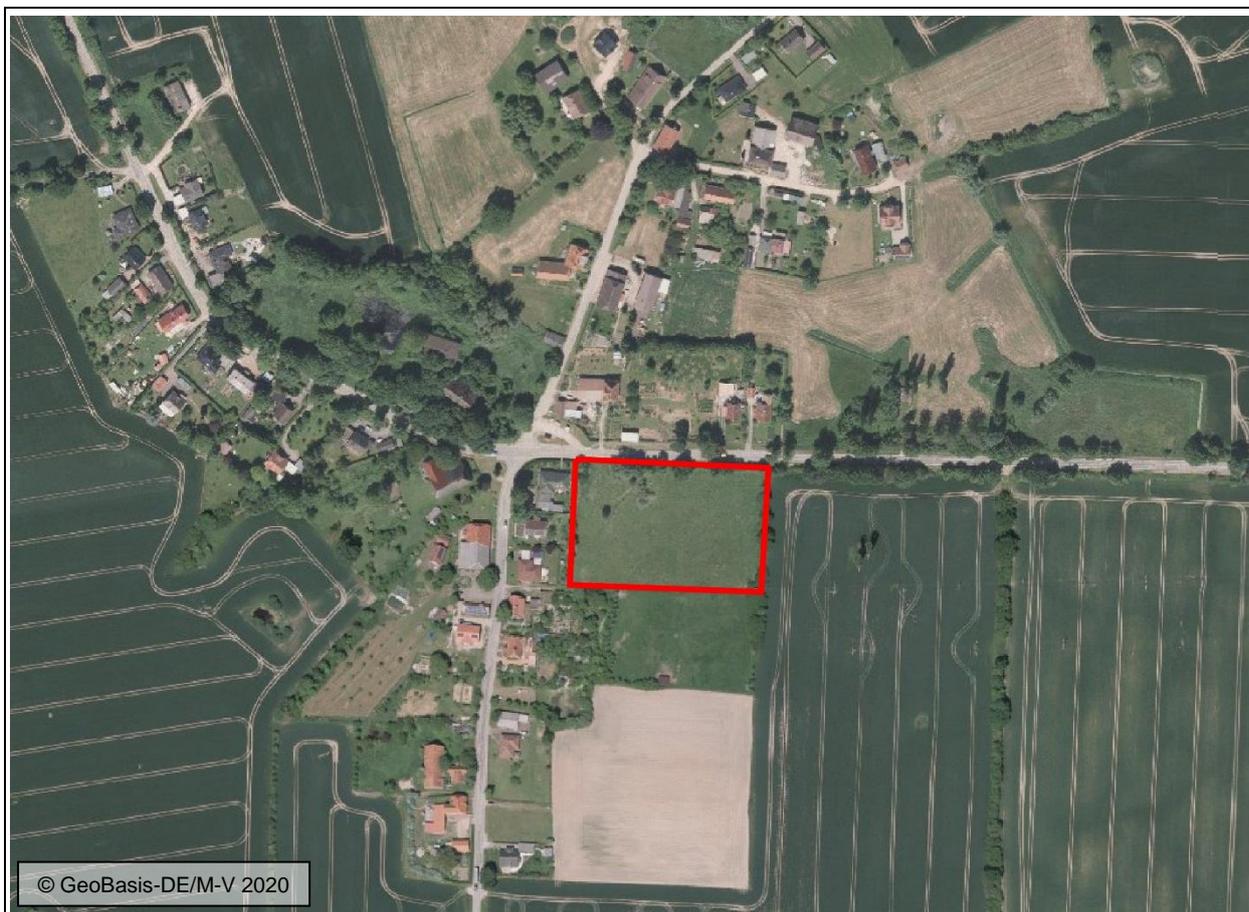


STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE



AMT ZARRENTIN

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 29

“Wohngebiet an der Kastanienallee“

BEGRÜNDUNG

Vorläufiger Arbeitsstand

22. OKTOBER 2020

Begründung zur Satzung

der Stadt Zarrentin am Schaalsee
über den

Bebauungsplan Nr. 29 „Wohngebiet an der Kastanienallee“

Gemarkung Testorf
Flur 1
Flurstück 15/5

Rote Textteile kennzeichnen Präzisierungsbedarf

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.3. Kommunale Planungen	7
2.3.1 Flächennutzungsplan	7
2.3.2 Abrundungssatzung Testorf	7
3. Plangebiet	7
3.1. Lage und Geltungsbereich	7
3.2. Bestandssituation	7
4. Planinhalt	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4. Verkehrsflächen	10
4.5. Grünflächen	10
4.6. Technische Ver- und Entsorgung	10
5. Umweltbelange	11
5.1. Schutzgebiete und Objekte	13
5.2. Umweltbelange	15
5.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	18
5.4. Maßnahmenbeschreibung	19
5.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	19
6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	25
6.1. Auswirkungen	25
6.2. Einwirkungen	25
7. Planungsalternativen	25
8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	25
9. Flächenbilanz	25
10. Örtliche Bauvorschriften	25

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Am 27.07.2017 fasste die Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohngebiet an der Kastanienallee“. Grundlage für den Beschluss bildet die Darstellung des betreffenden Gebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt Zarrentin am Schaalsee ihr beabsichtigtes städtebauliches Konzept umsetzen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit 8 Baugrundstücken, welches sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die umgebende dörflich geprägte Bebauungsstruktur einfügt. Mit der Planung soll der großen Nachfrage nach Wohnungsbaustandorten im Stadtgebiet nachgekommen werden, die neben der infrastrukturellen Ausstattung des Grundzentrums Zarrentin insbesondere auch auf die Lage innerhalb der Metropolregion Hamburg zurückzuführen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Flächen als Wohngebiet zu schaffen. Damit dient der vorliegende B-Plan der Erreichung der städtebaulichen Ziele. Mit dem Bebauungsplan soll die im Flächennutzungsplan in Grundzügen dargestellte Art der Bodennutzung konkretisiert werden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

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 2019

Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 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. 29 wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB vollzogen. Der Verfahrensablauf erfolgt entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird demnach abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird nach Beschluss der Gemeindevertretung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf werden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen. Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan entscheidet die Stadtvertretung. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und tritt durch (ortsübliche) öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen vom 20.04.2020. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und 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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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.

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee mit ihren Ortsteilen ist als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg sollen in Zarrentin in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden. Die Stadt gehört mit ihrem Nahbereich zum Mittelbereich Hagenow. Als Grundzentrum soll sie zu einem Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Als Grundzentrum hat Zarrentin vorrangig Versorgungsaufgaben zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes 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.

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.

- ⇒ Das Plangebiet überdeckt im straßenseitigen Bereich (zur Kastanienallee) Abrundungsflächen der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Testorf. Somit werden dem planungsrechtlichen Innenbereich zugehörige Flächen sowie Bereiche unmittelbar südlich hiervon überplant, die an die bebaute Ortslage anschließen.

Weiterhin dürfen zur Sicherung bedeutsamer Böden landwirtschaftliche Nutzflächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Dies gilt allerdings nicht für Bauflächen, die in Flächennutzungsplänen dargestellt sind.

- ⇒ Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Karte des LEP M-V sind für das Gebiet der Stadt Zarrentin a. S. folgende Festlegungen getroffen:

- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrang des Naturschutzes vor anderen raumbedeutsamen Planungen)
 - ⇒ Das Vorranggebiet enthält die Flächen der Kern- und Pflegezone des Biosphärenreservats Schaalsee. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Biosphärenreservats und in ca. 800 m Entfernung zur Pflegezone.
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (besonderes Gewicht der Funktionen von Natur und Landschaft gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen)
 - ⇒ Als Vorbehaltsgebiete sind unter anderem NATURA 2000-Gebiete festgelegt. Das Plangebiet befindet sich nicht in NATURA 2000-Gebieten. Nordöstlich befindet sich in über 200 m Entfernung das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, ehemals FFH) *Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft*
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (besonderes Gewicht des Erhalts und Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen)

- ⇒ Das Plangebiet stellt keine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Landwirtschaftliche Belange werden daher nicht berührt.
- Vorbehaltsgebiet Tourismus (besonderes Gewicht der Funktionen von Tourismus und Erholung gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen)
 - ⇒ Belange des Tourismus werden durch die Planung nicht nachteilig berührt. In dem festgesetzten Wohngebiet sind Ferienwohnungen zulässig. Insofern können von der Planung unterstützende Impulse für Tourismus und Erholung ausgehen.

In der Karte des RREP WM sind für den Bereich des Plangebietes keine zusätzlichen Festlegungen getroffen.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Die Stadt Zarrentin a. S. verfügt über einen Flächennutzungsplan. Seit dem 14.02.2015 ist die 7. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans wirksam. Für die bebaute Ortslage von Testorf sind durchweg Wohnbauflächen dargestellt. Angrenzend daran wurde der Bereich des B-Planes neu als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs.2 BauGB gilt der Bebauungsplan Nr. 29 damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3.2 Abrundungssatzung Testorf

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Testorf beschlossen, die seit dem 15.08.1996 rechtskräftig ist. Mit der Satzung wurde die Grenze des bestehenden Bebauungszusammenhangs festgelegt sowie einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird innerhalb der Satzungsgrenzen nach § 34 Abs. 1 bzw. nach den in der Satzung getroffenen Festsetzungen beurteilt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 29 überlagert teilweise den Geltungsbereich der Satzung. Für den betreffenden Bereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes dann nach § 30 BauGB.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Zu ergänzen...

3.2. Bestandssituation

Zu ergänzen...

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohngebiet an der Kastanienallee“ der Stadt Zarrentin am Schaalsee sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden 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. 29 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen und Anlagen

Allgemeine Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mittels textlicher Festsetzungen werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Verwaltungseinrichtungen im Sinne der BauNVO sollen sich auf Zarrentin als Hauptort beschränken. Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf, der an diesem Standort zu einer nicht gewollten übermäßigen Einschränkung der Wohnnutzung führen würde. Tankstellen sind im Stadtgebiet bereits vorhanden und sollen zugunsten der Wohnnutzung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen sind in Räumen von Wohngebäuden zulässig. Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen sind unzulässig. Das heißt, bei einer Wohnung pro Gebäude muss diese zum Dauerwohnen genutzt werden. Bei zwei Wohnungen pro Gebäude darf maximal eine davon als Ferienwohnung genutzt werden.

Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Damit zielt der Bebauungsplan vornehmlich auf die Schaffung eines Standortangebotes für Einfamilienhäuser/Eigenheimen mit der Möglichkeit einer zusätzlichen Einliegerwohnung zu Zwecken des Dauerwohnens oder als Ferienwohnung ab.

Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird im allgemeinen Wohngebiet das Mindestmaß für Baugrundstücke auf 800 m² festgesetzt. Mit dem Mindestmaß von 800 m² wird in Anlehnung an die mit der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Testorf getroffene Festsetzung das Ziel verfolgt, einer für Testorf unpassenden zu hohen Bebauungsdichte und einer späteren Nachverdichtung entgegenzuwirken.

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 Ortsteiles entspricht. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Stadt Zarrentin a. S. 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 im näheren Umfeld des Plangebietes.

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. Hierfür dient die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m im Teil A (Planzeichnung). Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte untere Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 17,0 m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN92 gemäß des als Kartengrundlage verwendeten Lage- und Höhenplans des Vermessungsbüros Holst und Krämer) Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Mit den genannten Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten wie zum Beispiel Schornsteine oder Lüftungsanlagen 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 0,3 festgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll dabei nicht ausgeschöpft werden. 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 0,45 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 **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. Darüber hinaus ist die Länge der genannten Hausformen mit Festsetzung der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt, was einer zu starken Verdichtung des Baugebietes unterstützend entgegenwirkt.

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

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.

Zu ergänzen...

4.5 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen.

Zu ergänzen...

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Zu ergänzen...

5. Umweltbelange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Außenentwicklung 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 Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt:

- 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 2019
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Testorf:

In der Karte I Arten und Lebensräume sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte II Biotopverbundplanung sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Nördlich hinter der Landesstraße sind Flächen als Biotopverbund im weiteren Sinne aufgeführt.

In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte IV Ziele der Raumentwicklung sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Nördlich hinter der Landesstraße sind Flächen mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen aufgeführt.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. In ca. 350m sind Offenlandbereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten aufgeführt.

In der Karte VI Wassererosion sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

Großlandschaft

Das Eingriffsgebiet liegt in der Großlandschaft 40 Westmecklenburgische Seenlandschaft

Bestandsbeschreibung



Bestand mit Biotoptypen

Code	Biotop
BAL	Lückige Allee
BBA	Älterer Einzelbaum
BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung
GIM/GMW	Intensivgrünland/Frischweide (Mineralstandort)
RHU	Ruderales Staudenflur (Mineralstandort)

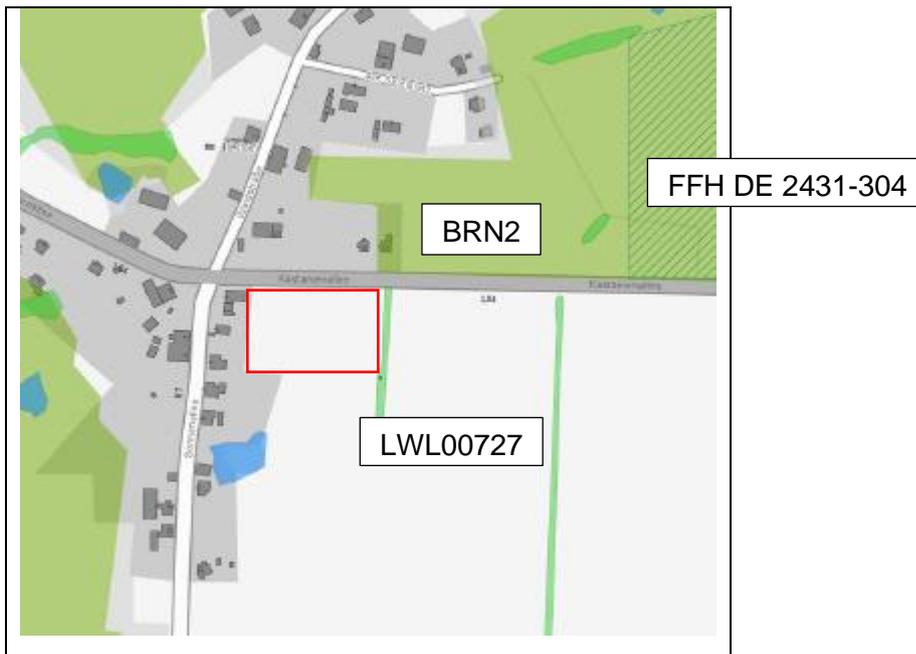
Das Plangebiet des B-Planes liegt am östlichen Ortsrand von Testorf an der Landesstraße L 04 unweit der Kreuzung mit der Kreisstraße K7 (Dorfstraße).

Die Vorhabenfläche grenzt nördlich hinter der Landesstraße an Wohnbebauung und westlich an die Wohnbebauung der Dorfstraße.

Östlich und südlich schließen sich Grün und Ackerflächen mit Heckenbestand / Gehölzen an.

Die Fläche selber, als Teilfläche einer Grünfläche (aktuell Intensivweide) wird im Norden vom gemischten Baumbestand der Allee der Landesstraße, im Osten vom Feldgehölz (§20 Biotop) und im Westen von der Hoffläche der Wohnbebauung an der Kreisstraße begrenzt. Im Nordosten an der tiefsten Geländestelle verläuft ein kurzes lokales Grabenstück mit 2 größeren Bäumen (Weide geschützt nach §18 NatSchAG MV).

5.1. Schutzgebiete und Objekte



Übersicht Lage der Schutzgebiete und Schutzobjekte zum B-Plangebiet

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 – (GGB) FFH DE 2431-304 „Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft“ liegt 250m östlich der B-Planfläche hinter der Alleebaumbestanden Landesstraße. Durch die Lage hinter vorhandener Baumbestander Straße und der Entfernung sind 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 nördlich der B-Planfläche an.

Durch die Lage hinter vorhandener Baumbestander Straße und der Entfernung sind Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände auszuschließen.

Baumbestand (nach §18 NatSchAG M-V)

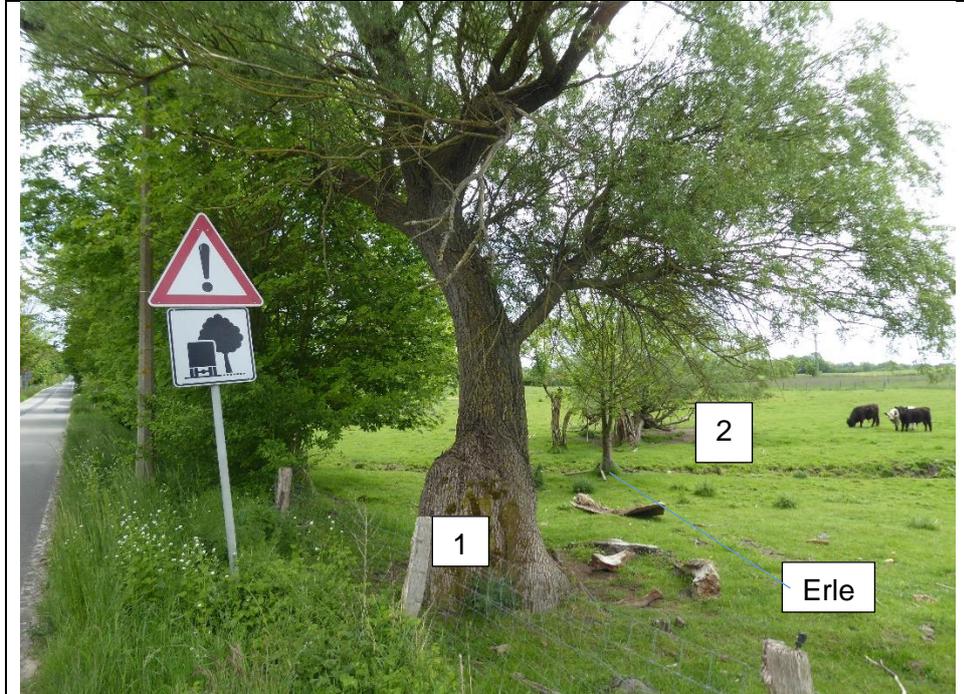
Im Geltungsbereich sind die Bäume (überwiegend Ahorn) an der Landesstraße mit Erhaltungsgebot geschützt.

Innerhalb des Grünlandes sind weiterhin 2 Weiden und 2 Erlen zu beachten und innerhalb der Grünfläche zu erhalten.

Allerdings sind beide Weiden zu schneiden.

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V für:

Die nachfolgend aufgeführten Bäume (Kopfweiden) im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des §18 NatSchAG M-V und sind durch Schnittmaßnahmen vor dem endgültigen Auseinanderbrechen zu schützen.



Stammfußschaden Weide Nr.1

auseinanderbrechende Weide Nr. 2

1. Die Weide an der Ahornreihe der Landesstraße mit einem STU von 3,45m und einer unregelmäßigen Krone mit ca. 12m Ø, ist aus ökologischer Sicht zu erhalten. Allerdings ist aufgrund des Stammfußschadens und der Kronenausbildung ein Köpfen und dann weiterhin ein regelmäßiger Schnitt als Kopfbaum für einen langfristigen Erhalt angezeigt.
2. Die Weide im Grünland mit einem STU von 1,57m und einer unregelmäßigen teilweise ausgebrochenen Krone mit ca. 12m Ø, ist aus ökologischer Sicht zu erhalten. Allerdings ist ein regelmäßiger Schnitt des Kopfbaumes für einen langfristigen Erhalt angezeigt.

Geschützte Biotope:

Gesetzlich geschützte Biotope sind verzeichnet:

im 50m Wirkraum (angrenzend)

- LWL00727 Biotopname: Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, östlich angrenzend

Begründung

Stand: vorläufiger Arbeitsstand/22.Oktober 2020

Aufgrund der Lage (vorhandenes Störpotential / vorhandene Leitung) und den Schutzabstand durch die nicht überbaubare Grünfläche ist hier auf keine Beeinträchtigung des Biotopes abzustellen.

im 200m Wirkraum

- LWL00721 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Südlich in ca. 55m Entfernung
- LWL00724 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Schwimmblattdecken; Phragmites-Röhricht; Großseggenried; Hochstaudenflur; Flutrasen Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Westlich in ca. 55m Entfernung
- LWL00736 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Nordöstlich in ca. 180m Entfernung
- LWL00723 Biotopname: Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft; strukturreich Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, Östlich in ca. 160m Entfernung

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

5.2. Umweltbelange

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 Schaalsee (MV) DE 2331-306, ca. 3100m östlich Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wüldern und Mooren DE 2531-303, ca. 4900m südöstlich FFH DE 2431-304 „Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft“, 250m östlich
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete und sind nicht betroffen	Nein Ca. BRN2 40m nördlich
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Im Umkreis befindet sich ein Schutzgebiet und Schutzobjekte und sind nicht betroffen	Nein LSG L 123 „Schaalseelandschaft“ auch BRN 2 ca. 40m nördlich
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befindet sich geschützte Baume. Antrag Schnitt Bäume	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Am Geltungsbereich sind Alleebäume vorhanden, die trotz neuer Zufahrt erhalten bleiben können Nein, nicht betroffen	Nein
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Bereich mit Zone A: mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzugs	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst. Grünland – kein Feldblock Verlust von bedecktem Boden Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich v.a. folgende Biotope: Biotope der Siedlungen hier Gebäude und Hofflächen, Verkehrsflächen Biotope der landwirtschaftlichen Nutzflächen, intensiv genutzt, hier Ackerland / Grünland (§20 Biotope), Hecken und Gehölze, Kleingewässer Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Geltungsbereich hat eine geringe – mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit	Nein
Boden und Fläche	Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunhaft, > 40% hydromorph, fb07, Parabraunerde; Pseudogley Grünland (kein Feldblock) Grünlandzahl (38) 40-<50 Erosion-Wind = keine Erosion-Wasser = keine POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG mittel FELDKAPAZITÄT (Fk100) mittel NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) mittel EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) mittel Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: Hohe Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 4 (hoch) Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (mittel) Meliorationsfläche nein Verlust von unversiegeltem Boden	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Festgesetzte Trinkwasserschutzzone: keine potentiell nutzbares Dargebot mit chemischen Einschränkungen, erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0 mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 171.1, nutzbares Dargebot [m³/d]: 5249 chemische Einschränkung: [Sulfat]; [Nitrat]; [Kalium]; [Chlorid] Mächtigkeit bindiger Deckschichten: 5- 10 m, Grundwasserleiter: quasi bedeckt, Geschütztheit: mittel	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter mittel geschützt mittlerer sommerlicher Grundwasserflur-abstand:1.40 m, Flurabstand: >5-10 m 59369436000000, Graben aus Zarrentin Gewässer von Quelle bei Zarrentin bis Mündung in Boize Flussgebiets-einheit (WRRL): 5000 Planungseinheit (WRRL): MEL_PE11 LV 0:L169/10/1 nicht WRRL-Berichtspflichtig, verrohrt, 270m östlich Verlust von unversiegeltem Boden	
Klima und Luft	maritim geprägtes Binnenplanarklima unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 652.0 mm/a keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum - ID: 92 „Acker- und Grünlandgebiet der Boize südwestlich von Zarrentin“ Landschaftsbildraum: (V 1 - 4) Bewertung: mittel bis hoch Durch verdichtende Bebauung nur innerhalb der Ortslage geringe Veränderungen des Landschaftsbildes	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 ca. 50m südöstlich des Geltungsbereiches Rastgebiet Stufe 2, da aber auch Hofflächen mit einbezogen wurden, ist eine Betroffenheit nicht einzustellen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich nördlich, östlich und westlich des Geltungsbereiches an (Ortslage). Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Ja, auf das Gebiet wirken Emissionen ein (L04), keine Verkehrsmengenzählung vorliegend Eine Prüfung wohl nicht erforderlich. keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt 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 EnEV zu beachten	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen,	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen tre-	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	ten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum), oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf.	

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

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

5.3. 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.

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 Ludwigslust-Parochim darüber Mitteilung zu machen.
2. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässer entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischen Recyclingmaterial sind die aktuellen Verordnungen und Technische Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.
3. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswerte Z= der LAGA einzuhalten.
4. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
5. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
6. 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 Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
7. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
8. Mögliche spezielle Vermeidungsmaßnahmen aus Sicht des Artenschutzes siehe AFB

5.4. Maßnahmenbeschreibung

Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist unter Erhaltung der Bestandsgehölze und des Grabens landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Erweiterungen des Grabens sowie Grabenpflege zur Erhaltung des Speichervolumens sind unter Beachtung des Gehölzschutzes zulässig. Ergänzende Gehölzpflanzungen sind zulässig.

Die öffentliche Grünfläche Ö2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Ausstattungselemente sowie Gehölze sind nicht zulässig.

Flächen zum Erhalt von Bäumen

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

5.5. 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- 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.

Weiterhin 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. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!

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

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung von bisheriger unversiegelter Grünlandfläche am Rand der bebauten Ortslage.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität der Bebauung ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung ist aber nicht mit der derzeitigen Nutzung zu vergleichen.

- Die zu erwartende (leicht) erhöhte Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich mangels vorhandener Wegealternativen nicht verlagern.
- Aufgrund der Lage an vorhandener Bebauung ist auch trotz der Verschiebung der Nutzung keine signifikant erhöhte Beeinträchtigung durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen. (Die Belastung durch die zunehmende Population an Waschbären ist wesentlich ernster).

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-	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Schei-	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf- Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Frosch-	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnisglänzendes Si- chelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschne-	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windel-	II		Streuschicht Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschne-	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und
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
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 Breitflü-	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuer-	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>	Nordseeschnäpper	*II	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>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
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 Sumpf- schilkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/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	Myotis mystacinus	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>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäuse		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		*II	IV
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land
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 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen 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 im unmittelbar angrenzenden Messtischblatt aufgezeigt. Aufgrund der als Insel eingekapselten Lage ist bei Wanderbewegungen ein abshwenken von der Ortslage (Prädatoren / Störungen durch dichte Bebauung) gegeben und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur (angrenzend Bäume im Norden, Hecken im Osten, angrenzend Bestandsgebäude in Westen, Norden (Osten)) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse als potenzielles Nahrungshabitat.

Begründung

Stand: vorläufiger Arbeitsstand/22.Oktober 2020

Aufgrund der Eigenart des Vorhabens bleibt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse teilweise erhalten. Gebäude im Eingriffsbereich sind nicht vorhanden.

Wanderkorridore

Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

Reptilien / Amphibien

Möglichen Habitatbestandteile liegen außerhalb / am Rand (Hecke / Allee) der eigentlichen 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 (55m) und des lokalen Sammelgrabens nicht auszuschließen. Da der Gehölzbestand nicht überbaut werden darf, und die verbleibende Fläche mit dem Graben teilweise im Bestand erhalten bleibt, ist ein Artenschutzrechtlicher Konflikt bei Beachtung des Vermeidungsgebotes 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. Bei Funden ist ein Ablenkungszaun zu installieren um die Tiere während der Bauarbeiten an Abwanderungen aus der Grünfläche zu hindern.

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“).

Aufgrund der vorhandenen randörtlichen Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Bäume / Gehölze sind im Geltungsbereich nur 2 Stk. vorhanden. Randgehölze sind vorhanden (Gärten / Allee / Feldhecke).

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 Gartengrasmücke im Randbereich zur Hecke zu erwarten.

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten die am überbauten Gebiet vorkommen können.

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.

Aufgrund der Ortsrandlage und der damit verbundenen Störung sind Bodenbrüter nicht einzustellen.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

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. Februar Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de im Südosten mit der Stufe 2 benannt. Aufgrund der Dreieckslage zwischen Bebauung kommt es aber nur zu einer unwesentlichen Verschiebung der Rastfläche. (Bagatellgrenze).

Entsprechend Rasterkartierung sind im Messtischblatt Weißstorch, Kranich und Rotmilan aufgezeigt. An raumrelevanten Arten sind zusätzlich in benachbarten Messtischblättern Seeadler und Wiesenweihe benannt. Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht erheblich / ersetzbar, bzw. es ist keine Eignung des Vorhabengebietes (hohes vorhandenes Störpotential) gegeben. Aufgrund der Flächengröße, Lage und Nutzung des Vorhabengebietes ist nicht von einer tatsächlichen Bedeutung der Vorhabenflächen für die benannten Großvogelarten auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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 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.

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

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.

Hinweise

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

Artenschutzrechtliche Hinweise

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 sind im Grabenbereich auszusetzen. Bei Funden ist ein Ablenkungszaun zu installieren um die Tiere während der Bauarbeiten an Abwanderungen aus der Grünfläche zu hindern.

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. Februar Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen.

Sonstiges

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden landwirtschaftliche Flächen, die aber keinem Feldblock zugeordnet wurden, für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen ist aber nicht gegeben.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

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

Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1. 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 wird im Kapitel 5 (Umweltbelange) eingegangen.

6.2. Einwirkungen

Noch ausstehende Ergebnisse des Schallgutachtens sind zu ergänzen...

7. Planungsalternativen

Zu ergänzen...

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Zu ergänzen...

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet		
Straßenverkehrsfläche		
Grünflächen (inkl. Erhaltungsgebot)		
Geltungsbereich B-Plan		100

10. 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 Stadt Zarrentin am Schaalsee folgende Gestaltungsvorschriften.

Siehe textliche Festsetzungen...