

STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

AMT ZARRENTIN
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „Gewerbe und Wohnen in Bantin, ehemalige Stellmacherei“ nach § 12 BauGB

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

Oktober 2020

Begründung zur Satzung

der Stadt Zarrentin am Schaalsee
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
„Gewerbe und Wohnen in Bantin, ehemalige Stellmacherei“
nach § 12 BauGB

Gemarkung Bantin
Flur 1
Flurstücke 124/13, 124/16 und teilweise 124/15, 124/17

Die blauen Textteile stellen die Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem geänderten Entwurf dar.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2	Verfahrensablauf und Plangrundlagen	4
1.3	Rechtsgrundlagen	6
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	7
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	7
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
3.	Plangebiet.....	9
3.1	Lage und Geltungsbereich	9
3.2	Bestand	11
4.	Planinhalt.....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4	Verkehrerschließung.....	16
4.5	Technische Ver- und Entsorgung	16
4.6	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
4.7	Zuordnungsfestsetzungen	17
5.	Flächenbilanz.....	17
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	17
6.1	Bestandsbeschreibung	17
6.2	Eingriffsbewertung.....	18
6.3	Beschreibung der Maßnahmen	22
7.	Aussagen zum Klimaschutz	25
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	25
8.1	Auswirkungen.....	25
8.2	Einwirkungen	25
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	27
10.	Hinweise.....	27
10.1	Bodendenkmale	27
10.2	Brand- und Katastrophenschutz	27
10.3	Grundwasser- und Bodenschutz	27
10.4	Immissionsschutz	28
10.5	Straßenverkehr	29
10.6	Trinkwasserversorgung.....	29

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

Anlagen

- 1) AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH - Büro für Schallschutz: Emissions- und Immissionsprognose für Schall zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Standort Bantin vom 24. Mai 2018
- 2) ECO-CERT: Geruchs – Immissionsprognose zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 12 der Stadt Zarrentin am Schaalsee vom 13.06.2018

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 bildet der vom Grundstückseigentümer gestellte Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzung der ehemaligen Stellmacherei am Zarrentiner Weg, Ortsteil Bantin als Wohn- und Gewerbefläche. Das geplante Vorhaben hat die Wiedernutzbarmachung des gegenwärtig ungenutzten Gebäudes der ehemaligen Stellmacherei zum Gegenstand. Das Bestandsgebäude soll als Gewerbestandort dienen und die erforderlichen Räumlichkeiten für Büro, Sozialtrakt und Lagerräume aufnehmen. Ebenso soll hier in einem Teil des Gebäudes eine Ferienwohnung entstehen. Die auf der Rückseite des Gebäudes vorhandenen Kleinstallungen für Pferde werden erhalten. Hier soll neben dem Hauptgewerbe private Pferdehaltung im kleinen Rahmen betrieben werden. Als Wohnstätte des Vorhabenträgers ist neben dem Gebäude die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Die Erschließung des Grundstücks ist über die anliegende öffentliche Straße (Zarrentiner Weg) sichergestellt.

Der Investor, *Herr Tino de Vries*, hat erklärt, das Vorhaben zügig und einvernehmlich gemeinsam mit der Stadt Zarrentin am Schaalsee durchführen zu wollen. Er übernimmt die Kosten des Planverfahrens und hat diese durch Übergabe einer Bankbürgschaft zugunsten der Stadt abgesichert.

Auf Grundlage des im Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschriebenen Vorhabens fasste die Stadtvertretung am 04.08.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbe und Wohnen in Bantin, ehemalige Stellmacherei“.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung als Wohn- und Gewerbestandort zu schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der betroffene Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen und damit entsprechend des zuvor benannten Nutzungszwecks vorbereitet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die im Flächennutzungsplan in Grundzügen dargestellte Art der Bodennutzung konkretisiert werden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans zu treffen und hierüber den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung zu tragen.

1.2 Verfahrensablauf und Plangrundlagen

Gemeinden können gemäß § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben steuern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung eines konkret geplanten Vorhabens, dessen Umsetzung und Ausgestaltung dem Investor vorbehalten bleibt. Genauere Maßgaben zur Realisierung des zwischen Gemeinde und Vorhabenträgers abgestimmten Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist und ggf. auch zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Zentraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter festlegt. Er wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Grundlage ist das BauGB, in dem die Verfahrensschritte festgelegt sind.

Die Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee hat auf ihrer Sitzung am 04.08.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 12 gefasst und des Weiteren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 12 mit Schreiben vom 27.01.2017 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Stand: Oktober 2016) in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 03.03.2017 in den Diensträumen des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee erfolgt. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25./27.01.2017 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat auf ihrer Sitzung am 20.12.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 12 (Stand: September 2018) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 12 (Stand: September 2018), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom 25.01.2019 bis zum 26.02.2019 in den Diensträumen des Amtes Zarrentin, Kooperatives Bürgerbüro des Fachamtes für Finanzen und Bürgerservice, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee sowie in den Diensträumen des Amtes für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.01.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Nach Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat sich das Erfordernis zur Änderung des Entwurfs ergeben. Anlass hierfür sind die Änderung des Geltungsbereichs, die Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung inkl. der Festsetzungen der Flächen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Stadtvertretung hat auf ihrer Sitzung am [18.06.2020](#) den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 12 (Stand: April 2020) gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB [i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB](#) zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 12 (Stand: April 2020), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom [20.07.2020 bis zum 28.08.2020](#) in den Diensträumen des Amtes Zarrentin, Kooperatives Bürgerbüro des Fachamtes für Finanzen und Bürgerservice, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee sowie in den Diensträumen des Amtes für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB [i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB](#) erneut öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB [i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB](#) erneut von der Auslegung informiert und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung 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 vorhabenbezogene B-Plan Nr. 12 „Gewerbe und Wohnen in Bantin, ehemalige Stellmacherei“ (Stand: . . .), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . . von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Der vorhabenbezogene B-Plan tritt durch (ortsübliche) öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus der digitalen Flurkarte des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS). Die Flurkarte enthält die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege. In Genauigkeit und Vollständigkeit lässt sie den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- Verfahrensübersicht.

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

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Zarrentin am Schaalsee gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen. Da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, wird das Planverfahren gemäß § 245c Abs. 1 BauGB (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) nach der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung des BauGB abgeschlossen.

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), *das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist*

- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- g) die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schaalseelandschaft“ (LSG-VO „Schaalseelandschaft“) im Landkreis Ludwigslust vom 30. September 1998
- h) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), *geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)*

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. 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 benennt verschiedene Leitlinien, die die Schwerpunkte einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Landesentwicklung darstellen. Auszugsweise sind hier zu nennen:

- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungsräume),
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert.

Darin ist die Stadt Zarrentin am Schaalsee mit ihren Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Grundzentrum 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.

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

Der Ortsteil Bantin der Stadt Zarrentin a. S. befindet sich in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege im Randbereich des Großschutzgebietes UNESCO Biosphärenreservat Schaalsee. In den Vorranggebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, die mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, auszuschließen. In den Vorbehaltsgebieten sind Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden. Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zum dauerhaften Erhalt der regionstypischen Ökosysteme sollen die bestehenden großräumigen Verbundstrukturen konkretisiert und zu einem landesweiten Biotopverbundsystem vernetzt werden. Das Gemeindegebiet insgesamt umfasst dabei Flächen im engeren wie im weiteren Sinne.

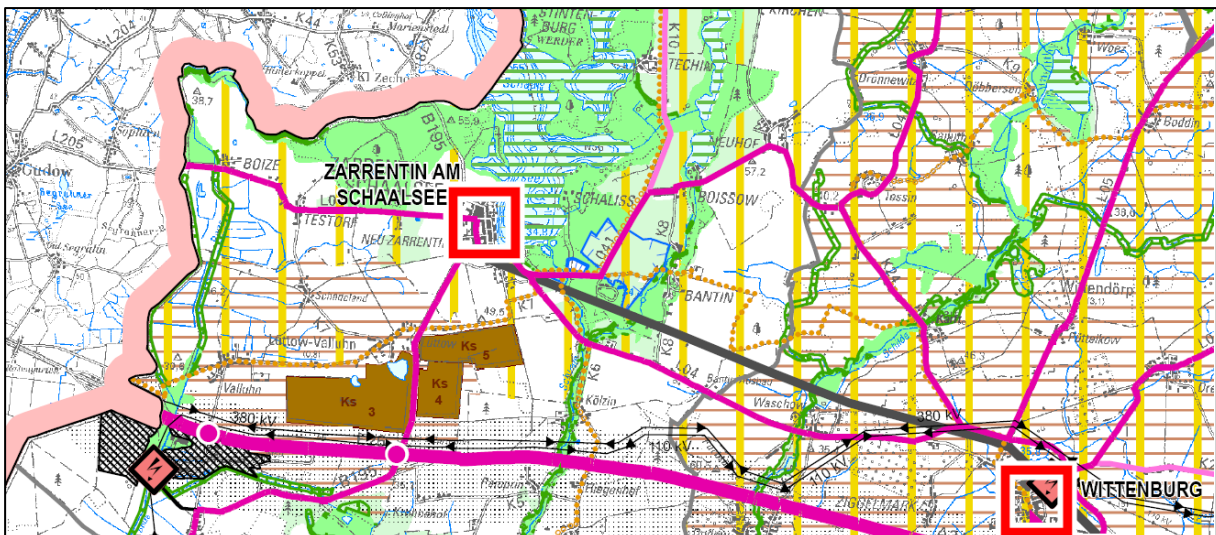


Abb. 1: Kartenausschnitt RREP WM 2011

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

2.3 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 (F-Plan). Seit dem 14.02.2015 ist die 7. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans wirksam. Darin ist der Bereich des B-Planes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs.2 BauGB gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee liegt im Nordwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Landeshauptstadt Schwerin befindet sich etwa 30 km in östlicher Richtung, Hamburg als Zentrum der Metropolregion ca. 50km im Westen. Das Stadtgebiet setzt sich neben der Stadt Zarrentin selbst aus den Ortsteilen Testorf, Boize, Lassahn mit den Orten Bernstorff, Hakenburg, Stintenburg, Stintenburg-Hütte und Techin, Bantin mit den Orten Boissow und Schaliß sowie Neuhoft mit Neuenkirchen zusammen.

Die Kernstadt mit Sitz der Amtsverwaltung liegt am Südufer des Schaalsees und befindet sich damit direkt südlich des maximalen Eisvorstoßes der Weichseleiszeit in einem Sandergebiet. Die nördlichen Ortsteile liegen in den hügelreicheren Endmoränenzügen. Der Schaalsee ist ein sogenannter Rinnensee, der durch nach Ende der Eiszeit abfließendes Schmelzwasser entstand, dass sich tief in die Landschaft einschneidet.

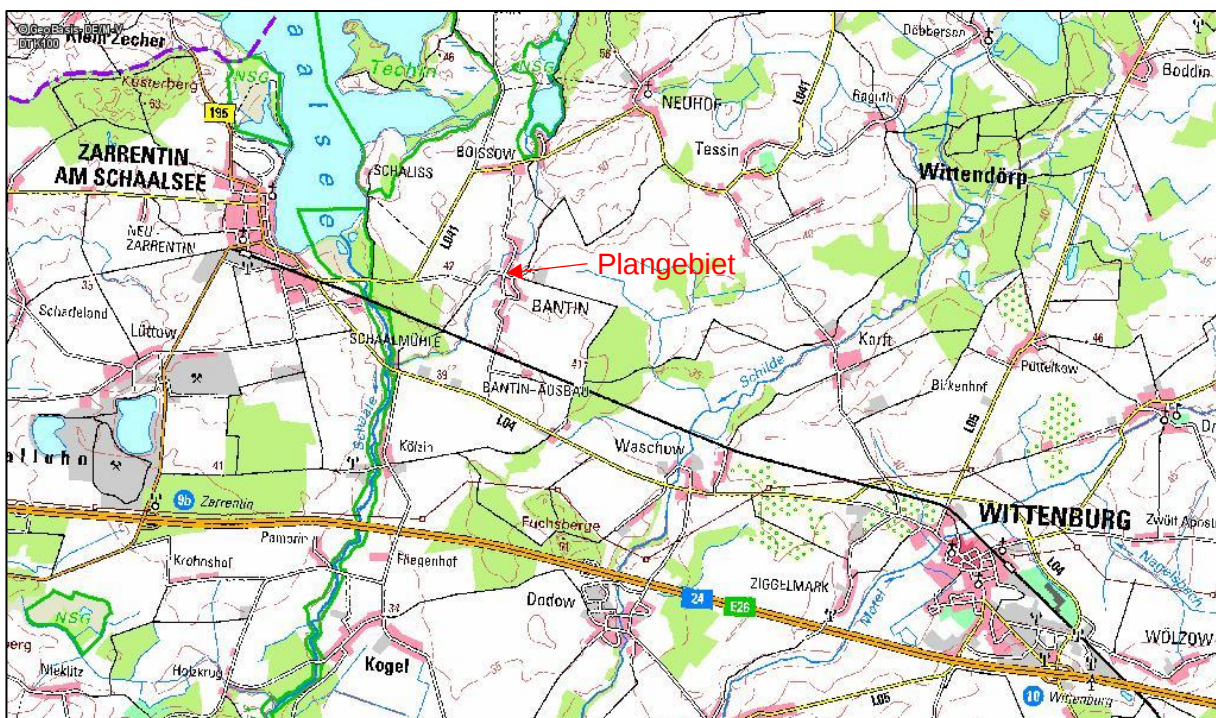


Abb. 2: Übersichtskarte zur räumlichen Einordnung (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V)

Das Stadtgebiet liegt nahezu vollständig innerhalb des Biosphärenreservates Schaalsee. Weite Teile des Biosphärenreservates gehören internationalen Schutzgebietskategorien an (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete).

Über die in unmittelbarer Nähe zum Stadtgebiet verlaufende Bundesautobahn A24 (Hamburg - Berlin) ist Zarrentin a. S. ideal an das bundesweite Straßennetz angebunden. Die Kreisstadt Parchim ist über die A24 und die Bundesstraße B 191 erreichbar, die Stadt Ludwigslust mit Sitz eines Teils der Kreisverwaltung über die A24 und die Landesstraße L 072 (ehemals

Bundesstraße B 106). In südliche Richtung führt die Bundesstraße B 195 in die Nachbarregion Boizenburg an der Elbe. Die Landesstraße L 04 führt als Verbindungsstraße von Wittenburg über Zarrentin nach Gudow. Das nördliche Stadtgebiet in Richtung Lassahn, Bantin und Neuhoof wird über die Landesstraße L 041 und die Kreisstraße K 10 erschlossen. Sie stellen außerdem Verbindungen zu weiteren übergeordneten Straßen in Richtung Gadebusch und Ratzeburg her.

Der Ortsteil Bantin befindet sich ca. 3 km östlich von Zarrentin. Abgehend von den Landesstraßen L04 bzw. L041 ist Bantin über die Kreisstraße K8 erreichbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser befindet sich im westlichen Teil der Ortslage am Zarrentiner Weg zwischen Hammerbach und Stallanlage. Er umfasste mit Stand des Entwurfs vom September 2018 die Flurstücke 124/13, 124/15 sowie 124/16 der Flur 1 Gemarkung Bantin. Da sich das Plangebiet im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Boissow-Bantin befindet, wurde der Stand des Bodenordnungsverfahrens im geänderten Entwurf vom April 2020 berücksichtigt und der Geltungsbereich entsprechend der protokollierten Hofraumverhandlung zwischen Robert de Vries und dem Zweckverband Schaalsee-Landschaft (Verhandlungsleiter Carsten Behrens vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg) angepasst (siehe folgende Abbildung, rot markierter Grenzverlauf).

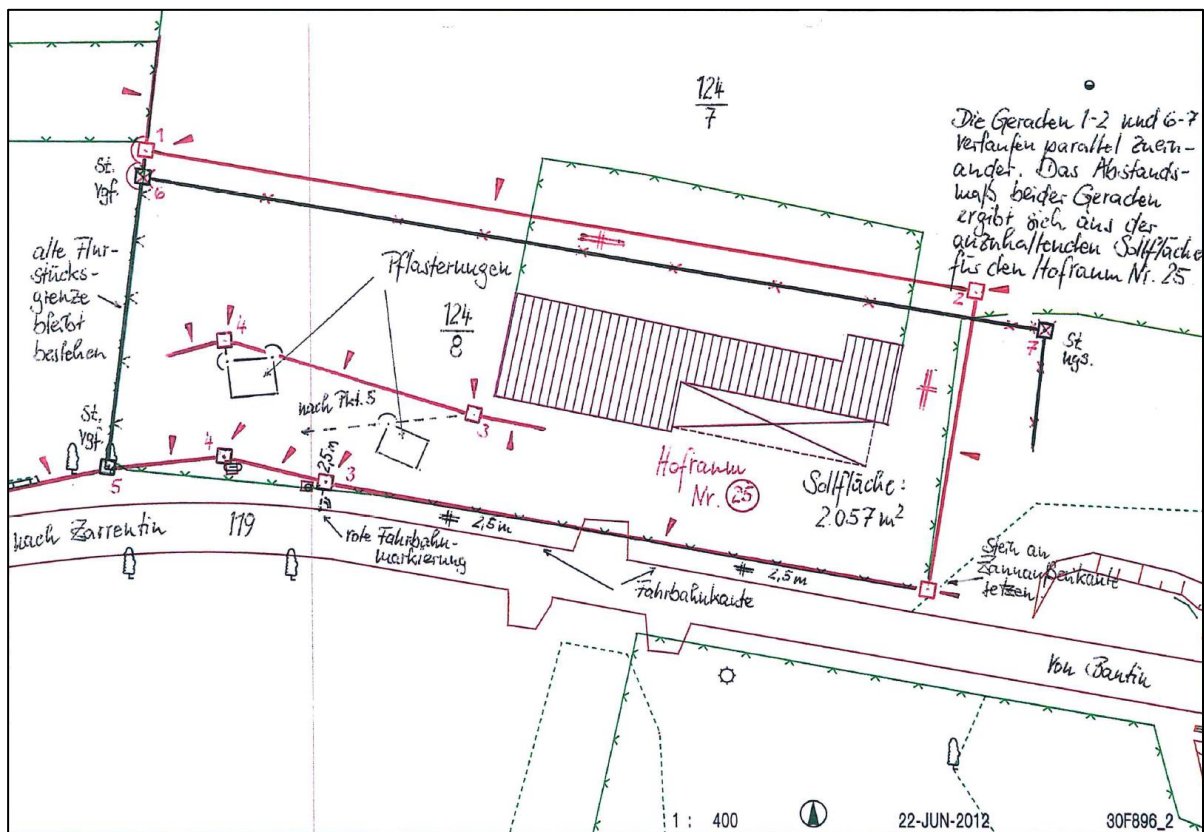


Abb. 3: Anlage zum Hofraumprotokoll

Dementsprechend verschiebt sich die östliche Geltungsbereichsgrenze weiter in Richtung des Gebäudes der alten Stellmacherei (nach Westen) und die nördliche Geltungsbereichsgrenze weiter nach Norden, so dass der Geltungsbereich entsprechend der in der Anlage zum Hofraumprotokoll angegebenen Sollfläche 2.057 m² umfasst. Die Anlage zum Hofraumprotokoll weist nicht den aktuellen Katasterbestand aus. Nach derzeitigem Stand umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 124/13, 124/16 sowie teilweise die Flurstücke 124/15 und 124/17 (alle Flur 1, Gemarkung Bantin).

3.2 Bestand

3.2.1 Flächennutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Gebäude der ehemaligen Stellmacherei. Hierbei handelt es sich um einen eingeschossigen Bau mit flachgeneigtem Satteldach. Die rechteckige Grundfläche misst etwa 35 x 10 m.



Abb. 4: Bestandsgebäude (ehemalige Stellmacherei) mit Abfahrt von der öffentlichen Straße

Von der öffentlichen Straße bestehen zwei Zufahrten auf das Grundstück. Die Fläche vor dem Bestandsgebäude ist mit einer Sand-/Schotterdecke teilversiegelt. Sie diente als Stellfläche für die Be- und Entladung von Lieferfahrzeugen und ist dadurch hochverdichtet. An der Ostseite des Gebäudes führt eine Zufahrt auf die rückwärtig liegenden Flächen. Hier besteht eine kleine Überdachung als Anbau am Hauptgebäude, die der Unterbringung von Pferden dient. Dementsprechend ist auch der übrige Hofbereich als Lager- und sonstige Nutzfläche anthropogen geprägt.

Ein 0,4 kV Erdkabel der WEMAG verläuft im Plangebiet zwischen Hammerbach und von der Ostseite des Bestandsgebäudes zur Straße. *Eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale verläuft im südöstlichen Bereich des Flurstücks 124/15. Zudem befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom auf der Südseite des Zarrentiner Weges.*



Abb. 5: Blick auf die für die Wohnbebauung vorgesehene Freifläche

Westlich des Bestandsgebäudes liegt innerhalb des Geltungsbereiches eine unbebaute Grünfläche, die als Weideland genutzt wird. Sie grenzt an das mit einem Wohnhaus und Stallanlagen bebaute Nachbargrundstück. Auf dieser Fläche ist die Neuerrichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber geplant.

3.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Biosphärenreservates Schaalsee, welches sich in verschiedene Schutzzonen gliedert. Entsprechend der nachfolgenden Abbildung liegt das Plangebiet in der Entwicklungszone, die umliegenden Flächen in der Pflegezone des Biosphärenreservates.



Abb. 6: Plangebiet im Zusammenhang mit Zonen des Biosphärenreservates. Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)

Innerhalb des nationalen Großschutzgebietes Biosphärenreservat Schaalsee sind FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete nach Europäischem Recht ausgewiesen. Davon sind auch an das Plangebiet grenzende Flächen betroffen.

Der östlich des B-Plangebietes verlaufende Hammerbach stellt einen Zufluss der Schaale dar, die wiederum über die Sude in die Elbe entwässert. Der Hammerbach ist mit seinen Uferbereichen Teil eines FFH-Gebietes. Des Weiteren befinden sich umliegende unbebaute

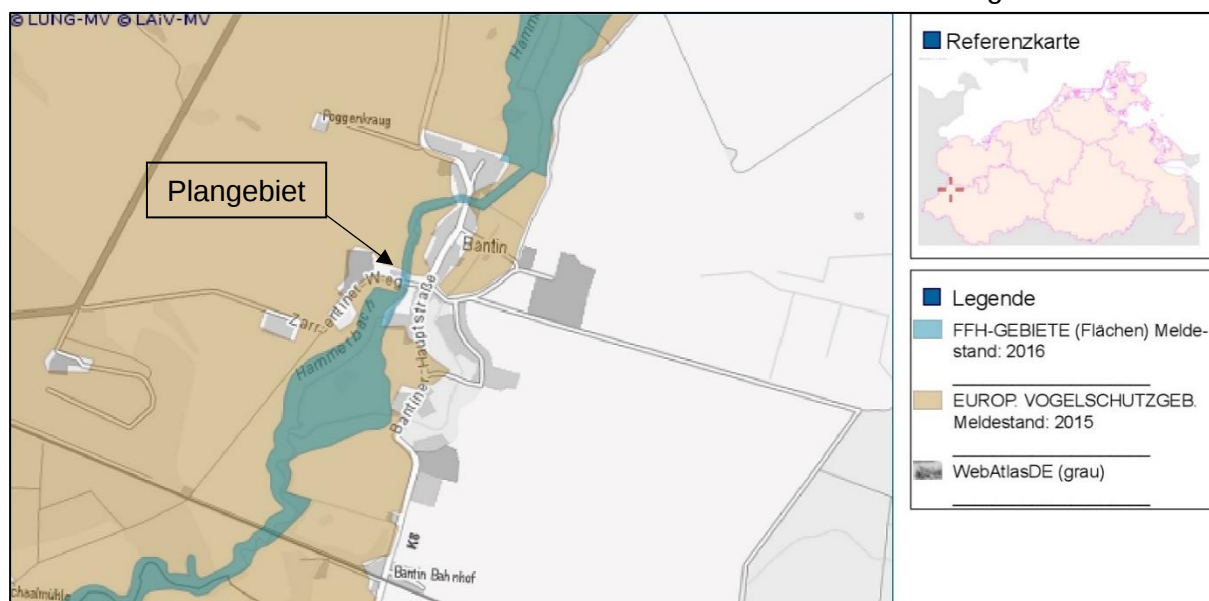


Abb. 7: Plangebiet im Zusammenhang mit FFH- und Europ. Vogelschutzgebiet. Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)

Flächen innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA). Die genannten FFH- und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin in der Schutzzone IIIB eines festgesetzten Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Zarrentin. Daher sind Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz zu beachten. Verbote oder beschränkt zulässige Handlungen ergeben sich aus § 3 Wasserschutzgebietsverordnung Zarrentin (WSGVO Zarrentin) i.V.m. Anlage 2 der Verordnung.

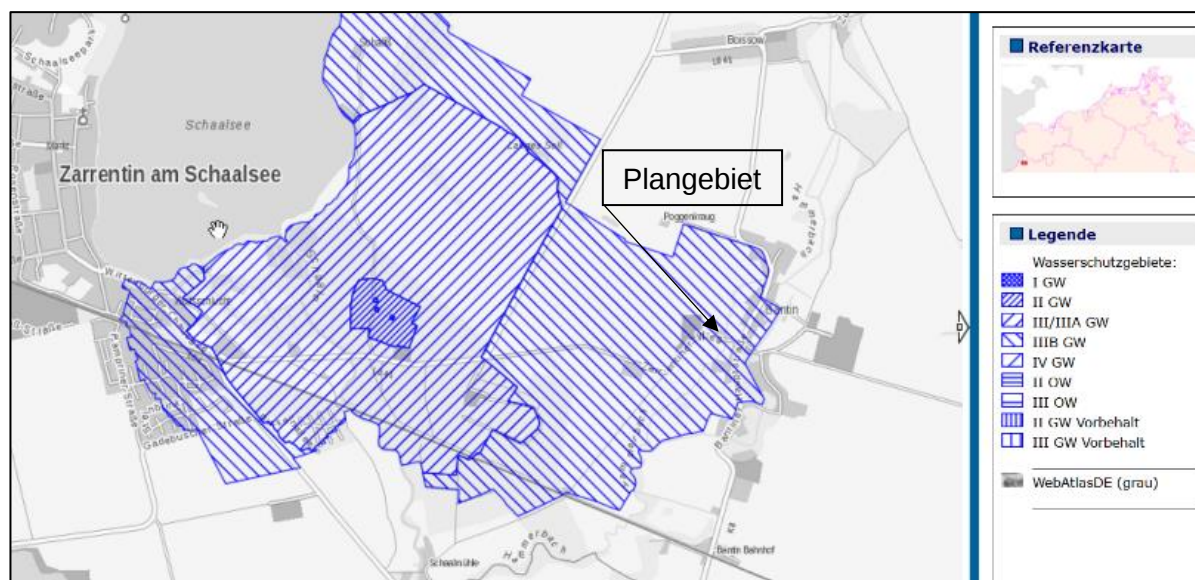


Abb. 8: Plangebiet im Zusammenhang mit Wasserschutzgebiet. Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)

3.2.3 Erschließung

Das Grundstück auf dem das gegenständliche Vorhaben realisiert werden soll, ist durch eine öffentliche Straße erschlossen. Straßenbaulastträger ist die Stadt Zarrentin am Schaalsee.

Das Baugrundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über die WEMAG AG. Die Löschwasserversorgung *war im Zeitraum der Bestandsaufnahme (2016/2017)* nur teilweise durch einen Unterflurhydranten abgedeckt, der sich im Bereich des südlich liegenden Straßenflurstücks, direkt an der Grenze zum Baugrundstück befindet.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbe und Wohnen in Bantín, ehemalige Stellmacherei“ der Stadt Zarrentin am Schaalsee soll das Plangebiet am Zarrentiner Weg zeitnah einer Nachnutzung für Wohn- und Gewerbebezüge zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Die beabsichtigte Nutzung ist unmittelbar an den Vorhabenträger gebunden, der sich gegenüber der Stadt zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (übereinstimmend mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans) wird in entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB die bauliche Nutzung vorhabenkonkret festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird somit nicht nach der Baunutzungsverordnung, sondern entsprechend der Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers durch ein sonstiges Baugebiet in Verbindung mit vorhabenkonkreten textlichen Festsetzungen definiert.

Der Zulässigkeitskatalog wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 definiert. Demnach sind zulässig:

- ein Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen
- ein Gebäude zur gewerblichen Nutzung mit Büro- und Lagerräumen, Sozialtrakt und einer Ferienwohnung
- ein Stall zur Pferdehaltung als untergeordnete Nutzung (Hobbytierhaltung von max. 3 Pferden)
- den zulässigen Nutzungen dienende Lagerplätze, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Durch den Vorhabenträger ist der Neubau eines Wohngebäudes sowie die Umnutzung des Bestandsgebäudes der alten Stellmacherei zu gewerblichen Zwecken geplant. Der bestehende Schutzunterstand/Stall für Pferde soll erhalten werden. Insofern sichert die textliche Festsetzung den baulichen Bestand, eröffnet aber auch eine gewisse Bandbreite an Zulässigkeiten und entsprechende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zulässigen Nutzungsarten.

Der maximal zulässige Störgrad im festgesetzten Baugebiet wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 definiert. Demnach sind Nutzungen nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit den voranstehend beschriebenen Festsetzungen entwickelt sich das Baugebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche ausweist. Gemischte Bauflächen sind im Sinne von Dorfgebieten nach § 5 BauNVO durch land- und forstwirtschaftliche sowie nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit zugehöriger Wohnbebauung geprägt. Mischgebiete nach § 6 BauNVO sind durch die Mischung von Wohnbebauung und kleineren Gewerbebetrieben (wie z. B. Geschäfts- und Bürogebäude) gekennzeichnet.

Mit dem festgesetzten Störgrad wird der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung inner- und außerhalb des Geltungsbereiches Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der

vormaligen Nutzung, der dorfgebietstypischen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie der benachbarten Gebiete des Naturschutzes steht das festgesetzte Baugebiet in Einklang mit den Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1, 4 und 7 BauGB.

Über die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird unter anderem die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 explizit geregelt. Erfasst werden hiervon also untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nutzungszwecken des Baugebietes dienen, Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung (einschließlich Anlagen für erneuerbare Energien) für das Baugebiet. Da das Baugrundstück weder an die zentrale Abwasserentsorgung noch an ein Wärmeversorgungsnetz angeschlossen ist und eine diesbezügliche Erschließung nicht in Aussicht steht, ist im Plangebiet die Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage und einer Holzheizung vorgesehen. Durch die entsprechende textliche Festsetzung wird unter anderem die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen bestimmt, ohne dass hierzu eine zeichnerische Festlegung in der Planzeichnung erfolgt.

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 Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung zielen auf eine möglichst effektive, aber gleichzeitig lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab, ohne die vorhandene Bebauung dabei außer Acht zu lassen.

Vollgeschosse

In Anlehnung an das Bestandsgebäude sowie die benachbarte Bebauung am Zarrentiner Weg wird für das Baugebiet eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. 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. *Gemäß der Digitalen Topographischen Karte (DTK10, © GeoBasis-DE/M-V) ist die Geländeoberfläche im Plangebiet sehr eben und liegt bei 37,5 m über NHN.*

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.

In Anlehnung an die für Misch- und Dorfgebiete zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Durch das bestehende Gebäude ist das Plangebiet bereits zu einem erheblichen Anteil überbaut. Insbesondere der Bereich zur Straße muss in ausreichendem Maße befestigt werden, um Zufahrten und Stellplätze entsprechend der Nutzungserfordernisse herzustellen. Angesichts der Größe des Baugebietes ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gerechtfertigt und dazu geeignet, sowohl die zulässigen baulichen Anlagen auf ein erforderliches Maß zu begrenzen, als auch die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, indem sie entsprechenden Entwicklungsspielraum belässt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen etc. nicht überschritten werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch Festsetzung der Bauweise kann die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand gesteuert werden. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes dienen.

Für das Baugebiet wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge ist auf 60 m begrenzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht die Erweiterung des Bestandsgebäudes bzw. den Anbau des geplanten Wohngebäudes an das Bestandsgebäude, um eine für die Zwecke des geplanten Vorhabens eine funktionelle bauliche Gestaltung realisieren zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Baugebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze im Wohngebiet ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Die östliche Baugrenze greift die Gebäudekante des Bestandsgebäudes auf, um eine Gebäudeerweiterung in Richtung des FFH-Gebietes am Hammerbach zu begrenzen. Im Bereich der über das Flurstück 124/15 verlaufenden Trinkwasserleitung hält die Baugrenze einen Schutzabstand von mind. 2 m. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen kann auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugebiete soll über die bestehenden Abfahrten von der öffentlichen Straße erfolgen. Stellplätze werden im Plangebiet angelegt.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale.

Abwasserentsorgung

Die Flurstücke im Plangebiet sind von der kanalgebundenen Schmutzwasserentsorgung befreit. Das anfallende Schmutzwasser ist in eine zu errichtende Kleinkläranlage einzuleiten und dem Abwasserzweckverband Sude-Schaale zu überlassen.

Wärmeversorgung

Zentrale Versorgungsanlagen (Fernwärme oder Erdgas) sind nicht vorhanden. Die Wärmeversorgung hat daher dezentral zu erfolgen. Vorgesehen ist der Bau einer Holzheizung.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Regenentwässerung

Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über zwei Entnahmestellen sichergestellt. Unmittelbar im Anschlussbereich des Plangebietes an den Zarrentiner Weg befindet sich ein Unterflurhydrant. Laut Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale ist die Löschwasserversorgung mit maximal 27 m³/h vertraglich geregelt. In Ergänzung hierzu wurde Ende 2019 ein Löschwasserbrunnen mit einer Förderleistung von mindestens 800 l/min auf dem Flurstück 2/1, Flur 1, Gemarkung Bantin neu hergestellt. Beide Entnahmestellen sind in der Planzeichnung dargestellt.

4.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 *wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt*. Diese dient der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (*Ausgleichsmaßnahme gemäß textlicher Festsetzung 3.1*).

4.7 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. Die entsprechend festgesetzte Maßnahmenfläche schließt unmittelbar nördlich an die zuvor im Kapitel 4.6 benannte Fläche an (Ausgleichsmaßnahme gemäß textlicher Festsetzung 4.2).

5. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 2.057 m²
Baugebiet	<i>ca. 1.818 m²</i>
<i>Maßnahmenfläche</i>	ca. 239 m²

Tab. 1: Flächenbilanz

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

6.1 Bestandsbeschreibung

Informationen zu den Bereichen Natur und Landschaft im Wirkungsbereich des B-Plan-Vorhabens liegen insbesondere aus dem Datenportal www.umweltkarten.mv-regierung.de vor. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes im Wirkungsbereich des Vorhabens sind im 50m-Untersuchungsraum verzeichnet (Biotope nach §20).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone 5 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“, in der Großlandschaft 50 „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ und hier in der Landschaftseinheit 500 „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ in Randlage (Ausbuchtung) zu den Landschaftseinheiten 400 „Schaalseebecken“ (westlich) und 401 „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ (östlich).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Bantin, Flur 1 die Flurstücke 124/13, 124/16 und teilweise 124/15, 124/17. Die Fläche ist 2.057 m² groß. Innerhalb des Plangebietes am Zarrentiner Weg befindet sich die ehemalige Stellmacherei mit den teilversiegelten Hofflächen und der westlich als Pferdekoppel genutzten Grünfläche.

Benachbarte Flächen:

- Östlich: Gehölzfläche / Hammerbach (FFH-Gebiet) und danach Gebäude der Ortslage Bantin.
- Nördlich: Weiden und Grünland.
- Südlich: Straße, Grünland und Gehölzflächen.
- Westlich: Gehöft mit Hoffläche und zahlreichen Nebengebäude

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Pferdekoppel
- Verkehrsflächen (Hoffläche) und Gebäudeflächen

Wirkeinflüsse für Wertbiotope im 50 / 200m Wirkradius sind zu diskutieren.

50m Wirkraum:

- Naturnahe Feldhecken LWL01254 anteilig 520m²,
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder LWL01231 anteilig 620m²,
LWL01265 anteilig 1070 m²

Durch die Beschränkung der Verkehrsflächen auf überwiegend bereits teilversiegelte Hofflächen an der vorhandenen Straße, die Abschirmung zum Hammerbach durch das Gebäude der ehemaligen Stellmacherei selber und die Gehölze und den nach Westen zum Gehöft ausgerichteten geplanten Wohngebäude-Neubau an der Straße ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotope nicht einzustellen.

200m Wirkraum:

- Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschließlich der Ufervegetation, LWL15007,
- Röhrichtbestände und Riede; LWL01250 sowie
- Naturnahe Sümpfe, Naturnahe Feldgehölze und Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Durch die bisherige Nutzung und beabsichtigte Umgestaltung sowie die Abschirmung / der Lage der Biotope zum Eingriff ist eine Beeinträchtigung nicht einzustellen.

BRN 2 „Schaalsee“ / LSG „Schaalseelandschaft“

Das Biosphärenreservat / Landschaftsschutzgebiet umfasst auch die bebauten Ortslagen. Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage. Die geplanten Veränderungen am baulichen Bestand sind als nicht erheblich einzustufen. Die bauliche Erweiterung im Westen mit einem Wohngebäude ist ebenfalls als nicht erheblich einzustufen.

6.2 Eingriffsbewertung

Hinweis: Das Verfahren wurde mit dem Vorentwurf vor der Einführung der HzE 2018 begonnen und wird daher nach der HzE1999 weiter fortgeführt.

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen.

Die Eingriffe in Biotope und Boden sind trotz der geringen Größe nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und auszugleichen. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

So sind Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen zu prüfen:

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung der Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.
- Die gärtnerische Nutzungen ist nur unter Beachtung eines Verbots der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und synthetischen Düngemitteln (TWSZ III / benachbartes FFH-Gebiet) zulässig.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes siehe AFB.

Umfang und Bewertung der Flächen

Von dem Vorhaben sind durch Bebauung nur Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung direkt betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation dafür durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische Sonderfunktionen sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich. Störungen von Wertbiotopen im 200m Wirkradius sind nicht zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwerteinstufungen ermittelt:

Tab. 2: Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
GMW	Frischweide	2	2,0
PEU	Freifläche / Futterlager teilweise Spontanvegetation	1	1,0
ODF	Dorfgebiet Gebäude	<1	0,0
OVU	Wirtschaftsweg / Hoffläche nicht oder teilversiegelt	<1	0,5-1

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: **entfällt**,

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: **entfällt**,

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: **essentielles Grünland zu beachten**,

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: **entfällt**,

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: **entfällt**

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: **entfällt**, Einbettung in vorhandene Ortslage.

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung.

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Eine Wirkzone I/ II von Wertbiotopen wird nicht berücksichtigt.

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,6.

Tab. 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
GMW	Frischweide	Versiegelung GRZ 0,6	478		2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	896
GMW	Frischweide	unversiegelte Fläche	319		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	479
GMW	Frischweide	Maßnahmefläche	239		2	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
OVU	Hoffläche	teilversiegelt in versiegelt	200		<1	0,5	0,3	0,8	0,75	1,0	120
OVU	Hoffläche	Bestandsdurchlauf	125		<1	0,5	0,3	0,8	0,75	0,0	0
OVU	Weg unversiegelt	Bestandsdurchlauf	148		<1	0,2	0,0	0,2	0,75	0,0	0
ODF	Gebäude	Bestandsdurchlauf	385		<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
GMW /PEU	Pferdekoppel / Futterfläche	Bestandsdurchlauf	163		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
		Summe:	2.057								1.495

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.495 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im Geltungsbereich

- Pflanzung Hochstammobst

Im Gemeindegebiet

- Umwandlung Acker in Grünland (anrechenbarer Ersatz essentielles Grünland)
- Pflanzung Hochstammobst

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der Fläche im Geltungsbereich mit 70%, im Gemeindegebiet mit 90% zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,7/0,9).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Hochstammobst je 25m²	225	9	2,0	3,0	0,70	473
Acker in Grünland	960		2,0	1,0	0,90	864
Hochstammobst je 25m² Zuordnung	100	4	2,0	3,0	0,70	210
Summe:						1.547

Tab. 4: Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 1.547 FÄ.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 1.495 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 1.547 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

6.3 Beschreibung der Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Weidefläche mit 239 m² auf Dauer als Rasenfläche zu erhalten. Eine Beweidung ist unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 mal kurzzeitig mit hoher Tierzahl zulässig. Es sind 9 Obstbäume als Hochstammobst zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (*Pflanzabstand mind. 10m*, Pflanzen siehe Pflanzliste Nr. 3.2). *Ausfälle sind zu ersetzen*. Die Fläche ist an der zum Baufeld orientierten Seite mit 3 Eichenspaltpfählen zu markieren, welche auf Dauer zu erhalten sind.

Pflanzliste:

Obstgehölze: Hochstammobst STU 10 -12 cm, Verbissschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen alter mecklenburgischer Sorten sind zulässig.

Zuordnungsfestsetzungen

Der Verlust des als essentiell einzustufenden Grünlandes zu Lasten des Weißstorches ist durch die Umwandlung von mindestens 960 m² Acker in Grünland auf Teilflächen der Flurstücke 85/1 und 85/3, Flur 1, Gemarkung Bantin auszugleichen *und zum Zeitpunkt der Ausführung des Bodenordnungsplanes Boissow-Bantin als Acker wiederherzustellen. Zeitgleich ist an anderer zweckmäßiger Stelle im Verfahrensgebiet das Grünland im gleichen Flächenumfang neu auszuweisen und anzulegen*. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit

extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist 1x im Jahr zu mähen, eine Düngung ist nicht zulässig. Die Ansaat hat als kräuterreiche Wiesenmischung zu erfolgen. Eine Beweidung ist zulässig, allerdings ist in der Zeit von 20.03-21.05. eines jeden Jahres die Weidebelastung auf 1,5 Großvieheinheiten pro ha zu beschränken.

Die Fläche setzt sich aus dem Ersatz des Grünlandes zugunsten der Bebauung (797m²) und aufgrund der hohen Störung der Futterfläche der Pferdekoppel (163 m² trotz Bestandserhalt) zusammen. Nicht ersetzt werden braucht die Weidefläche *mit festgelegter Obstbaumpflanzung*, da hier das Grünland erhalten bleibt.

Hinweis zum Bodenordnungsverfahren:

Der/die Eigentümer/in des Flurstücks 85/2, Flur 1, Gemarkung Bantin tauscht die für die Ackerumwandlung erforderliche Fläche mit dem/der Eigentümer/in der Flurstücke 85/1 und 85/3, Flur 1, Gemarkung Bantin. *Im Rahmen der Neuzuteilung im Bodenordnungsverfahren Boissow-Bantin bleibt dieser Flächentausch unberücksichtigt.* Eine entsprechende Erklärung der beteiligten Eigentümer/innen *mit Zustimmungen des Biosphärenreservats Schaalsee als untere Naturschutzbehörde sowie des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg als untere Flurneuordnungsbehörde werden* der Verfahrensakte beigelegt. Die Umwandlung Acker in Grünland soll gemäß Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe auf einem Streifen von ca. 200 m x 5 m entsprechend nachfolgender Abbildung erfolgen.



Abb. 9: Landtausch zur Umwandlung Acker in Grünland

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 124/17, Flur 1, Gemarkung Bantin ist die Weidefläche mit 100 m² auf Dauer als Rasenfläche zu erhalten. Eine Beweidung ist unter Beachtung des Baumschutzes 2-3 mal pro Jahr kurzzeitig mit hoher Tierzahl ist zulässig. Es sind vier Obstbäume als Hochstammobst zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (*Pflanzabstand mind. 10m*, Pflanzen siehe Pflanzliste Nr. 3.2). *Ausfälle sind zu ersetzen.* Die Fläche ist an den Ecken mit insgesamt 4 Eichenspaltpfählen zu markieren, welche auf Dauer zu erhalten sind.

Hinweise zur Maßnahmendurchführung:

- 1 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der herbstlichen Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich. *Ein jährlicher Gehölzschnitt für mind. 5 Jahre ist zu gewährleisten und die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen.*
- 2 Die Durchführung der CEF- Maßnahme essentielles Grünland hat vor Baubeginn zu erfolgen. Hier ist der Flächentausch zu beachten.
- 3 Die im und am Plangebiet vorhandenen geschützten Bäume dürfen durch das Bauvorhaben weder im Wurzel- noch im Kronenbereich beeinträchtigt werden. Lager und Stellplätze sind im Kronentraufbereich unzulässig. Bei Befahren sind Bodenschutzmatte für die Dauer der Baumaßnahme vorzuhalten.
- 4 Die Ausgleichsflächen und Ausgleichspflanzungen sind als Baulast einzutragen.
- 5 Die Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale im vorderen Bereich des Flurstücks 124/15, Flur 1, Gemarkung Bantin ist vor Beschädigungen zu schützen. Ein Bepflanzen der Trasse mit Bäumen ist nicht gestattet. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist der Wasserbeschaffungsverband rechtzeitig zu benachrichtigen.

Hinweise zum Bodenordnungsverfahren:

Zwischen dem Zweckverband „Schaalsee-Landschaft“, Ratzeburg (Flurstück 124/17, Flur 1, Gemarkung Bantin) und dem Eigentümer des Flurstücks 117, Flur 1, Gemarkung Bantin soll ein Landtausch in Form des § 52 Flurbereinigungsgesetz stattfinden. Die zu tauschende Flächen haben jeweils eine Größe von 2.030 m².



Abb. 10: Flächen für Landtausch

7. Aussagen zum Klimaschutz

Mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 sind in das BauGB ergänzende Regelungen aufgenommen worden, die sich insbesondere auf den Einsatz von erneuerbaren Energien, Energieeinsparung und Energieeffizienz beziehen. Die Festsetzungen des B-Plans entsprechen den Zielen des Gesetzes und damit auch einem wesentlichen Grundsatz der Bauleitplanung, wonach Bebauungspläne dazu beitragen sollen, die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Nachnutzung des Standortes der ehemaligen Stellmacherei mit seinen bereits teilweise versiegelten und anthropogen vorbelasteten Flächen, wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden. Der für den Neubau eines Wohnhauses vorgesehene westliche Bereich des Baugebietes stellt einen Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung der ehemaligen Stellmacherei und des Nachbargrundstückes entlang der öffentlichen Straße dar. Eine unverhältnismäßige bauliche Entwicklung in Richtung der offenen Landschaft (Norden) bzw. in Richtung bestehender Schutzgebiete wird durch den vorliegenden B-Plan ausgeschlossen. Klimaschutzfördernd wirken sich ebenfalls die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Der Einsatz von erneuerbaren Energien (z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen) wird nicht ausgeschlossen. Allerdings werden auch keine näheren Regelungen zur Nutzung von regenerativen Energieformen getroffen, da dies dem Vorhabenträger in der Objektplanung überlassen wird. Soweit entsprechende Anlagen baulich untergeordnet sind, gelten sie ohnehin als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und wären im Baugebiet zulässig. In Bezug auf die energetischen Anforderungen von Gebäuden ist die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

8.1 Auswirkungen

Auf den Nachbargrundstücken des Plangebietes befinden sich Flächen für die Wohnnutzung sowie für den Naturschutz. Eine Beeinträchtigung benachbarter Wohngrundstücke kann auf Ebene der Bebauungsplanung ausgeschlossen werden. Die durch den vorhabenbezogenen B-Plan begründeten Nutzungen sind als nicht störend bzw. nicht wesentlich störend zu werten und damit grundsätzlich mit der Wohnnutzung verträglich. Durch die Festsetzung eines Störgrades für das Baugebiet, der dem eines Misch-/Dorfgebietes entspricht, sind diesbezüglich auch dauerhaft keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes am Hammerbach können ausgeschlossen werden (siehe Umweltbericht). Eine relevante bauliche Entwicklung des Vorhabens in Richtung Hammerbach über den Bestand hinaus ist durch die Festlegungen des Baugebietes sowie der Baugrenzen ausgeschlossen.

8.2 Einwirkungen

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Tierhaltungsanlage der AGL Agrar GmbH Lassahn. Durch Lärm- und Geruchsprognosen wurde nachgewiesen, dass kein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Anlage und der Wohnnutzung im Baugebiet entsteht. In den Gutachten wird auf die jeweils für allgemeine Wohngebiete einzuhaltenden Immissionsrichtwerte abgestellt, was mit den entsprechenden Festsetzungen des Vorentwurfs zur Art der baulichen Nutzung korrespondierte. Mit der Änderung des Entwurfs wurde die Gliederung des Plangebietes in allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet aufgehoben. Stattdessen wird nunmehr ein sonstiges Baugebiet mit dem Störgrad eines Misch-/Dorfgebietes nach den §§ 5 und 6 BauNVO festgesetzt. Insofern lässt sich aus den

Ergebnissen der jeweiligen Gutachten sicher ableiten, dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Die Ergebnisse der jeweiligen Gutachten werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Die vollständigen Gutachten sind als Anlagen zum vorhabenbezogenen B-Plan verfügbar. Des Weiteren sind in der Umgebung des Vorhabens keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen.

8.2.1 Lärm

Die Emissions- und Immissionsprognose für Schall wurde von der AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH erarbeitet. Untersucht wurde, ob und welche Auswirkungen der Betrieb der Anlage zum Halten von Rindern auf die Immissionssituation am Standort des geplanten Wohnhauses hat und ob gesetzliche Richtwerte und Festsetzungen eingehalten werden. Die gegenständliche Rinderanlage der AGL Agrar GmbH Lassahn unterliegt nicht der Genehmigungsbedürftigkeit des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Unter der Voraussetzung, dass die der Prognose zugrunde liegenden schalltechnischen Kennwerte eingehalten werden, kommt die durchgeführte Schallimmissionsprognose zu folgendem Ergebnis:

Im Beurteilungszeitraum Tag halten die prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch die Anlage zum Halten von Rindern in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort bei bestimmungsgemäßem Betrieb im sogenannten Normalbetrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ ein. Eine schalltechnisch relevante Vorbelastung durch Anlagen, für die die TA Lärm /1/ gilt, existiert am Standort nicht. Somit ist die in der Prognose ermittelte Zusatzbelastung durch den Betrieb der Anlage zum Halten von Rindern gleich der auf den maßgeblichen Immissionsort einwirkenden schalltechnischen Gesamtbelastung.

Im Beurteilungszeitraum Nacht liegen die prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung um 10 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ Nr. 6.1. Die an den Immissionsorten ermittelten Spitzenpegel der untersuchten Anlagen liegen am maßgeblichen Immissionsort unter den maximal zulässigen Spitzenpegeln gemäß der TA Lärm /1/. Im Beurteilungszeitraum Nacht liegt der maßgebliche Immissionsort somit außerhalb des Einwirkungsbereichs der untersuchten Anlage zum Halten von Rindern im Sinne Nr. 2.2 der TA Lärm /1/.

Eine erhebliche Belästigung durch tieffrequente Geräusche kann ausgeschlossen werden, da weder von den zum Einsatz kommenden Maschinen noch von den ausgeführten Arbeiten tieffrequente Geräusche emittiert werden. Unter diesen Bedingungen kann davon ausgegangen werden, dass am untersuchten maßgeblichen Immissionsort keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche von der Anlage zum Halten von Rindern in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort hervorgerufen werden.

8.2.2 Geruch

Die Geruchs-Immissionsprognose wurde von ECO-CERT Prognosen, Planung und Beratung zum technischen Umweltschutz erarbeitet, um einen Konflikt zwischen Wohnnutzung und benachbarter Rinderanlage zu vermeiden. Es erfolgte eine Ermittlung und Bewertung der Geruchs-Immissionssituation zum Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) am geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Fazit der Berechnung ist, dass an dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Immissionswert von 10 %/a Geruchsstundenhäufigkeit eingehalten wird. Ein Konflikt zwischen geplanter Wohnnutzung und benachbarter landwirtschaftlicher Anlage sollte somit nicht zu erwarten sein.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile der Flur 1, Gemarkung Bantin befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. werden diesem im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens zugeordnet. Damit ist das geplante Vorhaben umsetzbar.

10. Hinweise

10.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet befindet sich laut Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 28.02.2017 ein Bodendenkmal. Nach fachlicher Beurteilung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine Bodendenkmale berührt.

Wenn darüber hinaus in den anderen Flächen des Vorhabens während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie, Herr Dr. Saalow (Tel.: 0385 – 58879647 oder Mail: l.saalow@kulturerbe-MV.de) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, wobei die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10.2 Brand- und Katastrophenschutz

Laut Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) vom 15.02.2017 bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Jedoch sind Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

10.3 Grundwasser- und Bodenschutz

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

Für die Versorgung der mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

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

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

10.4 Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung unter anderem folgende Auflagen und Hinweise erteilt:

Auflagen

- 1. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.*
- 2. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.*
- 3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:*

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

- 4. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.*

Hinweise

- 1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).*
- 2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.*
- 3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.*
- 4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.*

10.5 Straßenverkehr

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Bei Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Während der Baumaßnahme sind Vorkehrungen für die sichere Führung des Fußgänger- und ggf. Radverkehrs zu treffen, z. B. Aufrechterhaltung der erforderlichen Restbreite des Gehweges und/oder Radweges oder Einrichtung eines Fußgängernotweges auf der Fahrbahn oder im Seitenraum.

10.6 Trinkwasserversorgung

Laut Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale befindet sich im straßennahen Bereich des Flurstücks 124/15, Flur 1, Gemarkung Bantin eine Trinkwasserversorgungsleitung AZ, DN 150. Die Anlagen des WBV sind vor Beschädigung zu schützen. Ein Bepflanzen der Trasse mit Bäumen ist nicht gestattet.