

GEMEINDE ALT ZACHUN
AMT HAGENOW-LAND
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 2
für den Bereich westlich Neu Zachuner Weg

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

AUGUST 2022

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Alt Zachun
über den

Bebauungsplan Nr. 2 für den Bereich westlich Neu Zachuner Weg

Gemarkung Alt Zachun, Flur 1, Teilfläche des Flurstücks 143/2

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.3.	Kommunale Planungen	7
3.	Plangebiet	8
3.1.	Lage und Geltungsbereich	8
3.2.	Bestandssituation	8
4.	Planinhalt	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4.	Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke	11
4.5.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
4.6.	Grünflächen / Erhaltungsgebote	12
4.7.	Technische Ver- und Entsorgung	12
4.9.	Zuordnungsfestsetzungen	13
5.	Örtliche Bauvorschriften	14
6.	Umweltbelange	16
7.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	31
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	37
8.1.	Auswirkungen.....	37
8.2.	Einwirkungen.....	37
9.	Planungsalternativen	37
10.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	37
11.	Flächenbilanz	38

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der demografische Wandel trifft insbesondere den ländlichen Raum, der zunehmend von Bevölkerungsrückgang und der damit einhergehenden Verschiebung der Altersstruktur (Überalterung der Bevölkerung) betroffen ist. Hieraus ergeben sich vielfältige neue Anforderungen an die künftige städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wie Alt Zachun. Den veränderten Rahmenbedingungen ist Rechnung zu tragen. In Mecklenburg-Vorpommern als Flächenland soll sich künftige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Zentralen Orte mit entsprechender Infrastruktur und Einrichtungen zur Daseinsvorsorge konzentrieren. Andererseits ist dem „Ausbluten“ des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, so dass Alt Zachun als attraktiver Lebensraum für die eigene Bevölkerung erhalten bleibt. Bei stabilen bis leicht steigenden Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren ist eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde zu verzeichnen. Hierbei spielt die nahe Lage zum Mittelzentrum Hagenow und zur Landeshauptstadt Schwerin und die damit verbundene Attraktivität für Pendler eine Rolle. Darüber hinaus sieht die Gemeinde auf Grundlage des konkreten Interesses eines Arztes die Etablierung einer Landarztpraxis vor.

Im Vorfeld des Planverfahrens hat die Gemeinde Alt Zachun ihre Planung gegenüber dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt und den Nachweis erbracht, dass innerörtliche Baulandreserven ausgeschöpft sind. Daher sollen Wohnbauflächen westlich des Neu Zachuner Weges angrenzend zur bebauten Ortslage entwickelt werden. Um eine Vereinbarkeit mit den die wohnbauliche Entwicklung betreffenden raumordnerischen Vorgaben herzustellen, wurde von dem ursprünglichen Planungsziel - der Entwicklung von 12 Baugrundstücken - abgesehen und die geplante Entwicklung eines Wohngebietes auf 4 straßenbegleitende Baugrundstücke (einschließlich Landarztpraxis) reduziert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Außenbereichsfläche zu schaffen. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung von Alt Zachun hat am den Beschluss über die Aufstellung des B-Plans Nr. 2 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vollzogen. Die sich aus der genannten Rechtsgrundlage ergebenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind mit der vorliegenden Planung gegeben. Im Einzelnen sind dies:

- Anschluss des Baugebiets an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- Festsetzung eines Baugebietes, das im Sinne der BauNVO die Zulässigkeit der Wohnnutzung begründet
- Festsetzung einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²
- Förmliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bis zum 31. Dezember 2022

Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Des Weiteren wird in § 13b auf die entsprechende Anwendung des § 13a BauGB verwiesen, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn

- das durch den B-Plan begründete Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG beeinträchtigt werden,

- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die vorstehenden Ausschlussbedingungen sind mit vorliegender Planung nicht gegeben. Die Aufstellung des B-Plans Nr. 2 wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB vollzogen. Der Verfahrensablauf erfolgt entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, der Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie der zusammenfassenden Erklärung wird demnach abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am im Hagenower Kommunalanzeiger Nr.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt. Dazu fand am 22.11.2019 ein Plangespräch statt, in dessen Rahmen die geplante wohnbauliche Entwicklung diskutiert wurde. Weiterhin zeigte die Gemeinde Alt Zachun ihre Planungsabsichten mit Schreiben vom 28.09.2020 an.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der dazugehörigen Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde vom bis zum im Amt Hagenow-Land, Fachdienst Bauen und Planung, Zimmer 212, Bahnhofstraße 25 in 19230 Hagenow während der Dienststunden öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auf dem Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am im Hagenower Kommunalanzeiger Nr. sowie im Internet unter <https://www.amt-hagenow-land.de/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Als Kartengrundlage dient ein aktueller Auszug aus dem ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem). Die Kartengrundlage weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Alt Zachun liegt im (strukturschwachen) ländlichen Raum und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Hagenow, das als Standort für die Versorgung der Bevölkerung seines Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Die Ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln.

Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

- ⇒ Im Vorfeld des Planverfahrens hat die Gemeinde Alt Zachun ihre Planung gegenüber dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) angezeigt. Im Abstimmungsgespräch vom 22.11.2019 zur geplanten wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Alt Zachun wies das AfRL WM darauf hin, dass Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage nur dann auszuweisen sind, wenn innerörtliche Baulandreserven nachweislich ausgeschöpft sind. Um eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Innenentwicklung herstellen zu können, wurde seitens des AfRL WM weiterhin eine deutliche Reduzierung der wohnbaulichen Entwicklung auf 4 Grundstücke empfohlen. Die Gemeinde hat daraufhin nachgewiesen, dass von 20 bestehenden innerörtlichen Baulücken keine verfügbar sind. Mit Schreiben vom 30.11.2020 hat das AfRL WM den Nachweis als erbracht angesehen, es solle jedoch noch geprüft werden, ob 4 Grundstücke an der Hauptstraße sowie eines am Forstweg, welche sich in Privateigentum befinden, für die geplante wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen. Mit E-Mail vom 25.05.2022 teilte das Amt Hagenow-Land nach Prüfung des Liegenschaftskatasters, dass die in Rede stehenden Baugrundstücke an der Hauptstraße bereits vollständig bebaut sind und somit keine alternativen Grundstücke zur Verfügung stehen. Mit der vorliegenden Planung wird auf die Entwicklung eines Wohngebietes mit 4 Baugrundstücken westlich des Neu Zachuner Weges angrenzend zur bebauten Ortslage abgezielt. Die einschlägigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung finden somit Beachtung.

Weiterhin dürfen zur Sicherung bedeutsamer Böden landwirtschaftliche Nutzflächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

- ⇒ Laut www.umweltkarten.mv-regierung.de liegen die Ackerzahl im Plangebiet bei 32 und damit deutlich unterhalb des im LEP M-V festgelegten Grenzwertes.

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM werden für das Gebiet der Gemeinde Alt Zachun keine Festlegungen getroffen.

2.3. Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Alt Zachun verfügt seit dem 05.10.1999 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). Dieser stellt für die bebaute Ortslage von Alt Zachun Wohnbauflächen dar. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 schließt an diese Wohnbauflächen an, befindet sich selbst aber auf Flächen für die Landwirtschaft. Nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der F-Plan entsprechend zu ändern. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der vorliegende Bebauungsplan auch vor der Änderung des F-Plans aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Innenbereichssatzung für den Ortsteil Alt Zachun

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Zachun hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15. Mai 2014 die die 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Alt Zachun als Satzung beschlossen. Mit dieser Satzung hat die Gemeinde den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt und somit eine bauplanungsrechtliche Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich vorgenommen. Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 2 schließt im Westen an Klarstellungsflächen der Innenbereichssatzung an. Im Gegensatz zu den Ergänzungsflächen der Satzung am nördlichen Ortsrand, gelten für die an das Plangebiet angrenzenden Klarstellungsflächen keine weiteren Festsetzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier also ausschließlich nach § 34 BauGB.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Alt Zachun befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim, etwa auf halber Strecke zwischen dem Mittelzentrum Hagenow mit Sitz des verwaltenden Amtes Hagenow-Land und der Landeshauptstadt Schwerin im Norden. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 8,43 km² leben 369 Einwohner (Stand: 31.12.2020¹). Zu den Nachbargemeinden zählen Bandenitz und Hoort (beide Amt Hagenow-Land), Holthusen (Amt Stralendorf) sowie Sülstorf (Amt Ludwigslust-Land).

Die Gemeinde liegt im Gleisdreieck Schwerin-Hagenow-Ludwigslust. Der Bahnhof Zachun an der Bahnstrecke Hagenow Land-Schwerin liegt nordwestlich der Ortslage. Westlich nur etwa 3 km entfernt verläuft die Bundesstraße B321, die eine direkte Verbindung zwischen Schwerin und Hagenow herstellt und bei Bandenitz über eine Anschlussstelle an die Autobahn A24 verfügt. Alt Zachun ist über die Landesstraße L092 an die Bundesstraße angebunden.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Alt Zachun am Neu Zachuner Weg. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 143/2, Flur 1, Gemarkung Alt Zachun und liegt auf einer Länge von ca. 100 m am Neu Zachuner Weg (Flurstück 142) an. Im Osten und Süden stimmt die Geltungsbereichsgrenze mit den Flurstücksgrenzen überein. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft in einer Tiefe von etwa 50 m parallel zum Wegeflurstück. Damit umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestandssituation

Der Geltungsbereich befindet sich fast vollständig auf landwirtschaftlicher Ackerfläche. Lediglich an der südlichen Grenze zum Neu Zachuner Weg befinden sich eine Baumhecke als nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop im Plangebiet. Die nähere Umgebung stellt sich wie folgt dar:

Norden:

- Angrenzend Acker, dahinter Grünland
- Nordöstlich Wohnbebauung am Forstweg

Osten:

- Angrenzend Graben (Gewässer 2. Ordnung) und unmittelbar anschließend bebaute Ortslage mit eingeschossigen Einfamilienhäusern am Neu Zachuner Weg

¹ Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2020

Süden:

- Angrenzend Gemeindestraße mit Baumallee, dahinter Ackerflächen

Westen:

- Angrenzend Ackerflächen

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Alt Zachun sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes mit Landarztpraxis geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah der geplanten Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen und Anlagen

Das allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht vornehmliches Planungsziel, können aber ausnahmsweise zugelassen werden. Dies wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO abweichend zum Nutzungskatalog des § 4 BauNVO mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Gänzlich ausgeschlossen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese würden (auch aufgrund ihres teils großen Flächenbedarfs) die Wohnnutzung ungewollt einschränken oder stellen spezielle Standortanforderungen, die durch das Plangebiet bzw. dessen Lage nicht erfüllt werden. Damit sind Ferienwohnungen, die im Sinne des § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören nicht Bestandteil des B-Plans Nr. 2.

Die geplante Landarztpraxis wird als freiberuflich betriebene Anlage eingestuft, fällt also nicht unter die Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Einschlägig ist stattdessen § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe). Im allgemeinen Wohngebiet ist die Arztpraxis demnach nur in Räumen, also Teilen von im Übrigen anders genutzten Gebäuden, zulässig. Ein reines Ärztehaus wäre unzulässig.

Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im allgemeinen Wohngebiet die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 1 begrenzt. Damit zielt der Bebauungsplan vornehmlich auf die Schaffung eines Standortangebotes für Einfamilienhäuser/Eigenheimen ab. Berücksichtigung findet hierin auch der raumordnerische Aspekt, die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab, die dem dörflichen Charakter des Ortes entspricht. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Alt Zachun einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die Bedürfnisse der Bevölkerung an zeitgemäßem und individuellem Wohnen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

Vollgeschosse

Für das Wohngebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. Die Festsetzung orientiert sich zudem am baulichen Bestand der derzeitigen den Ortsrand prägenden Wohnbebauung am Neu Zachuner Weg.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 4 m und einer maximalen Firsthöhe von 10 m im Teil A (Planzeichnung). Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes bzw. der Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (obere Bezugspunkte) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn der öffentlichen Erschließungsstraße (Neu Zachuner Weg) in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Mit den genannten Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt und die Gebäudekubatur gesteuert. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete als Obergrenze angegebenen Orientierungswert. In der für die Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von höchstens 0,6 überschritten werden.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Unter Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Festgesetzt wird die **offene Bauweise**. Als Hausformen sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Damit zielt die Festsetzung auf eine lockere Bebauungsstruktur entsprechend des dörflichen Charakters des Umfeldes ab. Gebäude sind freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der so definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4.4. Verkehrsflächen / Anschluss der Grundstücke

Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 können im Bebauungsplan öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Von städtebaulicher Bedeutung sind Verkehrsflächen insbesondere für die Sicherung der Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung von Vorhaben.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Neu Zachuner Weg als bestehende öffentliche Erschließungsstraße. Die Gemeindestraße zweigt im Ortskern von der Hauptstraße (L092) ab. Das Plangebiet liegt zwar unmittelbar an der Gemeindestraße an, jedoch wurde zur Berücksichtigung der bestehenden straßenbegleitenden Baumhecke (§20-Biotop) eine Grünfläche mit Erhaltungsgebot entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Für eine gesicherte Erschließung bedarf es somit noch einer bzw. mehrerer Anbindungen zwischen Neu Zachuner Weg und den späteren Baugrundstücken. Dies erfolgt über die Festsetzung privater Straßenverkehrsflächen. Über die östliche Straße ist das östliche Baugrundstück zu erschließen. Darüber hinaus wird hierüber die Erreichbarkeit der hinterliegenden Ackerfläche gesichert. Auch die Unterhaltung des angrenzenden Grabens (Gewässer 2. Ordnung) bleibt somit gewährleistet. Von den drei weiteren geplanten Parzellen wird eine separat, die verbleibenden zwei über eine gemeinsame Privatstraße erschlossen. Die Lagefestsetzung der Privatstraßen erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung einer Minimierung der Biotop- bzw. Baumbeeinträchtigung.

4.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzungen ermöglichen die Belastung der bezeichneten Fläche (z. B. Dienstbarkeiten, Baulasten) zugunsten der Begünstigten und wirken gleichzeitig Nutzungen entgegen, die der Ausübung des Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechts widersprechen.

In der vorliegenden Planung werden nach der zuvor genannten Rechtsgrundlage die Flächen GFL1, 2 und 3 als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Flächenfestsetzungen korrespondieren mit den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2. Die Fläche GFL1 umfasst Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der nördlichen und westlichen Anlieger. Zugunsten der für die Unterhaltung des östlich angrenzenden Gewässers 2. Ordnung (LV77H/03) zuständigen Trägerschaft wird ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt, welches die Befugnis umfasst, das Gewässer zu wasserwirtschaftlichen Zwecken zu unterhalten. Die Flächen GFL2 und GFL3 sind jeweils mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der nördlichen Anlieger zu belasten.

4.6. Grünflächen / Erhaltungsgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Grünflächen. Auf dieser Grundlage werden im B-Plan Nr. 2 für den Bereich der straßenbegleitenden Baumhecke private Grünflächen festgesetzt. Die Grünfläche umfasst die Baumstandorte. Die vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Die gesetzlich geschützte Baumhecke wird zum Erhalt festgesetzt. Zur Anwendung kommt hierbei eine überlagernde Flächenfestsetzungen (Flächen zum Erhalt von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) in Verbindung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen. Das Erhaltungsgebot erstreckt sich auf die Grünfläche sowie auf die durch die Kronentraufen der Bäume (plus 1,50 m) überlagerten Wohnbauflächen. Die Bereiche Zufahrten vom Neu Zachuner Weg (Privatstraßen) sind vom Erhaltungsgebot ausgenommen.

Eine weitere private Grünfläche beschreibt den oberen Böschungsbereich des an das Plangebiet grenzenden Grabens. Dieser Bereich ist im Bestand zu erhalten.

4.7. Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Übernahme der für das Wohngebiet neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsanlagen ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln.

Abwasser

Eine zentrale Abwasserentsorgung besteht nicht in Alt Zachun. Anfallendes Schmutzwasser ist somit über normgerechte Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben zu entsorgen und dem Abwasserzweckverband Sude-Schaale zur Abholung zu überlassen.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation

Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich möglich.

Niederschlagsentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorzugsweise vor Ort zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

Löschwasserversorgung

Für das allgemeine Wohngebiet ist ein Grundschutz von 800 l/min (48 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zu gewährleisten. In der Dorfmitte am Beginn des Neu Zachuner Weges befindet sich ein Bohrbrunnen. Die Reichweite des Bohrbrunnens (Radius 300 m) geht über die Wohnbebauung am derzeitigen Ortsrand hinaus, deckt aber lediglich Teilstück des Plangebietes ab (siehe nachfolgende Abbildung). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist daher eine zusätzliche Entnahmestelle herzustellen. Die Gemeinde plant die Herstellung eines Löschwasserbrunnens am Neu Zachuner Weg.

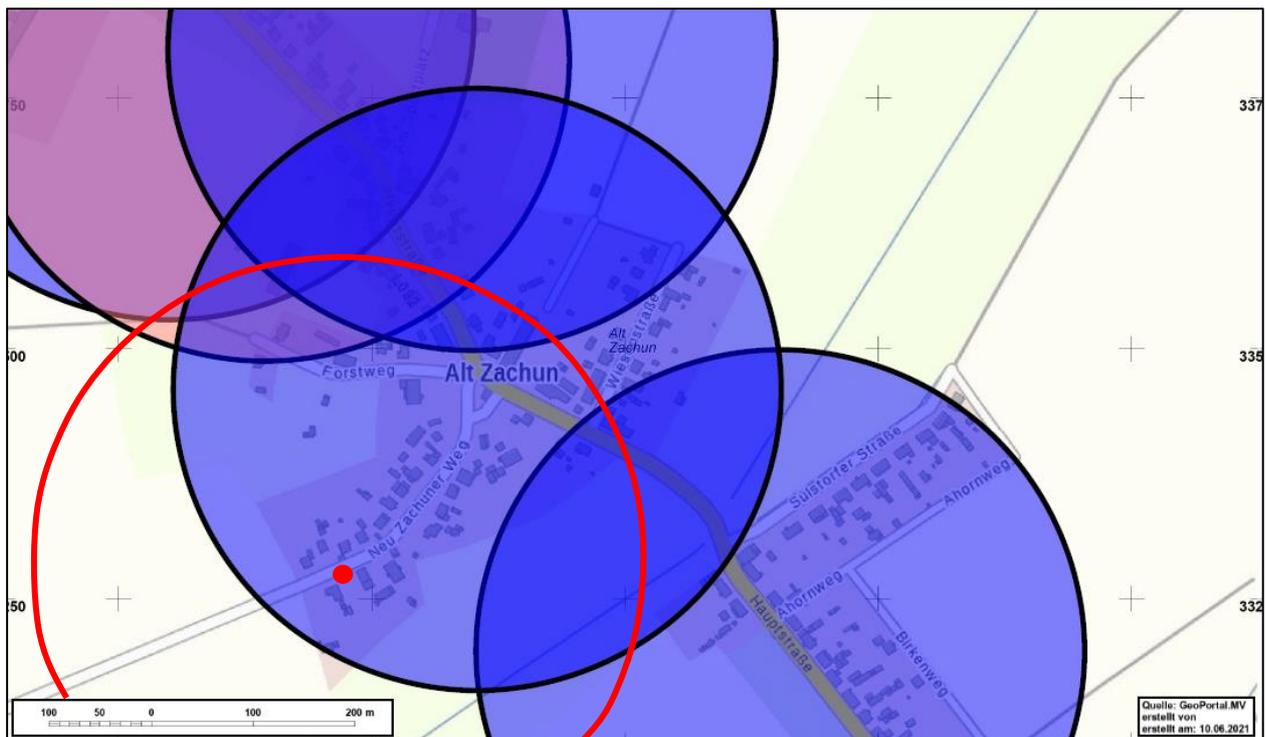


Abbildung: Vorhandene (blau) und geplante Löschwasserentnahmestellen (rot) mit räumlicher Abdeckung

4.9. Zuordnungsfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt werden.

Zum Ausgleich der direkten und mittelbaren Beeinträchtigungen auf die gesetzlich geschützte Baumhecke an der Südgrenze des Plangebietes sowie aus Artenschutzgründen definiert die textliche Festsetzung 5.1 eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme nördlich des Plangebietes, die dem B-Plan Nr. 2 zugeordnet wird. Über die textliche Festsetzung 5.2 werden Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP 043 Naturwald „Lieve II“ zugeordnet.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Gemeinde Alt Zachun folgende Gestaltungsvorschriften. Berücksichtigt wurden hierbei insbesondere Anforderungen an den Klimaschutz (z.B. ökologische Bauweisen und Vorgartengestaltung). Die gesetzten Rahmenbedingungen eröffnen aber auch einen gewissen architektonischen Spielraum, um einer nicht gewollten Eintönigkeit und Gleichförmigkeit des Wohngebietes vorzubeugen.

1. Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.
2. Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 21° bis 49° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpports). Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21° sind nur als Gründach zulässig.

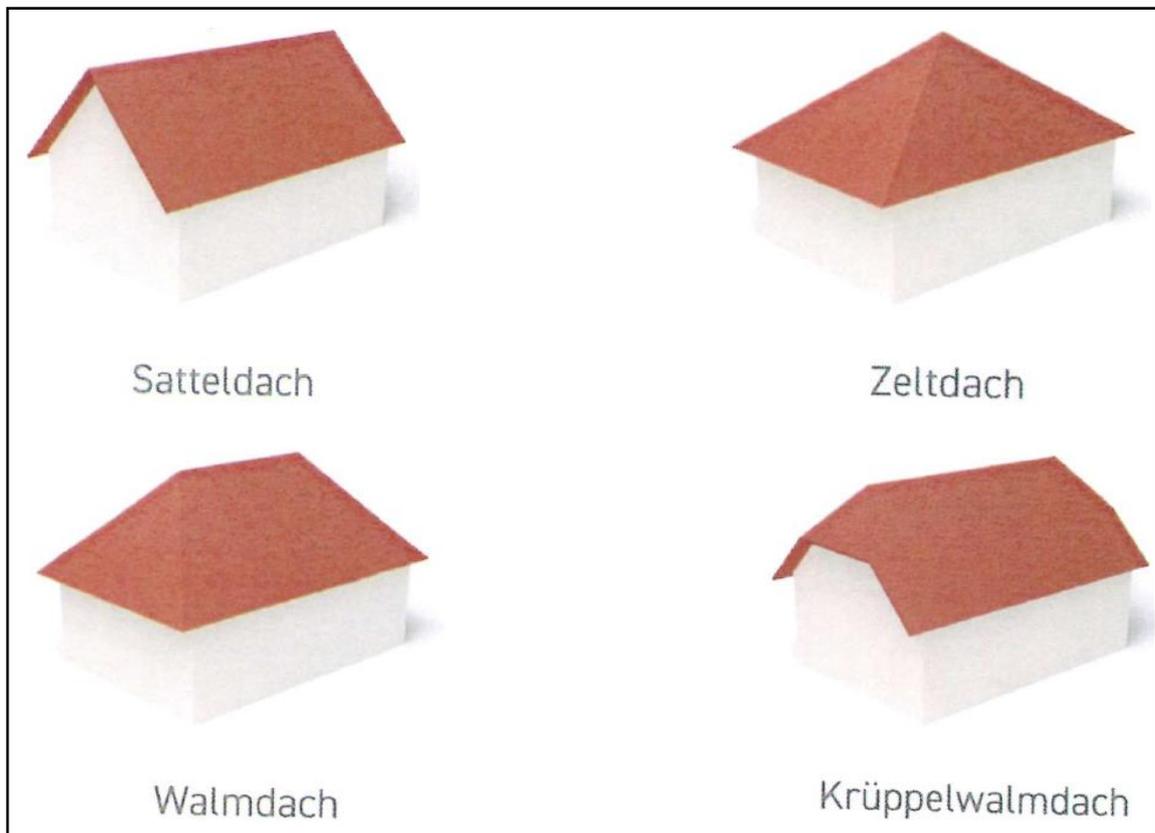


Abbildung: Beispielzeichnung für zulässige Dachformen der Hauptgebäude

Hinweis:

Die Dachform Zwerchdach werden als besondere Formen des Walm- bzw. Satteldachs angesehen und sind daher nicht explizit aufgeführt, sollen im Sinne der entsprechenden Bauvorschrift aber zulässig sein.

Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpports).

3. Dacheindeckungen haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit und schwarz zu erfolgen.
Gründächer sind zulässig.

Für Wintergärten, Terrassen und Vorbauten (Windfänge) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind auch Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für Gewächshäuser sind Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind zusätzlich auch Bitumen- und matte Metaldacheindeckungen zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.

Hinweis:

Engobierte Dachziegel werden als matte bzw. mattglänzende Dacheindeckungen eingestuft und sind damit im Sinne der entsprechenden Bauvorschrift zulässig. Edelengobierte und glasierte Dachziegel hingegen gelten als glänzend und sind damit nach Wille des Plangebers ausgeschlossen.

4. Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk oder Putzflächen auszuführen.

Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz).

Für Wintergärten sind auch Glasfassaden zulässig.

Putzfassaden sind in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) festgesetzt

- Grau- und gebrochene Weißtöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
- Gelb-, Rot-, Blau- und Grüntöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %

Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden roten Farbtönen oder Mischungen der Farbe Rot mit geringerem Anteil Weiß, Gelb oder Braun zulässig.

Grelle Farben, glänzende Oberflächenstrukturen (außer Fenster) und/oder Effektputze (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse) sind unzulässig.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen oder abweichend hiervon mit Fassadenbegrünung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. hellen bis hellbraunen Holztönen) auszuführen.

Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).

5. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf eine Höhe von 0,50 m über der mittleren Höhe der Fahrbahn der öffentlichen Erschließungsstraße (Neu Zachuner Weg) in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt nicht überschreiten.

6. Staffelgeschosse sind unzulässig.

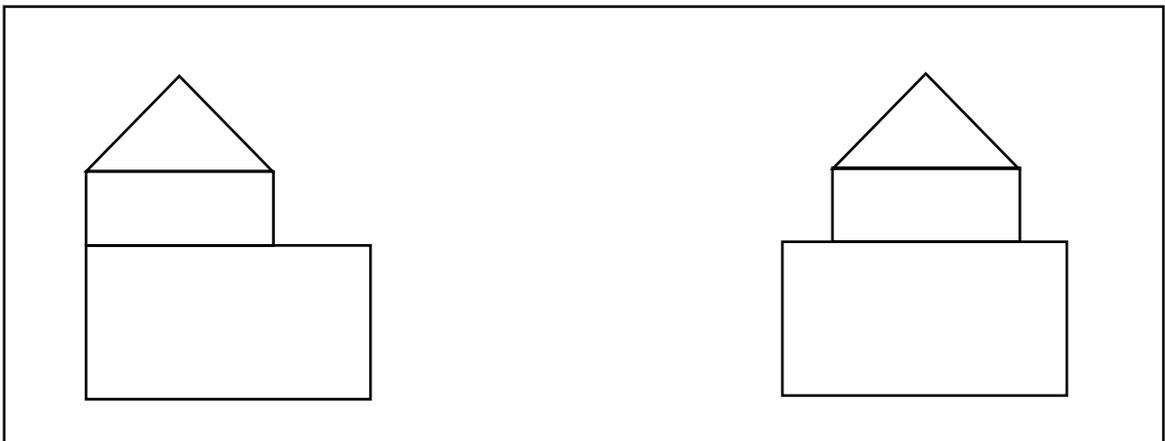


Abbildung: Beispielskizzen für Staffelgeschosse

7. Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden oder Laubgehölzen zu gestalten.

Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist zulässig.

8. Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

6. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Die Standortwahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte Gliederungsebene: 5

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne

In den Karten I *Arten und Lebensräume* und II *Biotopverbundplanung* sind unmittelbar für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte III *Entwicklungsziele und Maßnahmen* sind unmittelbar für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden. Aus Richtung Warsow in Richtung Hoort ist westlich von Alt Zachun ein Konfliktschwerpunkt Wanderkorridore - Bereiche für vordringliche Einrichtung von Passagemöglichkeiten (11.2) ausgewiesen.

In den Karten IV *Ziele der Raumentwicklung*, V *Anforderungen an die Landwirtschaft* und VI *Wasserosion* sind unmittelbar für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich westlich vom Rand einer bestehenden Wohnsiedlung und umfasst eine Ackerfläche. An Grünstrukturen sind im südlichen Randbereich Gehölze (laut Umweltkarten §20-Biotop Naturnahe Feldhecken LWL10032) beidseitig des Neu Zachuner Weges vorhanden, über welchen auch die einzelnen Grundstücke erschlossen werden sollen. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- ACS Sand-Acker Feldblock DEMVLI095DA20011
- BHA aufgelöste Baumhecke, laut Umweltkarten §20-Biotop Naturnahe Feldhecken LWL10032 Eichen, da aber ohne Strauchunterwuchs (unter 10%) Einstufung als BHA aufgelöste Baumhecke (siehe auch nationale Schutzobjekte)

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Südlich /Westlich ACS Acker DEMVLI095DA20011/ südlich GMA artenarmes Frischgrünland Feldblock DEMVLI095DA20068
- Östlich FGB Graben mit intensiver Instandhaltung 5:0:LV77H/03 und ODF ländlich geprägtes Dorfgebiet von Alt Zachun
- Nördlich OVL Neu Zachuner Weg (Asphalt), BHA aufgelöste / BHB Baumhecke, ACS Acker Feldblock DEMVLI095DA20011

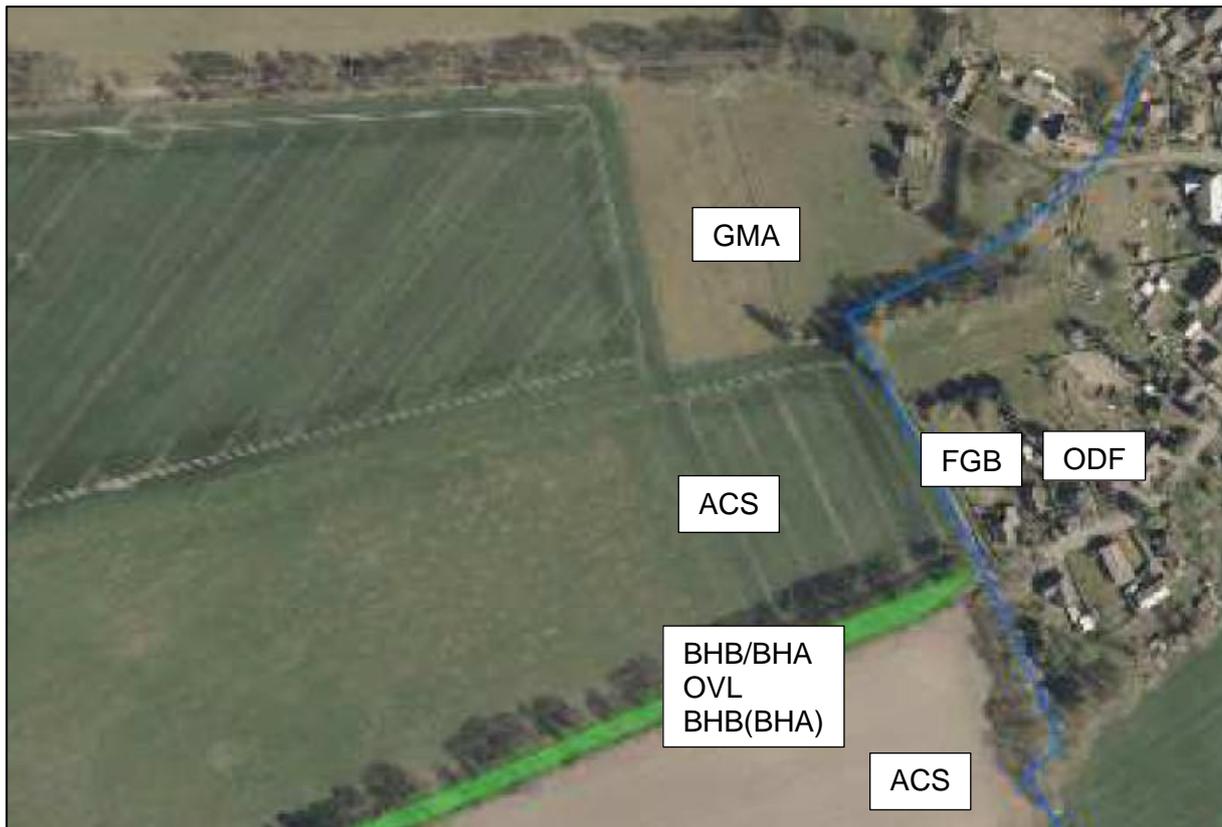


Abbildung: Biotoptypen (Kartengrundlage: Umweltkarten MV)

Der Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
3. 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.
4. Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
5. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen

- Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z der LAGA einzuhalten.
 7. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
 8. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
 9. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
 10. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
 11. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
 12. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
 13. 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 (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmege-
nehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
 14. Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtegehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete / Nationale Schutzgebiete:

- Keine im 2km -Radius

Nationale Schutzobjekte:

Wertbiotope (§20) im Geltungsbereich:

- keine

Wertbiotope (§20) im 50 m Wirkraum:

- Naturnahe Feldhecken LWL10032

Die straßenbegleitende Baumhecke ist der Vegetationseinheit Erlen-Eichenhecken zuzuordnen. Sie ist zumindest im betroffenen Abschnitt eine reine Eichenhecke mit Eichen unterschiedlichster Altersgruppen, sehr geringem Jungwuchs und einer sehr spärlichen Strauchschicht mit einer Deckung unter 10% (aufgelöste Baumhecke BHA). Zum Schutz der Hecke wird ab Flurstücksgrenze (Straßenflurstück) ein 5,5 m breites Erhaltungsgebot für Bäume (Kronentraufschutzstreifen bisher Acker) im B-Plan festgesetzt.

Die Hecke ist der Wertstufe 3 zuzuordnen, aufgrund Ihrer Ausprägung wird aber der durchschnittliche Biotopwert mit 6 angesetzt. Die Bebauung des Plangebietes ist als Bebauung mit geringer Störintensität einzustufen. Die Funktionsbeeinträchtigung wird nachfolgend entsprechend der HzE 2018 ermittelt.

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
BHB	4x114m	6	0,75	2.052,00
Gesamt	456			

Tabelle: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Damit sind 2052 EFÄ auszugleichen. Die Funktionsbeeinträchtigung erfolgt in der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte Gliederungsebene: 5.

Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen. Der Vertrag ist der unteren Naturschutzbehörde mit Vorliegen zuzusenden.

Aufgrund der Besonderheit der Baumhecke erfolgt entsprechend Vorabstimmung die Bewertung der Beeinträchtigung der Bäume durch die Zufahrten an sich nach Baumkompensationserlass (siehe Abschnitt Baumschutz, gesonderter Antrag gefordert).

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	nationale Schutzgebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	am Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte geschützte Biotope im 50 / 200 m Wirkraum siehe Ausnahmeantrag Bäume	Nein
Nach NatSchAG M-V geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume (Baumhecke) Ausnahmeantrag für Zufahrten	Nein
Gewässerschutzstreifen	Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Gewässerrandstreifen und Waldabstand	Ja, betroffen Nein, nicht betroffen	§ 38 WHG § 20 LWaldG
Artenschutz (§§ 44ff BNatSchG, §§ 12ff FFH-RL, §§ 5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten der nach Anhang I der VSchRI / Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Bereich des Vogelzugs - Zone B Rastgebiete Land – östlich hinter der Ortslage regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch (Stufe 2)	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume beeinflusst. Verlust von überwiegend unversiegeltem Boden	Ja
Boden	Sand-Gley/ Braunerde- Gley (Braungley); Sandersande, mit Grundwassereinfluß, eben bis flachwellig Sand-Gley, Braunerde-Gley, Ackerzahl 13-33 Erosion-Wind = mittel Erosion-Wasser = keine –sehr gering POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG hoch FELDKAPAZITÄT (Fk100) gering NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: erhöhte Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittlere) Extreme Standortbedingung: 2 (geringe) Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (mittlerer) Meliorationsfläche: nein Verlust von überwiegend unversiegeltem Boden	Nein
Fläche		Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Festgesetzte Trinkwasserschutzzone: keine Dargebotsklasse: potentiell nutzbares Dargebot, mit chemischen Einschränkungen Wasserfassung: erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0, mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 157.6 nutzbares Dargebot [m³/d]: 2863, chemische Einschränkung: [Sulfat]; [Nitrat]; [Kalium] Mächtigkeit bindiger Deckschichten: <5 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschüttheit: gering Grundwasserflurabstand <=2m Grundwasserfließrichtung Nordost -Südwest Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 274,2mm/a Einzugsgebiet: LAWA-Route: 593616420000000 Graben aus Alt Zachun von Quelle bei Neu Sülstorf bis A24 angrenzende Fließgewässer: 5:0:LV77H/03 fließt in 5:0:LV77H Sude-0950 WRRL-Berichtspflicht-ja keine zusätzliche Beeinträchtigung, Versickerung möglich	Nein
Klima und Luft	maritim geprägtes Binnenplanarklima unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 630.0 mm/a Die Gemeinde hat kein eigenes Klimaschutzkonzept, ÖPNV an sich vorhanden keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Klimaschutz		Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum - ID: 69 „Ackerlandschaft zwischen Schwerin und Bandenitz“ Landschaftsbildraum: (V 2 - 13) Bewertung: mittel bis hoch geringe Veränderungen des Landschaftsbildes am Ortsrand	Nein
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. keine erhebliche Beeinträchtigung	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich an (Ortslage). Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Ja, auf das Gebiet wirken geringe Immissionen ein (benachbarte Bebauung / lokale Verkehrswege) keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. geringer zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt geringer zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien Im Rahmen des GEG zu beachten	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf.	Nein

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden landwirtschaftliche Grenzertragsflächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein weiterer Verlust durch Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Begründung

Stand: Entwurf/ August 2022

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr, bei Bedarf Bauamt
Einhaltung der Vorgaben zum Baumschutz	Kontrolle Baumaßnahmen	Bauamt
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

Baumschutz

Bäume in Baumreihen sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Bäume in Baumhecken und über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.²

Im / am Geltungsbereich sind in der Baumhecke nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Darstellung erfolgt auf Grundlage des Aufmaßes vor Ort als Nachtrag auf Grundlage Luftbild.

Für die geplanten Zufahrten erfolgte eine Vorabstimmung mit positiver Bestätigung für das Verfahren durch die untere Naturschutzbehörde am 09.07.2021.

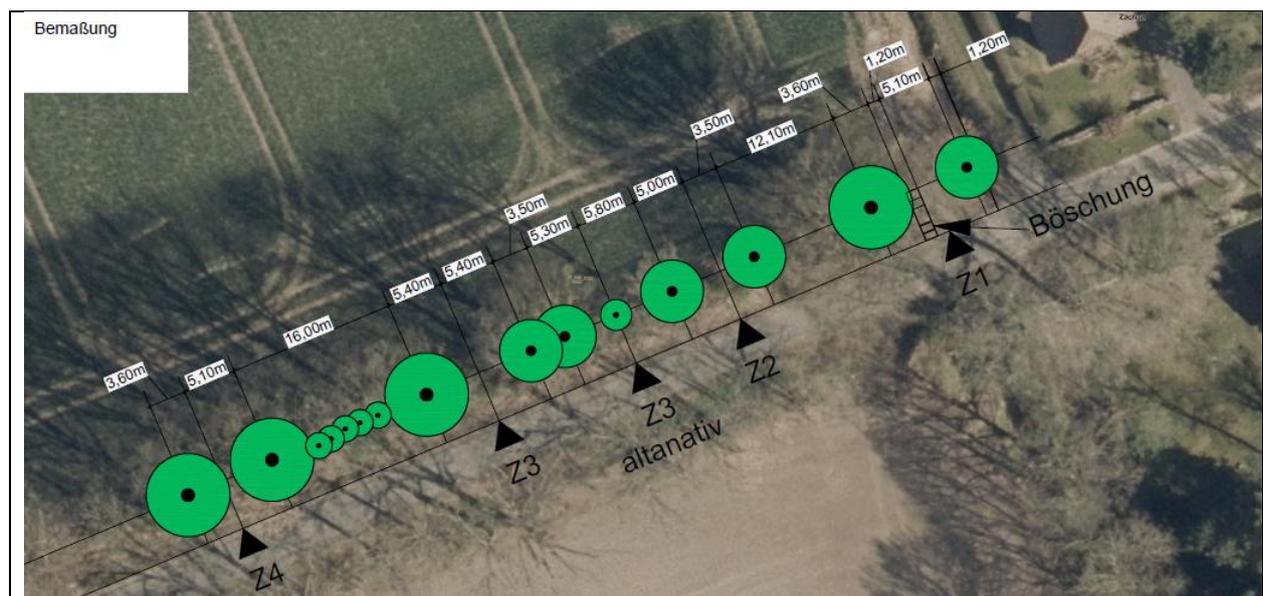


Abbildung: Grundplan Abstimmung mögliche Zufahrten Mai / Juni 2021

² Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

	<p>deutlicher Böschungsabsatz</p> 
<p>Ackerzufahrt</p>	<p>Ackerzufahrt von der Ackerseite</p>
	
<p>westlicher Begrenzungsbaum</p>	<p>östlicher Begrenzungsbaum</p>

Abbildung: Zufahrt 1 (hochverdichtete Ackerzufahrt)



Geplante Zufahrt



Geplante Zufahrt von der Ackerseite



westlicher Begrenzungsbaum



östlicher Begrenzungsbaum

Abbildung: Zufahrt 2



Abbildung: Alternative Zufahrt 3



Ackerzufahrt



Ackerzufahrt von der Ackerseite



westlicher Begrenzungsbaum



östlicher Begrenzungsbaum

Abbildung: Zufahrt 3



Ackerzufahrt



Ackerzufahrt von der Ackerseite



westlicher Begrenzungsbaum



östlicher Begrenzungsbaum

Abbildung: Zufahrt 4

Material Zufahrten (bei Wurzelfunden Unterlage Geovlies):

1. Zufahrt 1 (hochverdichtete Ackerzufahrt) Breite max. 4,25m, Zufahrt Parkplätze Arzt (behindertengerecht) mit Pflaster ohne Randbord auf 4 cm Splitt 2/8 und mind. 10 cm Schotter 0/45, Ausbautiefe 24 cm, ggf. Wurzelbrücken (Suchschachtung notwendig), z.B. System WiWeCo-2RV von Hansebeton 100x100x10 Vollstein

Alternativen für Zufahrten 2-4 Breite Max. 3,5 m da Privatzufahrten

2. Wegeaufbau mit Rasengittersteinen auf 4 cm Splitt 2/8, Ausbautiefe mind. 16 cm, zzgl. 10 cm Schotter 0/45, z.B. System Me-Ba von Hansebeton 60x40x10 oder 60x40x12/14 / oder ADM 50x50x12
3. Wegeaufbau mit Bodengitter (Kunststoff) auf 10 cm Schotter 0/45, Ausbautiefe 15 cm z.B. System BG50 von Envirotek 58x58x5
4. Schotterrassen 0/45 mit 17-20 cm Ausbautiefe

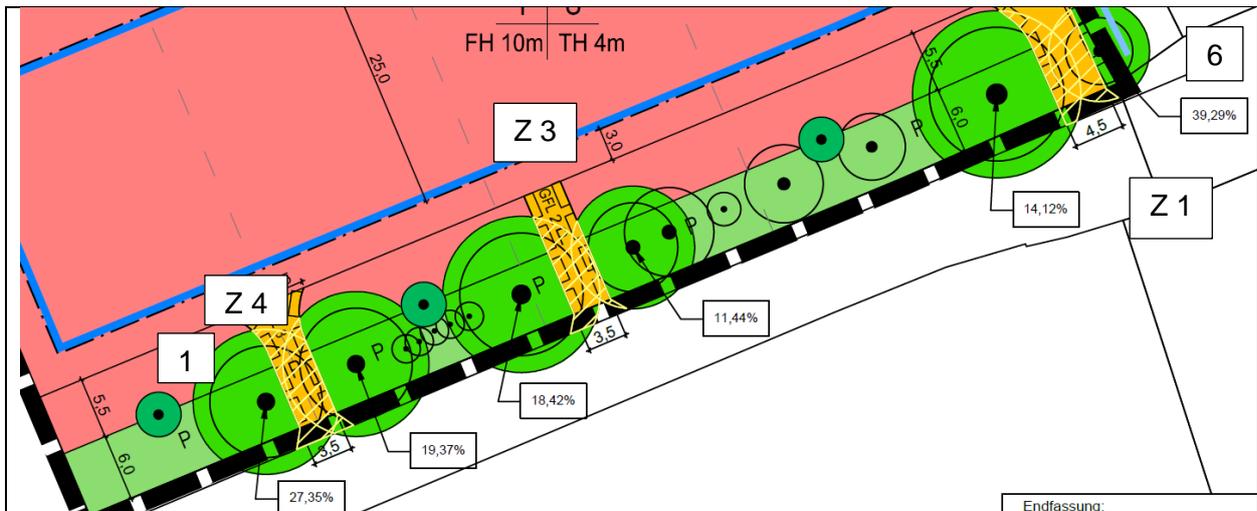


Abbildung: Bewertung Baumbeschränkung auf Grundlage B-Plan

Von den untersuchten 4 Zufahrten werden im B-Plan nur 3 Zufahrten festgesetzt. Für 6 Bäume wird die Beeinträchtigung bilanziert.

Tabelle: Bilanzierung Baumbeschränkung

Nr.	Bewertung	Art	% Flächenanteil	Wurzelaumenteil je 0,1 Baum	Kompensationsanfordernis
1		Eiche	27,35	5%	0,5
2		Eiche	19,37	5%	0,4
3		Eiche	18,42	5%	0,4
4		Eiche	11,44	5%	0,2
5		Eiche	14,12	5%	0,3
6		Eiche	39,29	5%	0,8
		Summe			2,6

Die Summe ist auf ganze 3 Bäume gerundet.

Ausgleich:

Ausgleich für 6 Randbäume (Beeinträchtigung)

Neuanlage

Eingriffsflurstück 143/2 nördliche Grenze mit 90 m Länge in Verlängerung Baumreihe, d.h. es sind 8-10 Stk. Neupflanzung Eichen bei einem Abstand von 8-9 m möglich.

Damit erfolgt neben den 3 Ersatzbäumen gleichzeitig die Pflanzung von weiteren 6 Eichen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich.



Abbildung: Übersicht Varianten Ausgleich, Gemarkung Alt Zachun, Flur 1 (Kartengrundlage: GeoBasis-DE/M-V 2022)

In der Verlängerung der Baumreihe am Eingriffsort Neu Zachuner Weg sind zwar ca. 9 Baumlücken vorhanden, jedoch sind davon einige ehemalige Ackerzufahrten von Flurstücken, so dass diese Lücken nicht geschlossen werden können.

Ein Schutz der Randbäume an den Zufahrten in der Bauphase ist entsprechend Bild 11 RAS LP4 mit mind. 2 Querriegeln vorzusehen.

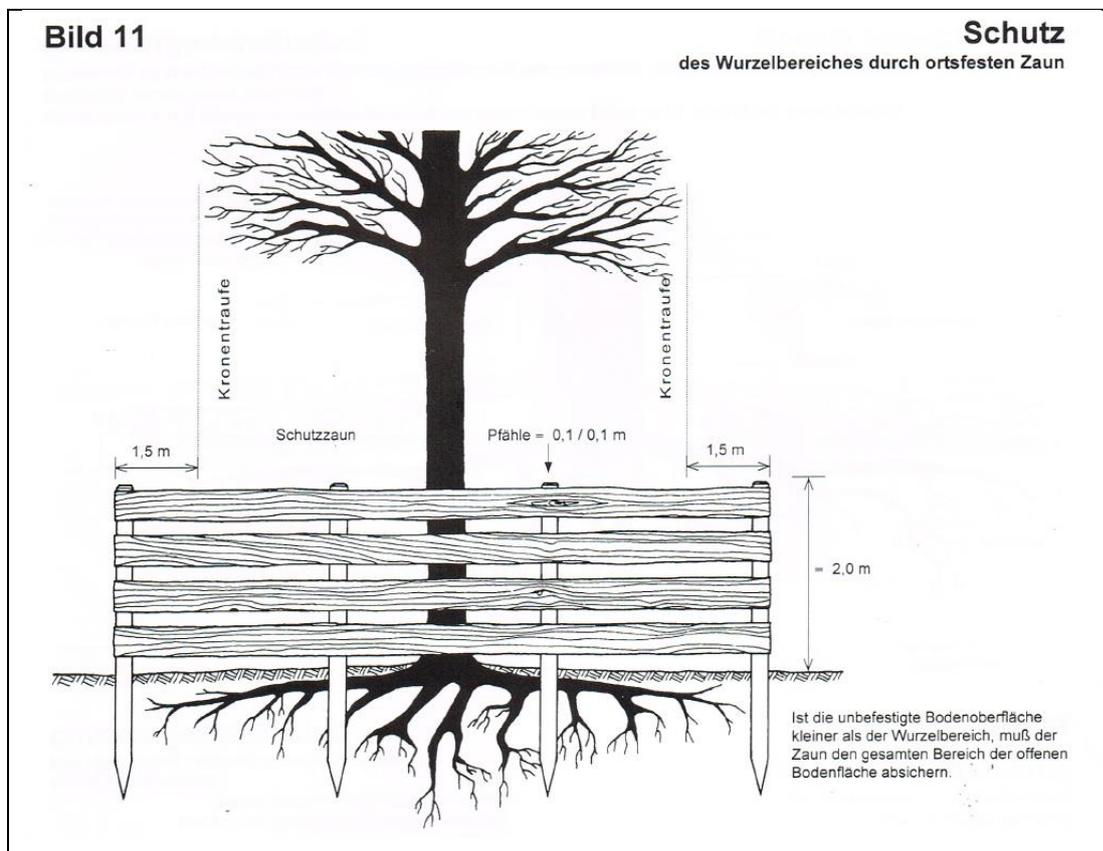


Abbildung: Schadensbegrenzung (Quelle: RAS-LP4)

Eine Ausnahmegenehmigung für die Beeinträchtigung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume ist zu stellen.

Hinweise zum Gehölzschutz

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

Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Geologische Karte von MV, BÜK 500, Güstrow 2005
- Vorabstimmung Zufahrten mit der uNB LK LuP Frau Passow vom 27.05.2021 / 09.07.2021

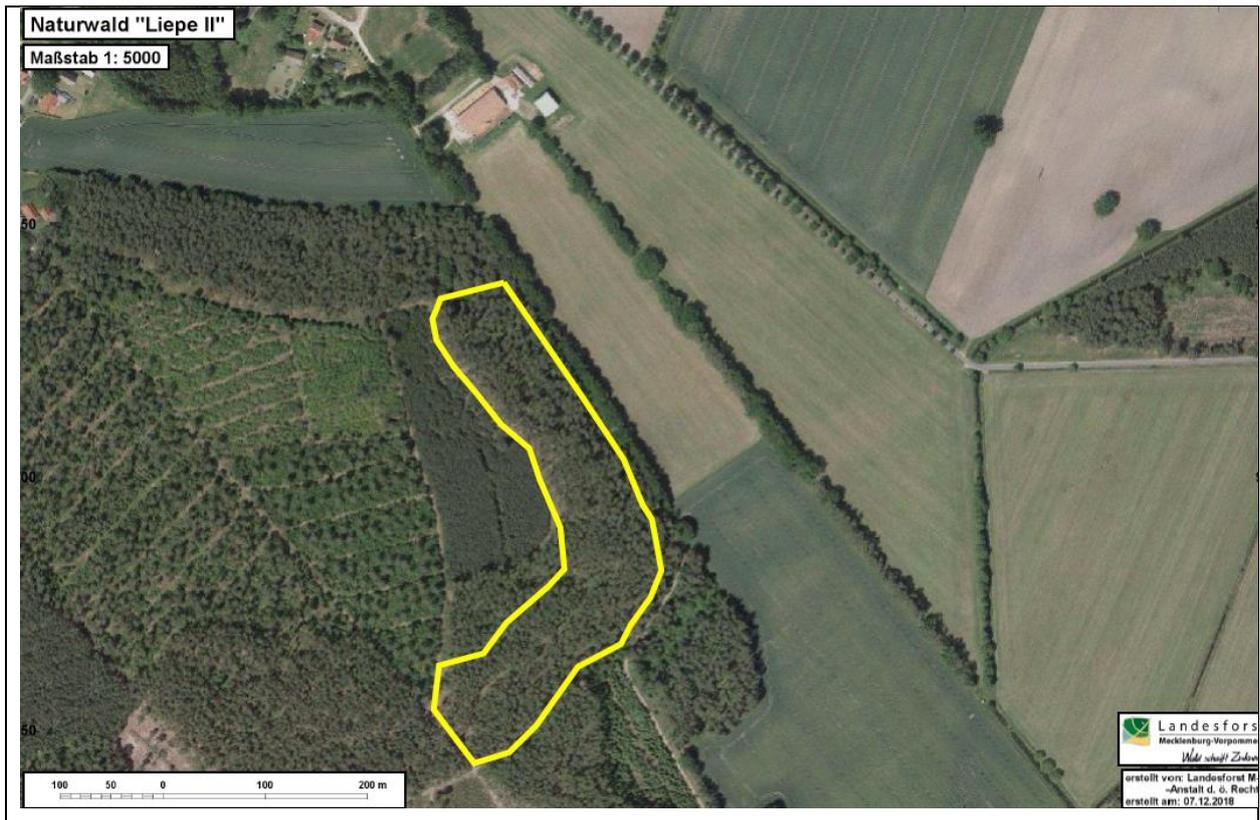
Maßnahmenbeschreibung

Grünflächen / Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25b BauGB):

In den privaten Grünflächen mit Erhaltungsgebot von Bäumen sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Die Fläche darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Bauliche Anlage sind unzulässig. In den Wohngebietsflächen mit Erhaltungsgebot ist ein Kronentraufschutzstreifen als Rasen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlage sind unzulässig.

Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

An der Nordgrenze des Flurstücks 143/2 (Flur 1, Gemarkung Alt Zachun) sind in 3 m Abstand zur Flurstücksgrenze 9 Stk. Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme entsprechend Baumschutzkompensationserlass bzw. aus Artenschutzgründen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle anzupflanzenden Einzelbäume sind mit einem Dreibock zu sichern. Vorzusehen sind eine Grube mit 1,5 m Tiefe sowie ein fester Gießrand. Nach der Fertigstellungspflege ist eine Entwicklungspflege von 4 Jahren vorzusehen. Abgegangene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Baumschul-Ersatzlieferungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Verbißschutz ist vorzusehen.



Lage Ökokonto LUP 043 Naturwald „Liepe II“

Als Ersatzmaßnahme in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ werden aus dem Ökokonto LUP 043 Naturwald „Liepe II“ 2052 KFÄ/m² zugeordnet. Der Vertrag ist der unteren Naturschutzbehörde mit Vorliegen zuzusenden.

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Freiflächen für die Gartengestaltung.

Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren:

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung bisheriger landwirtschaftlich genutzter Fläche am Rand der bebauten Ortslage.

Eine anlagenbedingte Beeinträchtigung (Versiegelung / Flächeninanspruchnahme) ist einzustellen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Die Intensität ist mit der derzeitig möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung (landwirtschaftliche Bodenbearbeitung) ist aber nicht mit der geplanten Nutzung zu vergleichen.

Aufgrund der Lage mit Anbindung an vorhandene Bebauung ist von keiner signifikanten Beeinträchtigung durch das Plangebiet auszugehen.

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 B-Plan nicht relevant.

Tabelle: 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	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf- Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<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	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
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 mit dichten Flach- wasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feucht- gebiete
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>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschild- kröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsge- biete

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avellanarius</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 BNatSchG auszulösen.

Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen um 20 ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. Ein naturferner Graben, der Grünland entwässert, befindet sich angrenzend östlich. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile eines Habitats / Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier für Amphibien /Reptilien.

Solange das Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn vorzusehen. Die Suche, das Abfangen und das Umsetzen von Tieren sind nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist dann zu verhindern (Amphibienschutzzaun am Graben und entlang der Baumhecke). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Tötungsrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen. (Hier nördlicher Randbereich des Flurstücks (Ackerrandstreifen). Bei Funden ist der nördliche Ackerstreifen zur Erweiterung des Lebensraumes um 5m zu verbreitern (rote Strichlinie in nachfolgender Abbildung).



Abbildung: möglicher Ausgleich Artenschutz, Gemarkung Alt Zachun, Flur 1, Flurstück 143/2

Säugetiere

Wolf:

Eine Betroffenheit aufgrund der Lage und der vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fischotter:

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der Lage ist bei Wanderbewegungen, eine Störung durch diesen Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse:

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Bedeutung als Nahrungshabitat ist im Eingriffsgebiet selber gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es bau- und betriebsbedingt nur zu nicht erheblichen Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse.

Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht ein. Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume in ihrer Eignung als Winterquartier sind nicht betroffen. Der Art der Beleuchtung ist erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade³ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten der 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 Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten:

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

Das Vorhaben liegt auf Acker im Nahbereich von Siedlungsflächen, die eine geringe Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen. Von den Arten der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Aufgrund der Lage am Ortsrand sind Arten wie Heidelerche oder Feldlerche eher unwahrscheinlich.

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

Von den Arten der Gebüsche (Baumhecke) sind aber durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, als Nahrungsgast zu erwarten. Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen. Für Bodenbrüter ist der Bereich zu kleinräumig und mit zu hohem Störpotential verbunden.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens, durch die Erhaltung / Anlage von Gartenbereichen keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Brutvogelarten:

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28./29. Februar Vergrämuungsmaßnahmen vorzusehen. Vergrämuungsmaßnahmen wie Flutterbänder in einem Raster von 20x20m besitzen nur eine begrenzte Wirkungsdauer von etwa 4-6 Wochen. Weitere Maßnahmen in der zeitlichen Streckung wären durch die ökologische Bauleitung festzulegen und sind mit der uNB des Landkreises abzustimmen.

³ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Erfolgt die Baufeldfreimachung in der Brutzeit, ist daher eine ökologische Bauleitung unabdingbar, die auch die Fläche vor Baubeginn in der Brutzeit nochmals prüft, dies dokumentiert und der uNB des Landkreises unaufgefordert einreicht.

Rastflächen:

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de im Osten hinter der Ortslage Alt Zachun benannt. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten:

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Rotmilan / Weißstorch, Kranich), ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential, Lage am Ortsrand, Acker).

Wanderkorridore:

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus, Ausweichräume sind gegeben.

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 Planbereich 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 Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten 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 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. Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 Abs. 3 BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

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

1. Reptilien / Amphibien: Solange das Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn vorzusehen.
2. Die Suche, das Abfangen und Umsetzen von Tieren sind nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist dann zu verhindern (Amphibienschutzzaun zum Graben / zur Baumhecke). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Tötungsrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen (hier nördlicher Randbereich des Flurstücks - Ackerrandstreifen). Bei Funden ist der nördliche Ackerstreifen zur Erweiterung des Lebensraumes um 5 m zu verbreitern (Gemarkung Alt Zachun, Flur 1, Flurstück 143/2).

3. Brutvogelarten: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28./29. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen. Vergrämungsmaßnahmen wie Flatterbänder in einem Raster von 20x20m besitzen nur eine begrenzte Wirkungsdauer von etwa 4-6 Wochen. Weitere Maßnahmen in der zeitlichen Streckung wären durch die ökologische Bauleitung festzulegen und sind mit der uNB des Landkreises abzustimmen.
4. Erfolgt die Baufeldfreimachung in der Brutzeit ist daher eine ökologische Bauleitung unabdingbar, die auch die Fläche vor Baubeginn in der Brutzeit nochmals prüft, dies dokumentiert und der uNB des Landkreises unaufgefordert einreicht.
5. Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beseitigt werden.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

8.1. Auswirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Durch das Plangebiet gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen aus. Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes (insbesondere Auswirkungen auf die gesetzlich geschützte Baumhecke) wird im Kapitel *Umweltbelange* eingegangen.

8.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Die östliche Nachbarschaft des Plangebietes ist durch eine gleichartige Nutzung (Wohngebiet) geprägt. Des Weiteren befinden sich Acker- und Grünlandflächen in der Umgebung. Relevante Immissionen oder anderweitige Beeinträchtigungen wirken hiervon nicht auf das Plangebiet ein. Durch benachbarte Nutzungen gehen daher in keiner Weise unzumutbare Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus.

9. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein Standortangebot für Wohnungsbauland zu schaffen. Im Sinne des Gebotes „Innen- vor Außenentwicklung“ wurden potenzielle innerörtliche Baulandreserven geprüft. Diesbezüglich kommen aber keine Flächen in Betracht, auf denen sich die geplante Wohngebietsentwicklung umsetzen ließe. Daher erfolgt die Wohngebietsentwicklung auf einer Fläche in Anlehnung an die bebaute Ortslage. Insofern kommen Planungsalternativen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten nicht in Betracht.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das für die Entwicklung des Wohngebietes bestimmte Flurstück 143/2 (Flur 1, Gemarkung Alt Zachun) befinden sich in Besitz eines Eigentümers, der die Baugrundstücke vermarkten wird. Hierzu wird zwischen Eigentümer und der Gemeinde Alt Zachun vor Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 2 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, so dass die Umsetzung der Planung gesichert ist.

11. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet	4.145	51,9
Straßenverkehrsfläche	371	10,4
Grünflächen	586	37,7
Geltungsbereich B-Plan	5.102	100