729),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVObI. M-V S. 30 und 36),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

1.3 Planungsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter den Aufstellungsbeschluss mit Ergänzung für den Bebauungsplan Nr. 10 für das Plangebiet in Testorf „Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen“ gefasst. Die Fläche befindet sich inmitten des Ortsteils.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien hierfür erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in §1 a Abs. 2 Satz1 BauGB gesetzlich definiert als Bebauungspläne der Widernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das beschleunigte Verfahren soll hier angewendet werden, da es sich um eine Innenentwicklung der Ortslage handelt, die nachverdichtet werden soll und die die weiteren Kriterien des §13 a BauGB erfüllt. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprü-

fung, wenn sie, wie hier vorgesehen, eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert Fallgruppe Nr. 1 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13 a Abs.2 Nr.1 BauGB auch, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind.

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan wurde der Auslegungsbeschluss auf der Grundlage des § 13 a BauGB gefasst. Es erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung Anwendung finden kann.

Als Kartengrundlage für den B-Plan dient der Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landkreises LWL-PCH im Maßstab 1: 1.000 vom 21.03.2014, der 2015 nach Einsicht in das Datenportal des LK LWL-PCH durch die aktuelle Flurstücksnummer aktualisiert wurde.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen nach. Nach örtlicher Bestandsaufnahme und vom Luftbild wurden Bäume u.a. Grünflächen ergänzt.

Der B-Plan Nr. 10 „Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:100 bzw. 1:500 mit der Planzeichenerklärung und dem
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

1.4 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Zarrentin a.S. liegt im Nordwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Sie befindet sich ca. 85 km nordwestlich der Kreisstadt Parchim und ca. 50 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Die Kreisstadt Parchim ist über die Autobahn A24 (Hamburg - Berlin) und die Bundesstraße B 191 sowie über den öffentlichen Personennahverkehr mit dem Bus erreichbar. Der Sitz der Kreisverwaltung in Ludwigslust ist über die A24 und Bundesstraße B 106 angeschlossen.

In südliche Richtung führt die Bundesstraße B 195 in die südliche Nachbarregion Boizenburg an der Elbe. Die Landesstraße L 04 führt als Verbindungsstraße von Wittenburg über Zarrentin nach Gudow. Das nördliche Stadtgebiet in Richtung Lassahn, Bantin und Neuhof wird über die Landesstraße L 041 und die Kreisstraße K 10 erschlossen. Sie stellen außerdem Verbindungen zu weiteren übergeordneten Straßen in Richtung Gadebusch und Ratzeburg her.

Der Ortsteil Testorf befindet sich ca. 4 km westlich von Zarrentin. Über die Landesstraße L 04 ist der Ort direkt erreichbar. Die Straße führt in westliche Richtung weiter nach Gudow in Richtung A24 bzw. nach Ratzeburg.

2. Geltungsbereich

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

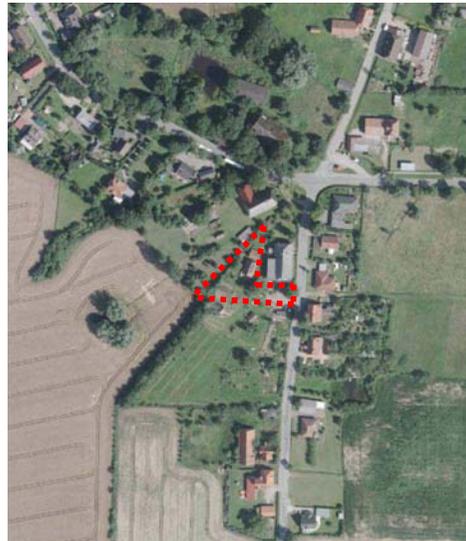
Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Testorf, Flur 1, Teilflächen des Flurstückes 23/5. Die Fläche ist ca. 0,12 ha groß.

Das Plangebiet des B-Planes liegt inmitten der Ortslage des Ortsteils, unmittelbar an der Dorfstraße und wird über diese Straße auch verkehrstechnisch erschlossen.

Die Grundstücksflächen grenzen an bebaute Flächen auf dem Grundstück – altes Bauernhaus östlich, Carportanlage südlich. Ursprünglich stand in diesem Bereich ein Stallgebäude. Die Bausubstanz wurde für das umgebaute Nebengebäude genutzt. Es fügen sich Grünflächen als Garten, Hecken und Streuobstwiese südlich und westlich an das Plangebiet.

Erhaltenswerter Baumbestand mit einer Kastanie und einer Feldhecke wird im Geltungsbereich berücksichtigt.

*Lage inmitten von Testorf
(eingenordet, unmaßstäblich)*



3. Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Die Stadtvertreter von Zarrentin hatten bereits 2013 über dieses Vorhaben beraten. Anlass war die erteilte Baugenehmigung für die Grundstückseigentümer aus dem Jahr 2001. Das in zweiter Reihe auf dem Grundstück befindliche Stallgebäude (ehemaliger Kälberstall) wurde umgebaut und zu einem Ausstellungshaus genutzt. 2005 stellten die Eigentümer einen Antrag auf Umnutzung zum Wohnen beim Landkreis. Hierzu gab es bisher keine amtliche Entscheidung, da die Antragsteller fehlende Unterlagen nicht vervollständigt hatten.

Ziel der Planung ist es nunmehr, das in zweiter Reihe befindliche umgebaute Nebengebäude mit Nebengelass baurechtlich mittels eigenem Grundstück und gesicherter öffentlicher Zuwegung zum Wohnbaugrundstück zu entwickeln. Dies erfordert einen Bebauungsplan, der aufgrund der Lage im Innenbereich (für den Ortsteil existiert eine rechtsverbindliche Satzung nach § 34 BauGB vom 15.08.1996) nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erarbeitet werden kann - siehe auch Punkt 3.1. Die Stadtvertreter fassten hierzu 2015 den Aufstellungsbeschluss.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Das Landesraumentwicklungsprogramm vom 30. Mai 2005 setzt die Leitlinien der Landesentwicklung und die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die das ganze Land betreffen oder für die räumliche Beziehung der Landesteile untereinander wesentlich sind.

Hauptziel ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt. Dabei wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Stadt Zarrentin a.S. mit ihren Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als „Grundzentrum“ eingestuft. Die Stadt gehört mit ihrem Nahbereich zum Mittelbereich Hagenow. Grundzentren sollen als Standort-

te für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Durch die Lage im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg sollen in Zarrentin in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden.

Als Grundzentrum hat Zarrentin vorrangig Versorgungsaufgaben zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs für die Bevölkerung des Territoriums zu erfüllen. Zarrentin bildet den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkt. Das Stadtgebiet soll als „Knotenpunkt des Versorgungsnetzes“ langfristig erhalten und weiter gestärkt werden.

Das Gebiet von Zarrentin ist als Tourismusraum/Tourismussentwicklungsraum ausgewiesen. In diesen Räumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Mit der Altstadt und dem Ensemble Kirche/Kloster sowie dem Sitz des Biosphärenreservates Schaalsee verfügt die Stadt über Orte mit besonderer Eignung für die Entwicklung des Städte- und Kulturtourismus. Die Lage am Schaalsee ist von besonderer Bedeutung für den Rad- und Wandertourismus. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Das Gemeindegebiet befindet sich in Vorrang- und im Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege im Großschutzgebiet UNESCO Biosphärenreservat Schaalsee. Ein Teil des Gebietes ist außerdem als Natura 2000-Gebiet (gemeldete Europäische Vogelschutzgebiete und gemeldete FFH-Gebiete) ausgewiesen. Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege sind im Gemeindegebiet die festgesetzten Naturschutzgebiete und die Kernflächen des Gebietes „Schaalsee-Landschaft“ sowie naturnahe Moore. Alle bedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind deshalb so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zum dauerhaften Erhalt der regionstypischen Ökosysteme sollen die bestehenden großräumigen Verbundstrukturen konkretisiert und zu einem landesweiten Biotopverbundsystem vernetzt werden. Das Gemeindegebiet insgesamt umfasst dabei Flächen im engeren wie im weiteren Sinne.

Flächen des Vorranggebietes Rohstoffsicherung von oberflächennahen Rohstoffen für Kiessand/Sand existieren zwischen der Ortslage Zarrentin und der Kreisstraße K 7, die zu einer Gesamtfläche von 125 ha angrenzend an die Ortslage Lüttow gehören. Hier hat die Sicherung und Gewinnung der Rohstoffe Vorrang vor anderen Ansprüchen der Raumnutzung.

Flächennutzungsplan

Die Stadt verfügt seit dem 14.02.2015 über die 7. Änderung und Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). In diesem Dokument ist die Fläche des B-Planes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs.2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3.3 Bestand

Siehe auch unter 2.

Die Fläche des Plangebietes gliedert sich in Bereiche mit bereits versiegelten Flächen (Gebäude, befestigte Zufahrt) und Grünfläche (Garten, Rasen mit Gehölzen). An der westlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes befindet sich eine Feldhecke. Als wichtiger Baum wird der Kronentraufbereich der im Südosten vorhandenen Kastanie in der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden geringe Höhenunterschiede auf.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes die allgemein zulässigen Nutzungen (Läden zur Versorgung des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke). Ebenso sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Baufeld ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst lockere, bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche gewährleistet werden kann.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung in der Dorfstraße wurde eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt.

Da in den angrenzenden Bereichen entlang der Dorfstraße durch relativ große Grundstücke eine lockere Baustruktur vorhanden ist, soll hier durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) mit 300 m² der Standort des ehemaligen Landwirtschaftsgebäudes aufgenommen werden. Die Festsetzung der Größe der Grundfläche legt fest, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierin ist der Bestand eingeschlossen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für das Baufeld wurde die offene Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge max. 50,00 m betragen kann – eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. In dem Plangebiet soll die typische Baustruktur aufgenommen werden, so dass nur Einzelhäuser im Plangebiet zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Die westliche Baugrenze wurde teilweise so festgesetzt, dass eine Bebauung mit 3,0 m Abstand zur Hecke eingehalten wird.

4.4 Verkehrserschließung

Über die Landesstraße L 04 von Zarrentin in Richtung Gudow erfolgt in südliche Richtung die Erschließung des Plangebietes über die Dorfstraße. Zusammen mit dem Hauptgebäude dient die mit Kopfsteinpflaster befestigte 5,50 m breite Grundstückszufahrt der verkehrlichen Anbindung beider Grundstücke (altes Bauernhaus und neues Wohnhaus).

Hierfür wird die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgeschrieben.

Mit der Kennzeichnung des Ein- und Ausfahrtsbereiches werden die Zu- und Abfahrten zum Standort berücksichtigt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Stadt Zarrentin a.S. gehört dem **Wasserbeschaffungsverband „Sude-Schaale“** und dem **Abwasserzweckverband** mit Sitz in Wittenburg an, der für die Medien Wasser und Abwasser zuständig ist.

Die zentrale Trinkwasserversorgung für den Ortsteil Testorf erfolgt über das Wasserwerk in Zarrentin.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine Pflanzenkläranlage südlich des Plangebietes. Die Größe ist so ausgelegt, dass eine Entsorgung gegeben ist.

Die Ableitung des Regenwassers und des unbelasteten Oberflächenwassers der Dachentwässerung erfolgt über die direkte Ableitung in die südlich angrenzenden Grünflächen auf dem Grundstück.

Gemäß § 2 Abs.1c Brandschutzgesetz M-V ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Hierzu existieren innerhalb der Ortslage von Testorf ein Bohrbrunnen und ein Feuerlöschteich, die die Aufgabe übernehmen. Der Feuerlöschteich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft östlich der Dorfstraße zwischen den Grundstücken Nr. 34 und Nr. 34a.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls/Spermülls ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim zuständig.

5. Umweltbelange

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des VE-Planes liegt am westlichen Ortsrand von Testorf an der Kreisstraße K7 (Dorfstraße) unweit der Kreuzung mit der Landesstraße L 04.

Die Vorhabenfläche grenzt nördlich und östlich der Dorfstraße südlich an Wohngrundstücke. Westlich und südlich schließen sich Freiflächen mit Heckenbestand / Gehölzen von Gehöften an das Plangebiet an.

Die Fläche selber, als Teilfläche einer großen Hofstelle, gliedert sich in die gemeinsame Zufahrt zur Dorfstraße, Gebäudeflächen (Wohnnutzung Nebengebäude) und Freiflächen (Rasen / Grabfläche mit Gehölzen / Hofflächen) im Süden. Als geschützter Baum nach §18 NatSchAG MV ist eine Kastanie im südöstlichen Randbereich vorhanden. Die westliche einreihige Grundstückshecke setzt sich aus teilweise überalterten Pflaumen und Holunder, sowie Hartriegel zusammen.

5.1 Schutzgebiete und Objekte

Ein Umweltbericht ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung erforderlichen Aussagen der Schutzgebiete- und Objekte, sowie Vermeidung und Minimierung.

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 34 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung

der Schutzgebiete sowie die kumulative Wirkung der Satzung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Das NATURA-2000-Gebiet – FFH DE 2431-304 „Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft“ liegt 400m östlich der B-Planfläche.

Durch die Lage hinter vorhandener Bebauung und der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände auszuschließen.

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Belangen des Natura 2000 – Gebietes ist nicht erforderlich.

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

Biosphärenreservat

Das BRN 2 „Biosphärenreservat Schaalsee“ auch LSG L 123 „Schaalseelandschaft“ grenzt 40m südwestlich der B-Planfläche an.

Der (baurechtlich zu sichernde) Bestand und die Lage innerhalb einer abgeschirmten Hofffläche lassen erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwarten.

Baumbestand (nach §18 NatSchAG M-V)

Der nachfolgend aufgeführte Baum im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des §18 NatSchAG M-V. (nachrichtliche händische Übernahme, keine Vermessung)

Die Kastanie mit einem STU von 2,8m und einer unregelmäßiger Krone mit ca. 14m Ø, mit Lage Stammfuß außerhalb des Geltungsbereiches, ist aus gestalterischer Sicht zu erhalten.

Die Linde im Bereich Zufahrt außerhalb des Geltungsbereiches wurde nicht dargestellt, da aufgrund der im Bestand befestigten Zufahrt kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

Geschützte Biotope:

Gesetzlich geschütztes Biotop sind im 200m Wirkraum Südwestlich in ca. 80m Entfernung verzeichnet:

- LWL00716 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. (Auf dem Acker hinter abschirmenden Gehölzen)
- LWL00718 Biotopname: Hecke; strukturreich Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken (am Acker hinter abschirmenden Gehölzen)

Aufgrund der Lage (vorhandenes Störpotential / Abschirmung) und den vorhandenen Bestand ist hier auf keine Beeinträchtigung des Biotopes abzustellen.

Es sind im 200 m Wirkradius hinter Bebauung / Straßen weitere gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:

- LWL00725 Biotopname: Hecke; Gehölz Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- LWL00724 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Schwimmblattdecken; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; Hochstaudenflur; Flutrasen Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- LWL00727 Biotopname: Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- LWL00721 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere und des vorhandenen Bestandes im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden / zu prüfen.

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises.

- Mögliche Vermeidungsmaßnahmen aus Sicht des Artenschutzes siehe AFB

5.3 Maßnahmenbeschreibung

Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Pflanzungen zu gestalten. Grabeflächen und Ausstattungselemente sowie Wege sind zulässig.

Hecke

Die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist auf Dauer als Anpflanzung zu erhalten. Ein Umbau überalterter Bestände mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder Hochstammobst ist zulässig.

5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 34 notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Es geht um die baurechtliche Sicherung einer vorhandenen Nutzung.

Durch den vorhandenen Bestand und die Lage auf einer Hofffläche ist die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage und der Nutzung der benachbarten Flächen ist die Nutzung nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Es geht um die baurechtliche Sicherung einer vorhandenen Nutzung.

Die baubedingten Beeinträchtigungen würden die die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden umfassen. Durch den vorhandenen Bestand und die Lage auf einer Hofffläche wäre die Intensität der Arbeiten mit der derzeitigen Nutzung gleichzusetzen. Entsprechend sind keine zusätzliche Beeinträchtigung einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden rechtskräftigen B- Plan nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheibereich	II	IV	Stilgwässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberschote	II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf- Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firmisglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*I	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschleierder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*I	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaue	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alvarius</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Wald/Feuchtl.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauffledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*I	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44

Säugetiere

Fischotter

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der als Insel eingekapselten Lage ist bei Wanderbewegungen ein abschnellen von der Ortslage (Prädatoren / Störungen durch dichte Bebauung) gegeben und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur (Hecken im Westen, Bestandsgebäude) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens (Bestandssicherung) bleibt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse erhalten.

Gebäude im Eingriffsbereich sind vorhanden.

Eine Bedeutung der im Bestand zu erhaltenden sanierten Gebäude ist nicht auszuschließen.

Umbauarbeiten sind zur Vermeidung von Tierverlusten im Zeitraum von Oktober bis März vorzunehmen. Bei Abweichungen ist eine fachgutachtliche Begehung durchzuführen.

Weiterhin besteht eine potentielle Bedeutung als Winter / und oder Sommerquartier aufgrund der Rindenstrukturen an der zu erhaltenden Kastanie. Hier wäre, beim genehmigungspflichtigen Antrag, vor einer Rodung eine Betroffenheitsprüfung beizufügen.

Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

Reptilien / Amphibien

Die möglichen Habitatbestandteile liegen potenziell außerhalb / am Rand (Hecke) der eigentlichen bestandssichernden Vorhabenflächen.

Das Vorhabengebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse ist potenziell eher unwahrscheinlich. (Lehmböden)

Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets von Amphibien ist aufgrund der Kleingewässernähe (80m) trotz des Intensivrasens nicht auszuschließen. Verstecke sind innerhalb der Rasenfläche nicht gegeben. Da der Gehölzbestand nicht überbaut werden darf, und die verbleibende Fläche mit auch Grabeflächen im Bestand erhalten bleibt, ist ein Artenschutzrechtlicher Konflikt nicht zu erwarten.

Bei Bauarbeiten im Bodenbereich sind alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien zu kontrollieren, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in der angrenzenden Hecke ausgesetzt werden.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung), Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung, in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten, Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V). Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für: Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum, Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell¹ im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Da im Nahbereich des Eingriffsraum Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch Arten wie Stare, Drosseln zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich) sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengräsmücke im Randbereich zur Hecke zu erwarten.

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten die am überbauten Gebiet vorkommen können. Gebäudebrüter wurden keine vorgefunden. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Erhalt der Nutzung keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis Anfang März vorzunehmen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht gegeben – Bestandsnutzung / hohes vorhandenes Störpotential.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Reptilien

Als Vermeidungsmaßnahme für Reptilien und Amphibien sind bei Bauarbeiten im Bodenbereich alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien zu kontrollieren, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in der angrenzenden Hecke ausgesetzt werden.

Brutvogelarten

Als Vermeidungsmaßnahme für die Avifauna ist der Beginn von Bauarbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis Anfang März vorzunehmen.

6. Aussagen zum Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine bereits teilweise versiegelte und anthropogen vorbelastete Fläche. Die Erschließung wird über die bestehende Zufahrt des gesamten Grundstücks realisiert und die hier befindlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung wird damit entsprochen. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung bei den Einzelvorhaben geprüft wird.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten.

Die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fügt sich in die angrenzenden, auch als Wohnbauflächen genutzten Bereiche westlich, östlich und südlich des Planungsgebietes ein.

Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen. Das geplante Wohngebiet ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, da nachbarlich auch nur Wohnnutzungen vorliegen.

8. Bodenordnung / Hinweise

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht erforderlich.

Hinweise

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmal-

pflge bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bau- maßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V das Landesamt und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier- für der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesit- zer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §27 Abfall- und Altlastengesetz M-V in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

Abfallwirtschaft

Zur Entsorgung der Abfälle sind die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises Ludwigs- lust-Parchim zu nutzen, die Abfälle sind dem Landkreis zu überlassen, ausgenommen die Abfä- lle, die von der Entsorgung ausgeschlossen sind.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaß- nahmen zu gewährleisten.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind ent- sprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

9. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 1.200 m²
davon:	
- Baufläche gesamt	ca. 600 m ²
- davon Baufläche innerhalb der Baugrenzen	ca. 300 m ²
- Erhaltung Hecke	ca. 150 m ²
- private Grünfläche (Rasen)	ca. 250 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 200 m ²

Zarrentin am Schaalsee,

.....

Der Bürgermeister