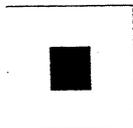


Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Lassahn, Kreis Ludwigslust

für das Gebiet „Gelände östlich des Schulweges“, OT Techn



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL: 0 45 5 1 / 8 1 5 2 0 FAX: 0 4 5 5 1 / 8 3 1 7 0

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 4. Immissionsschutz
 3. 5. Altlasten
 3. 6. Denkmalschutz
 3. 7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lassahn hat in ihrer Sitzung am 19. 9. 2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Gelände östlich des Schulweges“, OT Techin aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfaßt einen Teil der Parzelle 28/1, 29/1 sowie 30/2 der Flur 6 der Gemarkung Techin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist in der sich zur Zeit in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lassahn im östlichen Bereich des Plangeltungsraumes als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im übrigen Teil als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990; zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 2000 des Fachdienstes Katasterauskünfte und Gutachterausschuß des Landkreises Ludwigslust.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gelände östlich des Schulweges“, OT Techin wurde das Büro Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im nördlichen Teil durch vorhandene Bebauung und Gartennutzung geprägt. Der südliche Teil ist dagegen unbebaut und durch Grünlandnutzung gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch Brach- sowie Grünlandflächen
- im Süden durch vorhandene Bebauung
- im Osten durch die Straße „Am Schulweg“

2. Planungsziele

Im Rahmen des B-Planes Nr. 3 wird der Bereich des Plangebietes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Dabei steht der Erhalt unter Beibehaltung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen städtebaulichen Strukturen ebenso im Vordergrund, wie die Möglichkeit zum Lückenschluß zwischen Innen- und Außenbereichsbebauung unter größtmöglicher Wahrung des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Der bebaubare Bereich des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Abschnitt der unbebauten Grundstücke 1 und 2 schließt sich in östlicher Richtung eine als Gartenland ausgewiesene, zu den Grundstücken gehörende Grünfläche an.

Durch die Festsetzung der sich am Bestand orientierenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den bereits überwiegend bebauten Bereich der Grundstücke kann der Bestand gesichert werden. Darüber hinaus erlaubt es die nur auf die Grundstücke 1, 2 und 4 bezogene textliche Festlegung der Mindestgrundstücksgröße, daß im hinteren Teil des Grundstückes 3 eine bauliche Entwicklung weiterhin zulässig ist.

Aufgrund der größeren Grundstückszuschnitte wird für die unbebauten Grundstücke 1 und 2 gegenüber dem bebauten Bereich eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 gewählt, um auch hier eine landschaftsangepaßte bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Diese Festlegungen sowie die Festsetzung der offenen Bauweise in Einzelhausbebauung führt zu einer lockeren Bebauung. Durch diese wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und dabei eine großzügige Durchgrünung zu ermöglichen.

Gestalterische Festlegungen, wie z. B. die Begrenzung der Firsthöhe auf 9,0 m, die Festlegung der Eingeschossigkeit sowie Angaben zur Dach-, Fassaden- und Nebenanlagengestaltung dienen ergänzend der Erreichung der o. g. Zielsetzung.

Die Festsetzung der Obergrenze der Zahl der zulässigen Wohneinheiten soll hierbei eine wohnliche Verdichtung und eine damit verbundene dorfuntypische Nutzung in diesem Bereich ausschließen.

In östlicher Fortsetzung der Grundstücke 1 und 2 ist die Anlage einer Ausgleichs- bzw. Ersatzzwecken dienenden Streuobstwiese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Orts- bzw. landschaftsbildprägende Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Die entlang der Straße „Am Schulweg“ verlaufende Trockenmauer wird bis auf zwei für die Zufahrten zu den

Grundstücken 1 und 2 erforderliche Durchbrüche erhalten. Die sich zur Zeit südlich des Grundstückes 3 befindliche Trockenmauer wird in südlicher Richtung versetzt.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet. in der Planzeichnung (Teil „A“) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,210 ha.

Hiervon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,620 ha
Fläche für die Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Altablagerungen	ca. 0,003 ha
Grünfläche	ca. 0,208 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,310 ha
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 0,040 ha
Stellplätze	ca. 0,029 ha
	<hr/>
	ca. 1,210 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von drei Einzelhäusern ermöglicht. Es besteht insgesamt die Möglichkeit zur Schaffung von insgesamt 7 (+ 2 Einliegerwohnungen) Wohneinheiten.

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Untersuchungsgebiet des Grünordnungsplanes (siehe Anlage) umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. da ausschließlich hier mit dem geplanten Eingriff und dem entsprechenden Ausgleich zu rechnen ist. Die Sicherung der Ausgleichsfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt (Anlage).

3. 4. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung einzuhaltenen Abständen.

3. 5. Altlasten

Im Plangeltungsraum des B-Planes Nr. 3 sind keine Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten. wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

3. 6. Denkmalschutz

Im Bereich des Geltungsraumes des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine eingetragenen Bodendenkmale gemäß Überprüfung durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege vor Ort vorhanden.

3. 7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke 1, 2, 3 und 4 erfolgt durch die Straße „Am Schulweg“. Als Zuwegung zur hinteren Bebauung des Grundstückes 3 dient die in der Planzeichnung dargestellte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Bestand

Die Erschließung ist durch entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Neuplanungen

A. Stromversorgung

Neuplanungen werden an das Netz der WEMAG AG angeschlossen. Die zu den im Bereich der geplanten Stellplatzanlage sowie der Grundstücke 1 und 2 befindlichen 20 kV Freileitungen einzuhaltenen Schutzabstände zu baulichen Anlagen sind in der Planung entsprechend berücksichtigt. Eine Verkabelung ist durch die WEMAG AG in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Eine Zustimmung zu den geplanten Baumaßnahmen besteht erst nach Einweisung der bauausführenden Firma durch den Netzdienststellenleiter in Hagenow, Herrn Junghans (Tel.: 0385 755 1600). Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN VDE 0210 und die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften VGB 4 zu gewährleisten.

B. Wasserversorgung

Die Gemeinde Lassahn gehört dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale an. Noch in diesem Jahr ist die Neuerrichtung der zentralen Trinkwasserversorgung für den Ortsteil geplant.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch anzulegende Auffanggrube. Das darin aufgefangene Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband „Sude - Schaale“ gemäß seiner Satzung zu überlassen.

D. Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Dach- und Terrassenflächenwassers ist nach dem sich im Anhang befindlichen Bodengutachten vor Ort problematisch. Das entsprechend anfallende Oberflächenwasser wird in Abhängigkeit von der jeweils ermittelten Durchlässigkeit des Bodens wahlweise durch großzügig bemessene offene Mulden entsorgt, in Sickerschächte eingeleitet oder in Regentonnen zur Schonung der natürlichen Ressourcen für die Gartenbewässerung aufgefangen.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Ludwigslust.

F. Fernmeldeeinrichtungen

Es besteht die Möglichkeit zum Anschluß an das Netz der Telekom.

G. Feuerlöschrichtungen

Die Löschwasserversorgung ist durch entsprechende Entnahmen aus dem Techiner See gesichert.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Lassahn wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lassahn in ihrer Sitzung am.....gebilligt.

Gemeinde Lassahn, den

Siegel

.....

Bürgermeister

Tabelle der für Ausgl hs- und Ersatzpflanzungen anerkannten heimischen Laubgehölze

Einheimische Laubgehölze

Pflanzenname		Wüchsigkeit		Höhe	Licht	Nährstoffversorgung		Bodenansprüche	Sonstiges	
		L	M	S		gering	mittel	gut		
Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X			●○○		T	T	sandig-lehmig, tonig	auf trockenem Boden strauchartig
	<i>Acer platanoides</i>			X	○○		F	T	alle Böden außer Moor/Torf	
	<i>Betula pendula</i>			X	○○	F	T		gerne saure, sandige Böden	Pioniergehölz, nicht knickgeeignet
Birke	<i>Betula pubescens</i>		X		○	F(T)	F(T)		Moor, Torf, saure Sandböden	Schattgehölz (sonst Sonnenbrand)
	<i>Fagus sylvatica</i>		X		●○	T	T	T	keine Staunässe, kein Sand, gern auf kalkhaltigen Böden	
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	X			●○			F	sandig-steinige bis tonige Böden, alle außer Torf	immergrün, Frucht essbar, Kern giftig, gerne unter Buchen
Eiche	<i>Quercus petraea</i>		X		○○	(F)T	(F)T		sandig-lehmige Böden	Frostgefährdung bei Tonböden
	<i>Quercus robur</i>	X			○○	F	T	F	sandig-humose Lehm- bis Tonböden, schwach saure B.	im Alter Krone nicht mehr schnittverträglich
Eisbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X			●○○		T	T	lehmig, Lößlehm	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		X		○○	F	T	F	Sand-Ton, kein Moor / Torf	kann auf den Stock gesetzt werden
	<i>Ulmus laevis</i>		X		○○			F	auf feuchten, kalkhaltigen B.	durch das „Ulmensterben“ stark gefährdet
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		X		●○○	F	T	F	Sand-, besser Lehm- bis auch noch auf Tonböden	hält Laub oft bis zum Frühjahr, schnittverträglich (Wallhecke)
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	X			●○○		T	T	schootrige, lehmige Böden	Früchte klein, sehr sauer
Kirsche	<i>Prunus padus</i>		X		○○	F		F	sandige, lehmige, tonige B.	Früchte klein, aber essbar
	<i>Prunus avium</i>		X		○○	(F)T	(F)T		sandiger Lehm, Lößlehm	prachtvolle Blüte
Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>		X		○○	T	T	T	humose Lehm- bis Tonböden	anspruchsvoll, kälteempfindlich
	<i>Tilia cordata</i>		X		○○	T	T	T	kiesig, lehmig, tonig	wärmeliebend
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X			○○	T	T	T	locker sandige Böden	Straßenbegleitgrün widerstandsfähig
	<i>Populus nigra</i>		X		○○	F		F	Sand, Kies (Lehm)	brüchige Äste im Alter. Nicht Hybridform!
Salweide	<i>Salix caprea</i>		X		○○	(T)	T	T	frisch, sandig bis lehmig	widerstandskräftig, im Alter brüchig
	<i>Alnus glutinosa</i>		X		○○	F		F	alle feucht-nassen Böden	gut gegen verdichtete Böden
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	X			○○	F		F	nicht auf Extremstandorten	immergrün, männliche und weibliche Pflanzen (Winterdeko). windgeschützt
	<i>Sorbus aucuparia</i>		X		●○○	(F)T	(F)T		frische, humose Lehm- bis Tonböden, auf allen anderen Böden	vielfältiges, anspruchsloses Gehölz
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X			○○		T	T	sandig-lehmig, kalkliebend	saure, kleine Früchte. Feld-, Knickgehölz

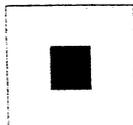
Wüchsigkeit : L = langsam ● = Schatten (wenig Licht) F = feucht bis nasser Standort
 Bedarf an Licht ○ = Halbschatten (mittlerer Lichtbedarf) (..) = nicht vorzugsweise
 Nährstoffversorgung M = mittel T = trockener Standort S = schnell O = pralle Sonne (hoher Lichtbedarf)

Grünordnungsplan

für den Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Lassahn, Kreis Ludwigslust

für das Gebiet „Gelände östlich des Schulweges“, OT Techin



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL: 0 455 1/8 1520 FAX: 0 455 1/83 170

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, OT Techin der Gemeinde Lassahn wird im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes, der dem des B-Planes Nr. 3 entspricht (siehe B-Plan Nr. 3), ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 i. Vbg. mit § 8 bzw. 8a BNatSchG auszugleichen sind.

Die Handhabung der Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall, soweit möglich nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 1999) vorgenommen. Es handelt sich dabei um eine Grundlage bzw. Empfehlung für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern.

Eine Planzeichnung zum Grünordnungsplan ist nicht erforderlich. Es wird entsprechend auf die des B-Planes Nr. 3 verwiesen.

Primäres Anliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes. Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist es Ziel der Gemeinde, die Wohnnutzung in der Gemeinde aufgrund der ehemaligen Grenzlage auszubauen und zu stärken. Die Möglichkeiten für eine Bebauung im Rahmen der Innenbereichssatzung sind eingeschränkt. Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des B-Planes Nr. 3 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisung ist die Revitalisierung des Ortsteils Techin. Durch den Lückenschluß zwischen Innenbereichs- und Außenbereichsbebauung soll der Ortsteil Techin erhalten und gestärkt werden.

BESTAND UND BEWERTUNG

Das Verfahren zur Ausgleichsermittlung geht von einem multifunktionalen Kompensationsflächenbedarf und einem additiven Kompensationsbedarf aus. Es handelt sich im Kern also um die Kombination eines Biotopwertverfahrens mit einer schutzgutbezogenen Verfahrensweise.

Im folgenden orientieren sich daher die Bestandsaufnahme und Bewertung an den für das Verfahren notwendigen Aussagen.

Im Hinblick auf die multifunktionale Kompensationsflächenbedarfsermittlung ist es erforderlich, die im Plangeltungsraum auftretenden Biotoptypen gem. Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“, Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1998) zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall handelt es sich für den Eingriffsbereich der Grundstücke 1 und 2 (siehe B-Plan Nr. 3) um den Biotoptyp Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) sowie um ein sich entlang der am „Schulweg“ vorhandenen Trockenmauer befindliches mesophiles Laubgebüsch (BLM). Die Flächen der teilweise schon bebauten

Grundstücke 3 und 4 (siehe B-Plan Nr. 3) sind außerhalb der bebauten Bereiche dem Biotoptyp Nutzgarten (PGN) bzw. Ziergarten (PGZ) zuzuordnen.

Der Umgebungsbereich des Plangeltungsraumes ist durch die bebaute, dörflich geprägte Ortslage von Techin im Süden, durch die übergeordneten Biotoptypen Acker (AC) sowie Ackerbrache (AB) im Norden und Osten sowie getrennt durch einen Weg durch die Biotoptypen Intensivgrünland (GI) und Großseggenried (VG) im Westen geprägt.

Die den Biotoptypen zugeordneten Biotopwertzahlen ergeben sich aus dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern. Hier ist eine Bewertung auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der BRD“ vorgenommen. Der jeweils höhere Wert wird für die Bewertung des Biototyps herangezogen.

Biotoptyp	Biotopwertzahl
<i>Innerhalb des Plangeltungsraumes:</i>	
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	1
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	3
Nutzgarten (PGN) / Ziergarten (PGZ)	0
Traditioneller Bauerngarten	1
Hausgarten mit Großbäumen	2
<i>Außerhalb des Plangeltungsraumes:</i>	
Acker (AC)	< 2
Ackerbrache (AB)	< 2
Intensivgrünland (GI)	< 2
Großseggenried (VG)	> bzw. = 2

Für die Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs sind Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Hinblick auf die Berücksichtigung *qualifizierter landschaftlicher Freiräume, faunistischer Sonderfunktionen, Sonderfunktionen des Landschaftsbildes sowie abiotischer Sonderfunktionen des Naturhaushaltes* vorzunehmen. Bei der Bestandserfassung und Bewertung werden daher nur die Bereiche mit besonderer Bedeutung aufgeführt.

Qualifizierter landschaftlicher Freiraum:

Durch seine Lage im Landschaftsschutzgebiet wird der landschaftlichen Freiraumfunktion im Bereich des Untersuchungsgebietes gem. den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, Mecklenburg-Vorpommern i. Vbg. m. der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg - Vorpommern“ (Juli 1996) eine besondere Bedeutung beigemessen. Es handelt sich um einen Eingriff in einen qualifizierten landschaftlichen Freiraum.

Faunistische Sonderfunktion:

Durch das Vorhaben sind keine Eingriffe in Lebensräume gefährdeter Arten mit großen Lebensraumansprüchen sowie Eingriffe in definierte faunistische Funktionsbeziehungen gefährdeter und naturraumtypischer Arten sowie Arten mit Indikatorfunktionen für wertvolle Biotope oder Biotopstrukturen geplant. Faunistische Sonderfunktionen liegen für diesen Bereich nicht vor (siehe Prüfung der Möglichkeit des Auftretens von erheblichen Beeinträchtigungen für ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und ein Europäisches Vogelschutzgebiet für den B-Plan Nr. 3).

Sonderfunktion des Landschaftsbildes:

Aufgrund der geringen Größe des Eingriffsraumes von ca. 0,621 ha sowie des Eingriffstyps und der -dimension ist eine gem. den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, Mecklenburg-Vorpommern i. Vbg. m. der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg - Vorpommern“ (Juli 1996) vorzunehmende Landschaftsbildanalyse mit der Bildung und Bewertung von Raumeinheiten nicht sinnvoll. Im vorliegenden Fall wird deshalb eine Bestandserfassung und Bewertung unabhängig von dieser Vorgabe vorgenommen.

Der sich im Landschaftsschutzgebiet befindliche Untersuchungsraum sowie der landschaftsästhetische Einwirkungsbereich des Vorhabens werden durch einen kleinräumigen Wechsel der Biotoptypen Acker, Ackerbrache, Intensivgrünland, Großseggenried sowie Nutz- bzw. Ziergärten mit dazugehörigen bebauten Bereichen geprägt. Punkt- bzw. linienhafte Strukturelemente stellen die Trockenmauer mit Laubgebüsch entlang des „Schulweges“ im Bereich der Grundstücke 1 und 2 (siehe B-Plan Nr. 3), der überwiegend außerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Großbaumbestand sowie Gehölzgruppen auf den Flächen der einzelnen Biotoptypen dar. Das Gelände besitzt eine für die Region hohe Reliefenergie. Der Bereich des Eingriffsraumes beinhaltet ein Gefälle in nördlicher und östlicher Richtung mit Höhenunterschieden von 4,25 m (Nord-Süd-Richtung) bzw. 2,06 m (Ost-West-Richtung). Der angrenzende Weg sowie das sich westlich daran anschließende Gelände liegen getrennt durch die o. a. Trockenmauer deutlich unter dem Höhenniveau der Grundstücke 1 und 2 (siehe B-Plan Nr. 3).

Legt man für die Bewertung die Kriterien Vielfalt und Eigenart, der Begriff „Schönheit“ wird aufgrund der mangelnden objektiven Beurteilbarkeit hier weggelassen, von Natur und Landschaft gem. § 1 (1) Nr. 4 BNatSchG zugrunde, ergibt sich eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild. Das Landschaftsbild besitzt hier Sonderfunktionen, die durch den geplanten Eingriff betroffen sind.

Abiotische Sonderfunktionen des Naturhaushaltes:

Eingriffe, die sich auf die abiotischen Faktoren außerhalb des Plangeltungsraumes auswirken, sind nicht geplant (siehe B-Plan Nr. 3). Es werden im folgenden daher die abiotischen Faktoren hinsichtlich des Planungsraumes betrachtet.

Sonderfunktionen des Faktors Boden liegen im Plangeltungsraum nicht vor. Geschiebelehm bzw. -mergel prägen gem. Bodengutachten (siehe Anlage) die Bodenarten. Die hier vorhandenen Biotoptypen, s. o., zeugen von einem hohen Grad anthropogener Beeinflussung, der ein Ausbilden seltener Bodentypen ebenso wie die vorliegende Bodenart verhindern.

Sonderfunktionen des Faktors Wasser (Oberflächengewässer / Grundwasser) werden nicht betroffen, Oberflächengewässer sind im Plangeltungsraum nicht vorhanden, Besonderheiten in Bezug auf die Grundwassersituation liegen gem. Bodengutachten (siehe Anlage) nicht vor.

Für den Faktor Klima / Luft sind keine Sonderfunktionen im Bereich des Plangeltungsraumes vorhanden.

EINGRIFF

Multifunktionaler Kompensationsflächenbedarf

Der multifunktionale Kompensationsflächenbedarf ergibt sich aus folgender Verknüpfung:

$$\begin{array}{l} \text{Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps (1)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis (2)} \end{array} - \text{Wirkungsfaktor (3)} = \text{Kompensationsflächenbedarf (4)}$$

Entgegen der nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern vorgegebenen kompletten multiplikativen Verknüpfung wird hier eine Addition des Wirkungsfaktors vorgezogen. Im Fall der vorgeschlagenen Multiplikation verkleinert sich der Kompensationsflächenbedarf, was aber inhaltlich nicht angestrebt sein kann.

zu (1) und (2):

Im Bereich des sich an der Trockenmauer entlang des „Schulweges“ in ca. 3,0 m Breite entlangziehenden mesophilen Laubgebüsches (BLM) sind zwei Durchbrüche von je 4,0 m Breite für die Zufahrten zu den Grundstücken 1 und 2 (siehe B-Plan Nr. 3) geplant. Es kommt also zu einem Verlust von ca. 24 m² des oben genannten Biotoptyps. Die Kompensation für diesen Eingriff wird im folgenden der Übersicht halber sowie für eine spätere bessere Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen gesondert betrachtet.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Biotopwertzahl des jeweils betroffenen Biotoptyps, die im vorliegenden Fall bei Nutzgarten / Ziergarten bei 0 bzw. bei Intensivgrünland bei 1 liegt (siehe Bestand und Bewertung). Für die Werteinstufung 0 ist ein 0 - 0,9 faches und für 1 ein 1 oder 1,5 faches Kompensationserfordernis vorgesehen. Im vorliegenden Fall ist für die Werteinstufung 0 aufgrund des hohen anthropogenen Nutzungsgrades der entsprechenden Biotope ein 0,5 faches

Kompensationserfordernis erforderlich. Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem ökologisch empfindlichen Raum, was sich allein schon aus der Tatsache ableiten läßt, daß es sich hierbei um einen Teil eines Landschaftsschutzgebietes handelt. Nicht der betroffene Biotoptyp an sich ist dabei ausschlaggebend, sondern sein Bestehen im Verbund. Deshalb wird die Biotopwertestufung 1 mit einem 1,5 fachen Kompensationserfordernis belegt. Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um 0,5, bei Teilversiegelung um 0,2. Teilversiegelte Bereiche sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Der Mindestfugenanteil sollte dabei möglichst einen Anteil von 25% betragen. Auf das angesetzte 0,5 bzw. 1,5 fache Kompensationserfordernis kommt jeweils ein Korrekturfaktor in Anrechnung. Dieser Faktor beinhaltet den Freiraum-Beeinträchtigungsgrad, der angibt inwieweit das Kompensationserfordernis aufgrund bereits gegebener oder nicht gegebener Vorbelastung des Raumes gesenkt bzw. erhöht wird. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Lücke zwischen Außenbereichs- und Innenbereichsbebauung handelt, ist von einer vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigung des Planungsraumes auszugehen, die sich innerhalb eines Abstandes von 50 m befindet. Der Korrekturfaktor muß damit mit 0,75 angesetzt werden.

	Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps in m ² (1)		Kompensationserfordernis (2)	(1) x (2) in m ²
	Vollversiegelung	Teilversiegelung		
Grundstücke 1 und 2	3330 => GRZ 0,15 + 50% für Nebenanlagen => 749,25	-	1,5	1123,87
Grundstücke 3 und 4	2873 => GRZ 0,2 - 50% für Nebenanlagen 861,9 - bereits bebauter Bereich: 464,0 => 397,9	-	0,75	298,4
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestattete Fläche	-	400	1,275	510
Stellplätze und Fläche für die Abfallentsorgung	320	-	1,5	480
Gesamt				2412,27

Bei dem geplanten Eingriff werden insgesamt ca. 4661,75 m² Intensivgrünland (GIM) in Gartenland umgewandelt. Zu dem o. g. Ergebnis kommt deshalb folgender Kompensationsflächenbedarf hinzu. Der Biotopwert des Intensivgrünlandes liegt bei 1. Hier ergibt sich ein 1,5 faches Kompensationserfordernis. Der Korrekturfaktor wird mit 0,75 angesetzt. Es ergibt sich also ein 1,125 faches tatsächliches Kompensationserfordernis. Bei der von Intensivgrünland in Gartenland umzuwandelnden Fläche handelt es sich um eine Größe von 4661,75 m². Für den

Biotopwert einer Gartenfläche wird aufgrund ihrer verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten und damit verbundenen Biotopwerte ein Biotopwert von 0,75 angesetzt (siehe Seite 2). Das bedeutet, daß durch die Umwandlung zum Ausgleich der Differenz ein zusätzlicher Flächenbedarf von 1748,15 m² erforderlich ist.

Es ergibt sich ein Gesamtwert von 4160,42 m².

zu (3):

Bei dem Wirkfaktor handelt es sich um unmittelbare oder mittelbare Wirkungen, wie z. B. Lärm, stoffliche Immissionen, optische Reize, Eutrophierung, des Vorhabens auf die umgebenden Biotoptypen mit einer Werteinstufung > bzw. = 2 und auf Kompensationsmaßnahmen.

Zum Wirkungsbereich gehören im vorliegenden Fall die sich innerhalb des Planungsraumes befindliche, zu Kompensationszwecken anzulegende Streuobstwiese (AGS) (siehe Kompensation) sowie die westlich, außerhalb des Plangeltungsbereiches, in ca. 30 m Entfernung vorhandenen Flächen des Biotoptyps Großseggenried (VG).

Von einer Beeinträchtigung im Bereich der Streuobstwiese kann in diesem Fall nicht ausgegangen werden, da es sich hierbei um einen ohnehin natürlicherweise anthropogen beeinflussten Biotoptyp handelt.

Für den Bereich des Biotoptyps Großseggenried und dessen Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Wirkungsfaktor ergeben sich folgende Überlegungen: Die Beeinträchtigungsintensität und der sich daraus ergebende Wirkungsfaktor sind abhängig von der Größe des betroffenen Biotops und damit seiner Pufferfähigkeit sowie seiner Empfindlichkeit gegenüber den projektspezifischen Wirkungen. Im vorliegenden Fall kommt es gegenüber dem zu betrachtenden Biotop durch die Schaffung von maximal 4 zusätzlichen Wohneinheiten plus 2 Einliegerwohnungen unter der Errichtung von insgesamt 3 zusätzlichen Wohngebäuden (siehe B-Plan Nr. 3) zu einer zusätzlichen Lärmbelastung sowie einer Zunahme der optischen Reize. Eine Festlegung der parzellenscharfen Ausdehnung der Wirkzone außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Wirkarten des Eingriffs in diesem Bereich sowie der Beschaffenheit des Biotopes nicht möglich. Die durch die Auswirkungen betroffenen Bereiche gehören zu einem insgesamt ca. 4, 5 ha großen Gebiet des Biotoptyps Großseggenried. Betroffen ist hier das südliche Ende des sich auf ca. 1 km in Nord-Süd-Richtung erstreckenden Biotopes. Aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung des vorliegenden Biotopes ist eine hoher Stabilitätsgrad und damit eine hohe Pufferfähigkeit zu erwarten. Durch die Randlage des durch den Eingriff indirekt betroffenen Bereiches ist eine übermäßige indirekte Auswirkung des Vorhabens in Bezug auf die ökologische Verbundfunktion dieses Bereiches nicht zu erwarten. Nach dem im Auftrag des Zweckverbandes „Schaalsee-Landschaft“ erstellten Pflege- und Entwicklungsplan „Schaalsee-Landschaft“ (Mai 1999) ist für den unmittelbar an den Plangeltungsraum angrenzenden Teil großflächig der Erhalt und die Entwicklung von strukturreichen, halboffenen und extensiv genutzten Weidelandschaften auf teilweise stark reliefiertem Gelände geplant. Das bedeutet, daß ein gewisser Grad an anthropogener Beeinflussung für diesen Bereich zugelassen wird. Aufgrund der Ausdehnung und Beschaffenheit des Biotopes sowie dem angestrebten Entwicklungsziel ist eine Festlegung der Intensität bzw. des Wirkfaktors nicht möglich.

Aussagen der o. g. Art können nicht durch Zahlen erfaßt werden. Aus diesem Grund wird unter Anbetracht des bisher ermittelten Kompensationsflächenbedarfs von 2037,65 m², der sich ausschließlich auf den Plangeltungsraum bezieht, ein Aufschlag von 0,5 des vorhandenen Wertes festgelegt.

Es ergibt sich folgendes Ergebnis der multifunktionalen Kompensationsflächenbedarfsermittlung:

(1) x (2) in m ²	+ (3) in m ²	Kompensationsflächenäquivalent (4) in m ²
4160,42	1018,83	5179,72

Additiver Kompensationsbedarf

Bei der Betroffenheit von Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung muß die jeweils beeinträchtigte Funktion im einzelnen kompensiert werden. Im vorliegenden Fall ist bei dieser Ermittlung die Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume sowie die Sonderfunktion des Landschaftsbildes zu beachten. Im Rahmen der Ausgleichsbestimmung werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen für diese Faktoren ausgewählt.

KOMPENSATION

Für die Kompensation des zu rodenden 24 m² mesophilen Laubgehölzes soll eine Neuanlage dieses Biotoptyps an anderer Stelle erfolgen. Da die Wertstufe dieses Biotoptyps wird mit 3 gem. Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern festgelegt ist, wird hier ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 3 angesetzt. Die Anpflanzung der erforderlichen 72 m² großen Flächen erfolgt nördlich der anzulegenden Streuobstwiese s. u. (siehe B-Plan Nr. 3). Insgesamt werden dort 85 m² angelegt. Die hierfür zu verwendenden standortgerechten Arten sind der entsprechenden Tabelle für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen anerkannter heimischer Laubgehölze zu entnehmen. Die Fläche ist durch eine Einzäunung zu sichern.

Die sich aus der multifunktionalen Kompensationsflächenbedarfsermittlung ergebende benötigte Fläche von 5179,72 m² wird als Streuobstwiesenanlage mit einer Größe von ca. 3022 m² im östlichen Anschluß an die Grundstücke 1 und 2 (siehe B-Plan Nr. 3) festgelegt. Es wird hierbei von einer Biotopwertsteigerung der Fläche von der Wertstufe 1 (Intensivgrünland) auf 3 (Streuobstwiese) gem. Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern ausgegangen, so daß die 3022 m² Fläche für einen multifunktionalen Kompensationsflächenbedarf von 5179,72 m² angerechnet werden können. Der als Streuobstwiese gekennzeichnete Bereich ist auf Dauer zu erhalten und mit Obstbäumen alter Obstsorten im Abstand von 10 m versetzt zueinander zu bepflanzen. Um den angestrebte Biotoptyp Streuobstwiese zu erhalten, ist es erforderlich, der Sukzession in diesem Bereich entgegen zu wirken. Die Fläche ist deshalb 1 x jährlich zu mähen und

das Mähgut von den Flächen abzuräumen. Der früheste Mahdtermin ist der 1. Juli. Eine extensive Nutzung, z. B. durch eine Schaf- oder Gänsebeweidung unter entsprechender Sicherung der Bäume ist ebenfalls möglich. Außerdem ist dieser Bereich durch eine Einzäunung zu sichern.

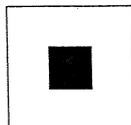
Für die Kompensation des additiven Kompensationsbedarfs werden aufgrund gewisser inhaltlicher Übereinstimmungen die Beeinträchtigungen des qualifizierten landschaftlichen Freiraumes und die der Sonderfunktionen des Landschaftsbildes zusammen ausgeglichen. Für die Kompensation wird hier ebenfalls die anzulegende Streuobstwiese angerechnet. Die Überdimensionierung dieses Bereiches im Hinblick auf den multifunktionalen Kompensationsflächenbedarf dient als zusätzliche Kompensationsmaßnahme für den betroffenen qualifizierten landschaftlichen Freiraum sowie die betroffenen Sonderfunktionen des Landschaftsbildes. Aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung und nicht nur horizontalen, sondern auch vertikalen Strukturelemente eignet sich dieser Biotoptyp unter Berücksichtigung der Ortsnähe und der damit verbundenen kulturhistorischen Entwicklung dieses Biotoptyps besonders für einen Ausgleich der Betroffenheit der Sonderfunktionen des Landschaftsbildes in diesem Bereich. In Anrechnung wird hier auch die flächenmäßige Überdimensionierung der anzupflanzenden Laubgehölzfläche gebracht. Die vorhandene ortsbildprägende Trockenmauer mit der dazugehörigen Begrünung entlang des „Schulweges“ wird bis auf die zwei für die Grundstückzufahrten erforderlichen Durchbrüche im Rahmen des B-Planes zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandene Trockenmauer südlich des Grundstückes 3 (siehe B-Plan Nr. 3) wird nach Süden versetzt, bleibt aber somit erhalten und wird an dieser Stelle ebenfalls im B-Plan zum Erhalt festgelegt. Hinzu treten Festsetzungen wie die maximale Firsthöhe sowie landschafts- bzw. ortsbildangepasste Gestaltungsauflagen für die baulichen Anlagen wie die Dach-, Fassaden- und Nebenanlagengestaltung (siehe B-Plan Nr. 3).

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

**Prüfung der Möglichkeit des Auftretens von erheblichen
Beeinträchtigungen für ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung
und ein Europäisches Vogelschutzgebiet**

für den Bebauungsplan Nr. 3, OT Techn

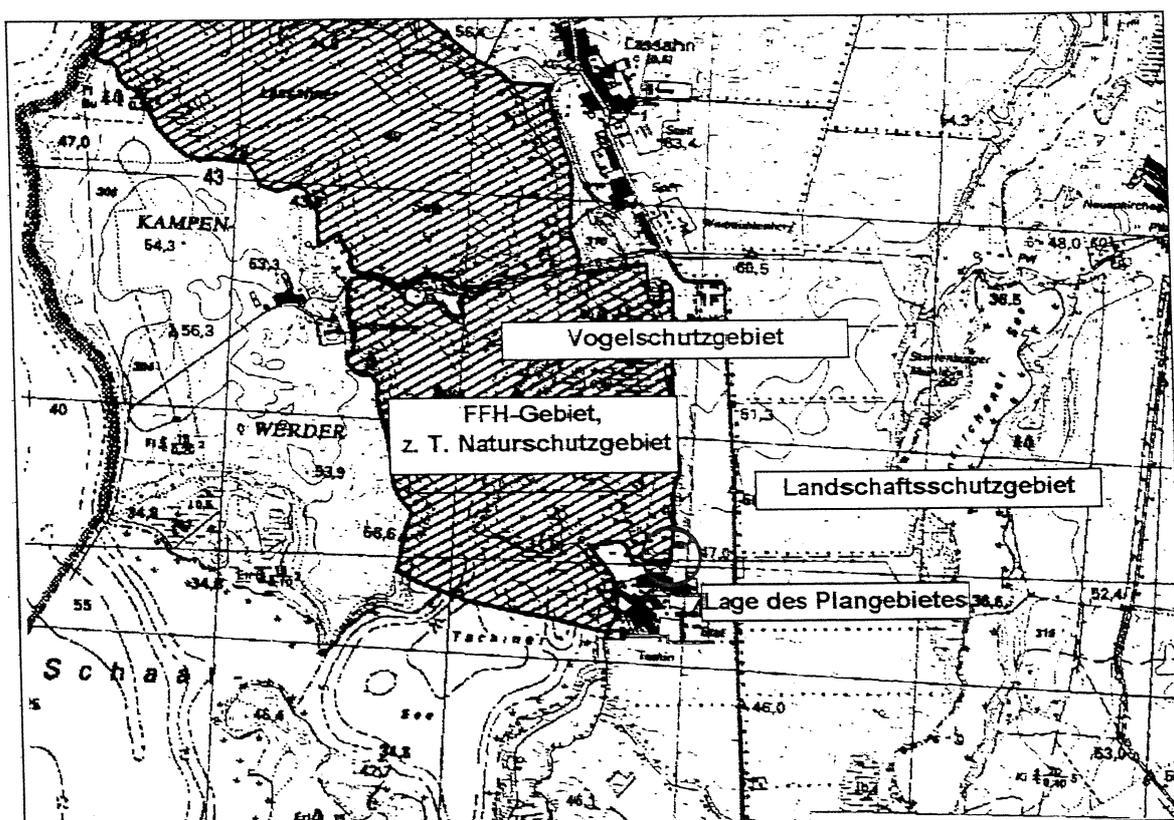
der Gemeinde Lassahn, Kreis Ludwigslust



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23705 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 0 45 5 1/8 152 0 FAX: 0 45 5 1/8 3 17 0

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 3, OT Techin der Gemeinde Lassahn liegt im Landschaftsschutzgebiet (VO über die Festlegung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Schaalsee vom 12. 9. 1990, zuletzt geändert durch das Landesnaturschutzgesetz vom 21. 7. 1998) und direkt am Naturschutzgebiet Techin (siehe Karte 1). Das Naturschutzgebiet befindet sich innerhalb des gemeldeten FFH-Gebietes Schaalsee, Techin und Niendorf-Bernstorffer Binnensee. Die Grenzen des Naturschutz- und FFH-Gebietes sind in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des B-Planes deckungsgleich. Das Plangebiet fällt außerdem in das EU-Vogelschutzgebiet Naturpark Schaalsee gem. Art. 4 (1) Satz 4 EG-VSchRL.



Karte 1: Schutzgebiete im Umgebungsbereich des B-Planes Nr. 3, OT Techin der Gemeinde Lassahn (unmaßstäblich)

Durch die FFH-Richtlinie vom 21. 3. 1992 werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten („Natura 2000“) einzurichten und im Hinblick auf diese Gebiete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zu den Schutzgebieten gehören sowohl Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie als auch die Europäischen Vogelschutzgebiete. Projekte sind gem. § 19 c BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

Im Rahmen dieser Verträglichkeitsprüfung muß auf der 1. Ebene vorab geprüft werden, ob ein Projekt oder Plan, auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung

oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnte. Wird dabei eine ernsthaft in Betracht kommende Möglichkeiten oder die Vermutung erheblicher Beeinträchtigungen festgestellt, ist die eigentliche Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, im anderen Fall ist diese Prüfung nicht erforderlich.

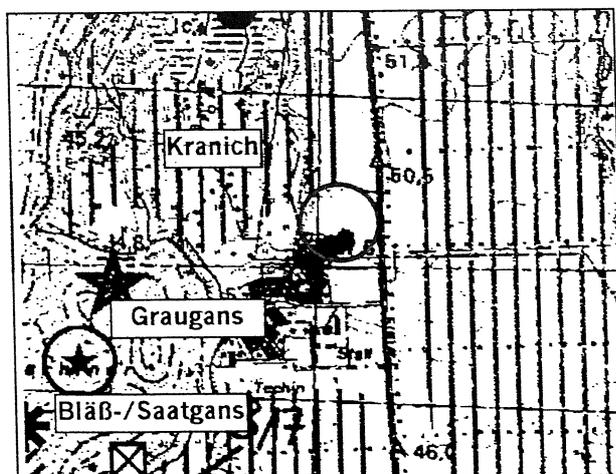
Im folgenden wird daher die Möglichkeit des Auftretens einer erheblichen Beeinträchtigung für die für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile der o. g. zwei Gebiete durch die Planung im Rahmen des B-Planes Nr. 3, OT Techin der Gemeinde Lassahn eingeschätzt.

Für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgebliche Bestandteile sind die im Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten natürlichen Lebensräume und die Vorkommen der im Anhang II dieser Richtlinie aufgelisteten Tier- und Pflanzenarten, zu deren Schutz das Gebiet geschützt, wiederhergestellt oder entwickelt werden soll. Hinzu treten andere Teile von Natur und Landschaft, wie z. B. Böden, Wasserhaushalt und Klima, wenn sie für einen günstigen Erhaltungszustand der zu schützenden Lebensräume oder Arten von Bedeutung sind.

Für das in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegende, nach FFH-Richtlinie ausgewiesene Gebiet beinhalten die FFH-Lebensraumtypen „Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des *Caricion davallianae*“ und „Moorwälder“. Beide Lebensräume gehören zu den „prioritären natürlichen Lebensräumen“, für deren Erhaltung gem. Art. 1 d) FFH-Richtlinie der Gemeinschaft aufgrund ihrer natürlichen Ausdehnung gegenüber anderen Lebensraumtypen eine besondere Verantwortung zukommt. Die FFH-Arten innerhalb dieses Gebietes sind Fischotter, Rotbauchunke sowie Bauchige Windelschnecke. Für die Erhaltungsziele dieser genannten Lebensraumtypen sind als maßgebliche Bestandteile außerdem der Wasserhaushalt sowie der Boden von Bedeutung.

Ziel dieser Schutzgebietsausweisung ist die Erhaltung der o. g. Lebensraumtypen sowie die Habitate von Fischotter, Rotbauchunke, Bauchiger Windelschnecke u. a.

Das Europäische Vogelschutzgebiet, dessen Bestandteil u. a. der Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 3 ist, wird z. Zt. im Auftrag des Amtes für das Biosphä-



Karte 2: Untersuchung Europäisches Vogelschutzgebiet - Bereich Techin - (unmaßstäblich)

renreservat Schaalsee unter dem Aspekt „Zielarten, Schutzzwecke, Erhaltungsziele“ (SPA Schaalsee) untersucht. Ein endgültiges Exemplar ist noch nicht erstellt, die Ergebnisse des Untersuchungsstandes vom November 2000 liegen jedoch vor. Bei der Untersuchung wurden Vorkommen bzw. potentielle Lebensräume der Zielarten im Schutzgebiet u. a. kartographisch dargestellt.

Aus Karte 2 wird ersichtlich, daß direkt für das Plangebiet des B-Planes Nr. 3 keine Vorkommen der ausgewählten Vogelarten eingetragen sind. Nördlich und südlich der Ortslage von Techin bzw. nördlich des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 3 sind Flächen als potentielle Nahrungsgebiete des Kranichs (*Grus grus*) ausgewiesen. Westlich der Ortslage von Techin im Bereich des Techiner Sees sind Rastgebiete (Schlafplatz) für Graugans (*Anser anser*) sowie Bläß (*Anser albifrons*)- und Saatgans (*Anser fabalis*) gekennzeichnet.

Der Schutzzweck des Schutzgebietes besteht in der Erhaltung und Optimierung von Lebensraumbedingungen (Brutplätze, Nahrungsflächen, Balz- und Schlafplätze) von bestimmten vorkommenden, gefährdeten Brutvogelarten, von denen im Hinblick auf den vorliegenden Betrachtungsausschnitt der Kranich betroffen ist. Als Schutzzweck für diese Art gilt besonders die Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die ermöglichen, das Gebiet während der jahreszeitlich bedingten Wanderungen dieser Art in größtmöglicher Anzahl, Ausdehnung und Dauer zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen oder Schlafen zu nutzen. Grau-, Saat- und Bläßgans haben aufgrund ihrer hohen Konzentration für das Schutzgebiet in diesem Bereich eine herausragende Bedeutung.

Speziell für den Kranich beinhalten die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für genutzte und potentielle Lebensräume, die Erhaltung großer, unzerschnittener und störungsarmer Offenlandlebensräume mit einem hohen Anteil an Feuchtgebieten und Feuchtgrünlandbereichen, die Erhaltung bzw. Renaturierung von Mooren und Sümpfen, die ständig wasserführend sind sowie die Sicherung, Wiederherstellung und Förderung von naturnahen Ackerbegleitbiotopen. Für die Grau-, Saat- und Bläßgans liegen die Erhaltungs- und Entwicklungsziele in der Erhaltung von störungsarmen Gewässern bzw. Gewässerteilen als Schlafplätze sowie in der Erhaltung großer unzerschnittener und störungsfreier Ackerflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern als Lückenschluß zwischen Innenbereichs- und Außenbereichsbebauung auf einer z. Zt. als Grünland genutzten Fläche geplant. Im Bereich der bestehenden Außenbereichsbebauung soll ein weiteres Einfamilienhaus als Ersatz für ein an dieser Stelle bestehendes Gebäude gebaut werden. Hinzu treten zu der Bebauung gehörende Stellplätze. (- siehe B-Plan Nr. 3 -)

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1, 028 ha, der Bereich, innerhalb dessen mit Eingriffen bzw. geplanter Neubebauung gerechnet werden muß, beträgt hierbei ca. 0,621 ha. Im Verhältnis zu den o. g. Schutzgebieten besitzt das Vorhaben nur eine geringe Flächengröße. Die geplante Art und das angesetzte Maß der baulichen Nutzung sind im kleinstmöglichen städtebaulichen Rahmen gehalten.

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung. Der zu erhaltende FFH-Lebensraumtyp „Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des *Caricion davallianae*“ ist nach der sich in Aufstellung

befindlichen Biotopkartierung in einem Umkreis von mindestens 1 km zum B-Plangebiet nicht vorhanden. Als FFH-Lebensraumtyp zu schützende „Moorwälder“ befinden sich in einem Abstand von ca. 50 m zum Plangeltungsbereich. Dadurch liegt ein Standortverlust für die zu erhaltenden FFH-Lebensraumtypen durch eine direkte Vernichtung nicht vor. Eine indirekte Beeinflussung dieser Lebensraumtypen durch Veränderungen der außerdem maßgeblichen Bestandteile wie den Wasserhaushalt und den damit in Verbindung stehenden Bodenverhältnissen, die sich auch außerhalb des Schutzgebietes auf diese auswirken können, sind durch die Festsetzungen des B-Planes nicht geplant.

Die aufgeführten FFH-Arten sind aufgrund ihrer wassergebundenen Lebensraumansprüche an die FFH-Lebensraumtypen relativ eng gebunden. Genaue Aktionsradien des Fischotters bzw. die genaue Lage der Winter- und Sommerlebensräume der Rotbauchunke sind aufgrund der fehlenden Datengrundlage für dieses Gebiet nicht bestimmbar und auch im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht erhebbar. Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten ist die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens dieser Arten außerhalb der bezeichneten Räume, also auch im Bereich des B-Plangebietes, aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der Entfernung des B-Plangebietes zu den o. g. Lebensraumtypen relativ gering.

Nach dem im Auftrag des Zweckverbandes „Schaalsee-Landschaft“ erstellten Pflege- und Entwicklungsplan „Schaalsee-Landschaft“ (Mai 1999) ist für den unmittelbar an den Plangeltungsraum angrenzenden Teil des FFH-Gebietes großflächig der Erhalt und die Entwicklung von strukturreichen, halboffenen und extensiv genutzten Weidelandschaften auf teilweise stark reliefiertem Gelände mit besonderen Lebensraumfunktionen für charakteristische Tier- und Pflanzenlebensgemeinschaften geplant. Das bedeutet, daß seitens des Pflegekonzeptes ein gewisser anthropogener Einfluß zugelassen wird. Die durch das Planvorhaben eventuell auftretende Verstärkung anthropogener Auswirkungen auf diesen Raum steht also nicht im Widerspruch zu den Zielen des Pflege- und Entwicklungskonzeptes.

Das Plangebiet liegt zwar im Bereich eines Europäischen Vogelschutzgebietes, ist jedoch im Rahmen der o. g. Untersuchung mit keiner Funktion bezüglich der Lebensräume der untersuchten Arten belegt. Für die sich im Umfeld des B-Plangebietes innerhalb der für Kraniche als potentielle Nahrungsflächen gekennzeichneten Bereiche können sich gewisse Beeinträchtigungen für diese Vogelart ergeben. Aufgrund der benötigten Reviergröße dieser Art, der Aktionsradien jungführender Kraniche im Hinblick auf den Brutplatz sowie der Fluchtdistanz gegenüber Menschen kann es durch die Verstärkung der anthropogenen Einflüsse durch die neue Bebauung zu Auswirkungen auf potentielle Lebensräume des Kranichs kommen. Auch wenn eine direkte Funktionszuweisung, eventuell aufgrund der kleinmaßstäbigen, nicht parzellenscharfen Flächendarstellung, nicht erfolgt ist, ist der Bereich des B-Planes im Hinblick auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für potentielle Lebensräume der für diesen Bereich genannten Vogelarten auch nicht indirekt relevant. Der Bereich des B-Planes ist durch eine für dieses Gebiet hohe Reliefenergie gekennzeichnet und weist durch die vorhandene Hecken- und Baumstruktur eine gewisse Kleinräumigkeit auf. Aus morphologisch-kulturlandschaftlichen Gründen scheidet der Bereich als potentieller Lebensraum für die genannten Vogelarten aus. Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung in nördlicher und südlicher Richtung eingefaßt. Ein gewisser Grad einer anthropogene Beeinflussung ist also allein durch die bestehende Bebauung gegeben,

oberirdische Stromleitungen entlang des Weges sowie in West-Ost-Richtung über die mit neuer Bebauung beplante Fläche sind ebenfalls vorhanden. Im Rahmen des geplanten Neubaus der zwei Einfamilienhäuser sowie der Stellplätze ist die Demontierung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Stromleitung erforderlich. Die vorgesehene Planung verstärkt die innerhalb dieses Raumes vorhandenen anthropogenen Einflüsse nur in geringem Maße.

Aus der Vorprüfung ergeben sich im Hinblick auf gewisse Aspekte Beeinträchtigungen, die sowohl im Einzelfall als auch in Addition nicht in die Kategorie von erheblichen Beeinträchtigungen fallen.

Für das geplante Vorhaben im Rahmen des B-Planes Nr. 3, OT Techin der Gemeinde Lassahn bestehen keine Möglichkeiten des Entstehens von erheblichen Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile der entsprechenden Schutzgebiete.