

Stadt Zarrentin am Schaalsee

Amt Zarrentin

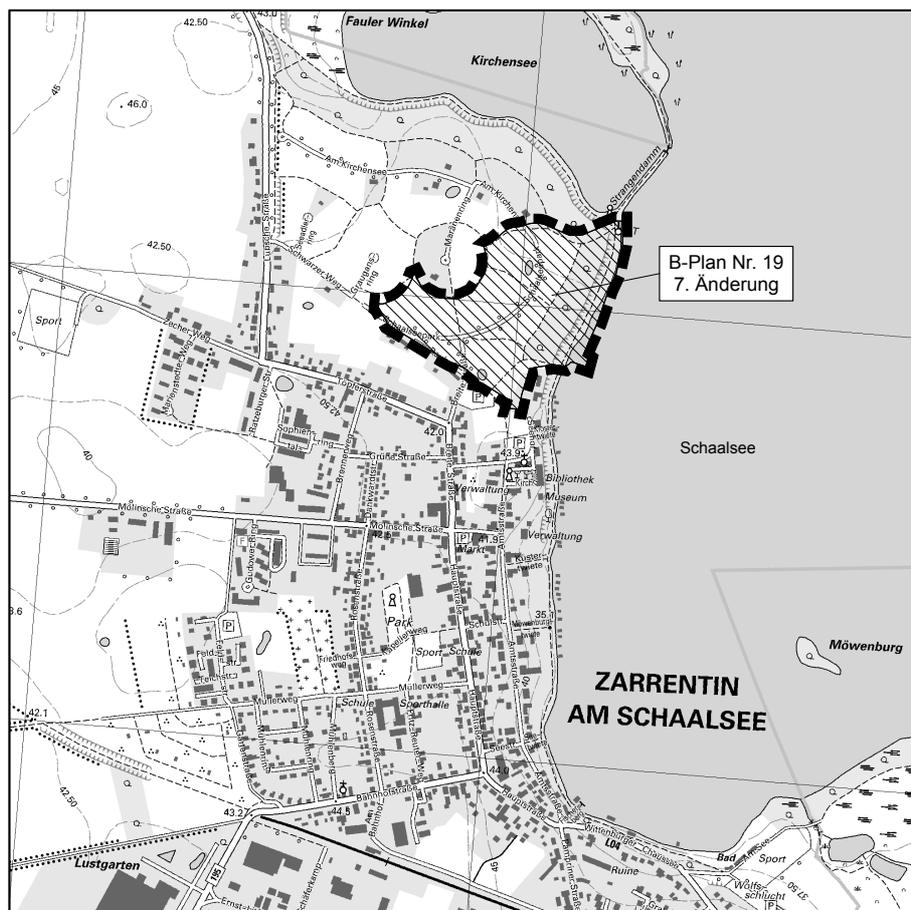
Landkreis Ludwigslust-Parchim

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schaalseehof“

Planverfahren nach § 13a BauGB

Entwurf der Begründung

Fassung für die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand März 2025

Stadt Zarrentin am Schaalsee
Der Bürgermeister
Kirchplatz 8 • 19246 Zarrentin am Schaalsee

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Marvin Lanbin / M. Sc. Niclas Braun

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	2
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung.....	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	7
3.0	Anlass und Ziel des Verfahrens	8
3.1	Verfahrensführung nach § 13a BauGB.....	12
4.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	13
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	15
5.1	Planungskonzeption.....	15
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	20
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.4	Baugrenzen	24
5.5	Gestalterische Festsetzungen.....	24
6.0	Erschließung	25
6.1	Verkehrerschließung.....	25
6.1.1	Bauliche Nebenanlagen, Garagen, Stellplatz- und Parkplatzanlagen.....	27
6.2	Technische Infrastruktur	27
6.2.1	Oberflächenentwässerung	27
6.2.2	Trink- und Löschwasserversorgung.....	29
6.2.3	Schmutzwasserentsorgung	29
6.2.4	Energieversorgung / Telekommunikation.....	29
7.0	Sonstige Belange	30
7.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten	30
7.2	Belange des Denkmalschutzes	31
8.0	Belange von Natur und Landschaft	32
8.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	33
8.1.1	Nationale Schutzgebiete.....	33
8.1.1.1	Biosphärenreservat (BR):.....	33
8.1.1.2	Landschaftsschutzgebiet (LSG):.....	33
8.1.1.3	Naturschutzgebiet (NSG):	34
8.1.1.4	Wasserschutzgebiet (WSG):.....	34
8.1.2	Internationale Schutzgebiete	34
8.1.2.1	SPA-Schutzgebiet:.....	34
8.1.2.2	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):	34
8.1.3	Gesetzlich geschützte Biotope.....	34
8.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....	35

8.2.1	Schutzgut Mensch	35
8.2.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	35
8.2.2.1	Bestandsaufnahme 2014	37
8.2.2.2	Bestandsaufnahme 2024/2025	41
8.2.3	Schutzgut Tiere	41
8.2.4	Schutzgut Boden.....	44
8.2.5	Schutzgut Wasser	45
8.2.6	Schutzgut Klima/ Luft	45
8.2.7	Schutzgut Landschaftsbild	45
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	46
8.2.9	Schutzgut Wechselwirkungen	46
8.2.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	46
8.2.11	Alternativenprüfung.....	47
8.2.12	Prognose bei Nichtdurchführung.....	47
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter	48
8.3.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	48
8.3.2	Minderungsmaßnahmen.....	49
8.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	50
8.3.3.1	Vorbemerkung.....	50
8.3.3.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)	51
8.3.3.3	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Planung)	67
8.3.3.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Fällung von Bäumen	76
8.4	Überwachung der Umweltauswirkungen.....	78
9.0	Flächenbilanz	79
10.0	Zusammenfassung	82
10.1	Planungsablauf	82
10.2	Umwelt.....	83

Tabellenverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
1	Vergleich Veränderung der GRZ sowie maximal mögliche Versiegelung von der 6. Änderung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19	21
[2]	Einstufung der Bewertungskriterien	39
[3]	Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope	39
[4]	Bestand und Bewertung der Biotope im Geltungsbereich der 6. Änderung	39
[5]	Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	43

6	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	46
7	Ermittlung des Kompensationserfordernis für betroffene Biotoptypen im Planungsgebiet	52
8	Übersicht der eingriffsrelevanten Neuversiegelung bezogen auf die Verkehrsflächen	53
9	Gegenüberstellung der zulässigen Versiegelung in den Baufeldern des Bebauungsplanes, 5. Änderung, und in den Baufeldern im Geltungsbereich der 7. Änderung	53
10	Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung	56
11	Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	58
12	Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeeinträchtigung	60
13	Übersicht der im Geltungsbereich der 7. Änderung entfallenden eingriffsmindernden Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen	64
14	Übersicht zur Betroffenheit von Obstbäumen der neu angelegten Streuobstwiesen	65
15	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs	66
16	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) (Planung) der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich der 7. Änderung bzw. daran angrenzend	68
17	Übersicht der Biotope auf Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin	69
18	Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin	71
19	Übersicht zur Neuanlage der aus dem Geltungsbereich der 7. Änderung zu verlegenden Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück 118	73
20	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) (Planung) der Kompensationsmaßnahmen	74
21	Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung	74
22	Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bezogen auf den Stammumfang des zu fällenden Baumes	76
23	Ermittlung der Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen	76
24	Übersicht der geplanten Baumpflanzungen	76
25	Flächenbilanzen der 6. Und 7. Änderung im direkten Vergleich	78

Anmerkung: Die Tabellennummern in eckigen Klammern [x] wurden im Rahmen der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 in die neue Nummerierung mit aufgenommen und entsprechen nicht mehr der Originalnummerierung aus den jeweils zitierten Abschnitten anderer Quellen.

Anlagen

Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* (Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund), Stand Februar 2018

Anlage 2: Übersichtsplan „Bilanzierung Bestands- und Konfliktplan“, erstellt seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* (Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund), Maßstab 1 : 1.000, Stand November 2017

Anlage 3: Übersichtsplan „Eingriffsmindernde Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes (5. Änderung)“, erstellt seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* (Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund), Maßstab 1 : 2.000, Stand November 2017

Anlage 4: Übersichtplan „Lage der Ausgleichsflächen – Gemarkung Bantin, Flur 1, Flurstück 118“, erstellt seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* (Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund), Maßstab 1 : 2.500, Stand November 2017

Anlage 5: Artenschutzfachbeitrag, erstellt seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* (Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund), Stand August 2019

Anlage 6: Vergleich zum B-Plan Nr. 19 „Schaalseehof“ (ehemals „TIME-Park“) i.d.F. d. 6. Änderung zwischen dem BUND Landesverband M-V e.V., Wismarsche Str. 152, 19053 Schwerin, und der Stadt Zarrentin am Schaalsee, Kirchplatz 2, 19246 Zarrentin am Schaalsee, unter Mitwirkung des Herrn Architekten Mathias Redmann als Vertreter des Investors „Schaalsee Invest GmbH“, Wittenburg (als Beigeladene im Normenkontrollverfahren); Unterzeichnung 05.08.2021

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVOBl. MV S. 154);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409);

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 geändert worden ist (BGBl. I S. 306);

Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG); Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 3/1999

Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 01.10.2019

Baumschutzkompensationserlass, des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, VI 6 – 5322.1-0, Stand 30.10.2007

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Amt Zarrentin wurde als eines der ersten Ämter im Land Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 1991 gegründet und umfasste zu dieser Zeit neben der Stadt Zarrentin die sieben Gemeinden Bantin, Gallin, Kogel, Lassahn, Lüttow, Neuhof und Valluhn.

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee liegt im Westen der Planungsregion Westmecklenburg und ist gemäß dem aktuellen regionalen Raumentwicklungsprogramm von 2009 als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinden Bantin, Lassahn und Neuhof wurden aufgrund eines Fusionsvertrages mit Wirkung ab 13.06.2004 in die Stadt Zarrentin eingemeindet. Der Name der Stadt, die zum Landkreis Ludwigslust-Parchim gehört, wurde mit gleichem Datum auf "Zarrentin am Schaalsee" geändert. Der Amtsbereich vergrößerte sich am 01.08.2004 um weitere rund 2.900 Einwohner der neuen "Grossgemeinde" Vellahn. Diese wurde ebenfalls am Wahltag durch die Fusion aus sieben amtsangehörigen Gemeinden des damaligen Amtes Vellahn (Banzin, Benin, Camin, Kloddram, Melkof, Rodenwalde und Vellahn) gebildet. Die beiden restlichen Gemeinden des aufgelösten Amtes Vellahn, Brahlstorf und Dersenow, haben sich aufgrund ihrer räumlichen Belegenheit dem Amt Boizenburg-Land angeschlossen. Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat 5.484 Einwohner und das Amt Zarrentin insgesamt 10.388 Bewohner mit Erstwohnsitz (Stand Dezember 2022).

Die erste urkundliche Erwähnung Zarrentins stammt aus dem Jahre 1194, damals ein kleines Kirchdorf des Bistums Ratzeburg. Seit dem 13. Jahrhundert gehört Zarrentin zu Mecklenburg. Der Ort und das Umland wurden jahrhundertlang vorwiegend von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Im Jahr 1896 erhält Zarrentin einen Anschluss an die Eisenbahnlinie Hagenow-Land-Neumünster als Teilstück der sogenannten „Kaiserbahn“ von der damaligen Reichshauptstadt Berlin zum neuen kaiserlichen Marinehafen Kiel. In den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entwickelt sich der Schaalseeort zu einem beliebten Luftkurort. 1938 erhält Zarrentin im Rahmen des Groß-Hamburg-Gesetzes Stadtrecht.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde Zarrentin zur Grenzstadt. Durch die Abriegelung im Sperrgebiet vor der ehemaligen „Staatsgrenze West“ in der ehemaligen DDR gelegen, konnte sich Zarrentin nicht weiterentwickeln. Neben der fehlenden wirtschaftlichen Entwicklung hat auch der Tourismus bis zur Grenzöffnung im Jahre 1989 keine Bedeutung. Nach der friedlichen Revolution im Herbst 1989 in der DDR wurde das bis 1952 ehemalige Land Mecklenburg als Mecklenburg-Vorpommern „wiederbelebt“. Erst mit dem Anschluss der Länder der DDR an die Bundesrepublik Deutschland am 03.10.1990 und das damit verbundene „Heranrücken“ an den Metropolraum Hamburg bewirkte einen Entwicklungsschub für Zarrentin am Schaalsee und die gesamte Region.

Das von der letzten DDR-Regierung beschlossene Großschutzgebiet "Naturpark Schaalsee" bildet die Grundlage, dass Zarrentin mit seinen nahezu unberührten Naturgebieten am Schaalsee heute ein attraktives Naherholungsgebiet anbieten kann und aufgrund der Lage im Metropolraum Hamburg eine positive Entwicklung als Wohnstandort erlebt.

Zudem haben sich im Süden der Stadt und in den Gemeinden Gallin und Valluhn aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung über die Bundesautobahn A 24 in den Raum Hamburg zahlreiche Gewerbe- und Industriebetriebe mit einer wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen angesiedelt.

Im Jahr 2000 wurde das Biosphärenreservat Schaalsee durch die Weltorganisation für Erziehung, Wissenschaft und Kultur (UNESCO) als internationales Biosphärenreservat anerkannt. Das Kernstück des 309 km² großen Naturschutzgebietes bildet der 24 km² große Schaalsee, der

mit 72 m tiefste See Norddeutschlands, in der durch die Wiechseleiszeit geprägten Endmoränenlandschaft in Norddeutschland. Aber auch die biotop- und artenreiche Landschaft um den Schaalsee macht das Gebiet so einmalig. Das Biosphärenreservat Schaalsee repräsentiert als Landschaftstyp den zentralen Bereich des „Baltischen Buchenwaldes.“ Am südlichsten Zipfel des Schaalsees gelegen, befindet sich das Pahlhuus, das als eine Einrichtung des Landes Mecklenburg-Vorpommern den Sitz des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee beherbergt. Es ist die Verwaltung und gleichzeitig zuständige Untere Naturschutzbehörde für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee.

Das von der Stadt Zarrentin am Schaalsee nächstgelegene Mittelzentrum in Mecklenburg-Vorpommern ist die ca. 30 km entfernte ehemalige Kreisstadt Hagenow, die über die Landesstraße L 04 über Wittenburg in rund 25 Minuten zu erreichen ist. Im westlich benachbarten Kreis Herzogtum Lauenburg (Schleswig-Holstein) ist die Stadt Mölln (ebenfalls Mittelzentrum) über die Landesstraße 04 sowie die Kreisstraße K 44 über Gudow mit ca. 22 km Entfernung in etwa 30 Minuten zu erreichen.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schaalseehof“ besonders relevant sind.

Gemäß der Karte des LEP-MV 2016 befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Da die Stadt Zarrentin am Schaalsee als zentraler Ort festgelegt ist, gilt hier, dass gemäß 4.1 (2), sich dort vorrangig die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll. Des Weiteren handelt es sich hierbei gemäß 4.1 (5) um eine Siedlungsentwicklung an der Randlage der Ortschaft. Zudem berücksichtigt die Planung, dass gemäß 4.2 (4) in dem zentralen Ort Standorte für altersgerechte Wohnanlagen errichtet werden sollen.

Als weiteren wesentlichen bedeutsamen Aspekt werden neben der Siedlungsentwicklung die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gewürdigt. Durch Festsetzungen in dem Bebauungsplan, die dem Schutz der Natur sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches dienen, wird gerade unter Berücksichtigung des naturnahen Schaalsees der Punkt 6.1 „Umwelt- und Naturschutz“ im LEP-MV 2016 berücksichtigt. Zudem wird gleichzeitig hier der Punkt 6.1.1 „Landschaft“ im LEP-MV 2016 berücksichtigt, da durch diese Planung der Schutz der Natur mit dem Schutz der Landschaft kombiniert wird. Besonders der Schutz des Waldes in Ufernähe am Schaalsee ist ein bedeutsames ökologisches Element des Landschafts- und Biotopverbundes.

In einem Vorranggebiet gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 1 ROG, das für eine bestimmte raumbedeutsame Nutzung vorgesehen ist, sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Raumnutzung unvereinbar sind. Vorranggebiete haben somit den Charakter von Zielen der Raumordnung, d.h. sie sind endgültig abgewogen und müssen beachtet werden. Im vorliegenden Fall kommt es somit zu einer klaren Abgrenzung von Flächen, die einer

Siedlungsentwicklung zugänglich sind und Bereichen, in denen jegliche bauliche Nutzung unzulässig ist. Die Außengrenze des Kerngebietes bestimmt deshalb maßgeblich die Form des Baugebietes Nr. 6 im nordöstlichen Teil des Plangebietes und wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

2.2 Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) formuliert. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01.09.2011 in Kraft getreten.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) ist Zarrentin am Schaalsee umgeben von Vorranggebieten für Natur- und Landschaftspflege. „Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege sind die Räume, welche nach Endabwägung mit anderen Nutzungsansprüchen eine herausragende Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege haben. In Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege unterliegen die vorhandenen Nutzungen und Funktionen dem Bestandsschutz, soweit sie nicht nach anderen Rechtsnormen bereits unzulässig sind.“ (RREP WM, Begründung zu Kap.5.1(4) S.70)

Folgende Kriterien werden zur Festlegung von Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege zu Grunde gelegt: (RREP WM S. 71 Abb.10)

- festgesetzte Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG20
- Kernflächen Gebiet mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung
- naturnahe Moore nach Gutachtlichem Landschaftsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird die Schaalsee-Landschaft als Gebiet mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung explizit hervorgehoben. In der Biotopverbundsplanung (RREP WM, Übersichtskarte 6, S.97) wird der in nord-südliche Richtung verlaufende regionale Gewässerverbund bzw. Grünzug als Biotopverbund im engeren Sinne bezeichnet.

Ein wesentlicher Grundsatz der Siedlungsentwicklung ist die Weiterentwicklung historisch gewachsener Siedlungsstrukturen: (RREP WM Kap.4.1(1))

„Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden.“

Mit der Stärkung der Wohnnutzung, im Wesentlichen durch die Schaffung von Baurecht für weitere Wohnungen im teils bereits bebauten Bebauungsplangebiet in direktem Anschluss an die historische Siedlungsstruktur mit Klosterbereich und historischer Altstadt wird in besonderem Maße diesem oben erwähnten Grundsatz der Siedlungsentwicklung entsprochen.

Der Siedlungsbereich von Zarrentin war schon zur Zeit der slawischen Kultur bewohnt und wurde im Hochmittelalter (1194 n.Chr.) als sogenannter Flecken (Def.: Kleinere Siedlung mit

Zwischenstellung zwischen Dorf und Stadt, früher auch ein Dorf mit Marktrecht) erstmals urkundlich erwähnt. Im heutigen System zentraler Orte wird der kleinen Stadt u.a. deshalb die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Daraus lässt sich gemäß den Zielsetzungen des Regionalplanes (RREP WM) gegenüber der ländlich geprägten Umgebung ein gewisses Vorrecht auf die Schaffung von Wohnbauflächen herleiten:

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.“ (RREP WM Kap.4.1 (3))

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat in den letzten Jahren entgegen dem allgemeinen Entwicklungstrend in Mecklenburg-Vorpommern und im Landkreis Ludwigslust-Parchim eine positive Bevölkerungsentwicklung erlebt, die von 4.720 Einwohnern im Jahr 2004 bis zu einer Gesamteinwohnerzahl mit Hauptwohnsitz von 4.915 im Jahr 2013 und 5.089 Einwohner im Jahre 2016 reichte und sich bis zum Jahr 2022 sogar noch auf 5.584 Einwohner erhöht hat. Hierfür gibt es verschiedene Gründe, die überwiegend mit der günstigen Lage im Raum zusammenhängen. Einerseits liegt Zarrentin in einer von vielen Beschäftigten akzeptierten Pendeldistanz zu den Arbeitsplätzen im Hamburger Osten und ist seit 2013 mit dem Altkreis Ludwigslust Teil der Metropolregion Hamburg. Andererseits weist Zarrentin durch seine Lage am Biosphärenreservat Schaalsee eine hohe eigene Standortqualität auf, die durch ein angemessenes Angebot an Infrastruktur (Einzelhandel und Dienstleistungen) für den kurzfristigen Bedarf gestärkt wird.

Darüber hinaus sind die Mittelzentren Mölln und Ratzeburg im westlich benachbarten Schleswig-Holstein mit ihrem erweiterten Angebot für den mittel-/langfristigen Bedarf schnell zu erreichen. Zudem hat der angespannte Wohnungsmarkt in den Metropolen sowie das vermehrte Nutzen von Homeoffice während und nach der Coronapandemie dazu beigetragen, dass auch außerhalb der Ballungsräume eine hohe Nachfrage an dann auch preiswerteren Wohnraum vorhanden ist.

In den amtsangehörigen Gemeinden Gallin und Lüttow-Valluhn haben sich mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt, die in den letzten Jahren eine beträchtliche Zahl an Arbeitsplätzen geschaffen haben, so dass sich ein weiterer Zuzug von Arbeitnehmern aus dem Umland bis in die Metropolregion Hamburg hinein ergeben hat. Die allgemeine alterungsbedingte Schrumpfungstendenz konnte aus diesen Gründen mehr als nur kompensiert werden, was sich in einem Bevölkerungszuwachs von 2,6 % für das gesamte Amtsgebiet zwischen 2004 und 2015 niederschlägt. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist eine Baulandbevorratung von mehr als nur den üblichen 3 % zur Eigenentwicklung begründbar, zumal es sich wie bereits erwähnt um ein Grundzentrum handelt. In der Aktualisierung der Strukturanalyse wird dargestellt, dass ab 2012 die Realentwicklung der Einwohnerzahl im Amtsbereich von der Prognose der Erstfassung der Strukturanalyse abweicht, d.h. im Jahr 2015 um 5,1 Prozentpunkte (nach oben). Dieses war dann auch der Anlass für das Amt Zarrentin dafür, im Jahr 2016 eine Aktualisierung der Strukturanalyse vorzunehmen. Diese Strukturanalyse ist aufgrund eines weiteren sehr hohen Zuwachs der Bevölkerung im Amt Zarrentin um rund 4,8 Prozent zwischen 2016 und 2022 und den seit den 2020er Jahren sich veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nur noch bedingt aktuell, zeigt aber nach wie vor gut auf, dass der Wohnungsbedarf bereits langfristig eine hohe Bedeutung für das Amt Zarrentin hat.

Die aktuellen Einwohnerzahlen im Amt Zarrentin stellen sich nach Stand 2022 wie folgt dar:

	Einwohner	Fläche in ha	
Gemeinde Gallin	589	2.271	
Gemeinde Kogel	664	2.998	
Gemeinde Lüttow-Valluhn	863	2.431	
Gemeinde Vellahn	2.788	10.648	
Stadt Zarrentin am Schaalsee	5.484	9.188	
zusammen	10.388	27.525	Stand: Dezember 2022

Durch den erhöhten Wohnbauflächenbedarf entsteht zudem auch eine Nachfrage nach Baugebieten mit besonderem Gebietscharakter. Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 schafft neben betreuten Wohnanlagen auch die planungsrechtlichen Grundlagen für großzügige Einfamilienhausgrundstücke im Nahbereich des Schaalseeufer und bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Ein weiterer Aspekt, der im Rahmen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms erwähnt wird, ist der Vorrang der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung:

„Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.“ (RREP WM Kap.4.1 (2))

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt nördlich der historischen Siedlungsfläche von Zarrentin und der im Rahmen der 6. Änderung geänderten Festsetzungen von dort bisher geplanten, aber seit Jahren nicht nachgefragten Gewerbegebieten in allgemeine und reine Wohngebiete, wird für diesen Bereich eine innerörtliche Innenverdichtung geschaffen.

Die ursprüngliche Planung als Gewerbegebiet ergab sich dabei weniger aus städtebaulichen Gründen (ein Gewerbegebiet direkt am Seeufer und erst hinter dem Gewerbe der Beginn des Wohngebietes ist das Gegenteil einer städtebaulich sinnvollen Planung), als aus fiskalischen Gründen. Für die ehemals durch eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) genutzte Fläche und teilweise erheblichen Bodensanierungsbedarf wurden nur dann Fördermittel zur Verfügung gestellt, wenn dort ein Gewerbegebiet entstehen würde. Aufgrund dieses „finanziellen Zwangs“ entschied sich seinerzeit die Stadt Zarrentin im räumlichen Bereich der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ein Gewerbegebiet festzusetzen. Dafür wurde auch die notwendige Infrastruktur hergestellt. Dies erfolgte im Wesentlichen durch die voll ausgebaute Erschließungsstraße „Schaalseepark“, die aber über Jahre im Bereich der 6. und 7. Änderung keinerlei bebaute Anlegergrundstücke hatte.

Mit der 6. Änderung war es dann das Ziel diese baulich unausgeprägte, aber unbebaute Fläche zwischen den mit Wohngebäuden bebauten rundlingsartigen Wohngebieten im Westen und dem Hochwald am Schaalseeufer nun ebenfalls als Wohngebiet zu entwickeln. Dieses Vorhaben ist der Ausweitung von Baugebieten in bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich vorzuziehen. In der 7. Änderung bleibt daher nun der Aspekt der innerörtlichen Innenverdichtung bestehen.

Vor der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplans, die durch eine Normenkontrollklage von dem Oberverwaltungsgericht Greifswald aufgehoben wurde, hatte die 6. Änderung die vorzeitige Planreife nach § 33 BauGB erreicht, so dass in dieser Zeit einige Bauanträge genehmigt wurden, weshalb im Rahmen der 7. Änderung bereits einige Bestandbauten vorhanden sind. Dies betrifft insgesamt die Baugebiete 1, 2.1, 2.2, 2.3, 3, 8 und im geringen Maße die Baugebiete 2.4, 4 und 7.

Mit der 7. Änderung sollen nun die restlichen Baugebiete unter Berücksichtigung des vom Oberverwaltungsgericht Greifswald vorgelegten Vergleichs zwischen Kläger und der Beklagten zum verbindlichen Baurecht geführt werden. Dieses beinhaltet zum einen eine Reduzierung von ursprünglich geplanten Wohngebieten im Osten des Plangebietes und zum anderen in einigen Bereichen die Reduzierung der ursprünglich festgesetzten Dichte der Baugebiete.

Dadurch wird nun die planungsrechtliche Grundlage von weiteren Wohnbauten geschaffen und somit die innerörtliche Entwicklung fortgesetzt, um den wachsenden Bedarf an Wohnungen weiterhin möglichst zu kompensieren. Dieses wird durch den Umstand unterstützt, dass in diesem Bereich seit Jahren die erforderliche Erschließung durch öffentliche Straßen und Wege, Trink- und Abwasserleitungen sowie sonstigen Medien vorhanden ist.

2.3 Flächennutzungsplan

Bis zum Planungsbeginn der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 hat der zu dieser Zeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Darstellung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche (G) entsprochen. Zusätzlich war im südlichen Bereich eine Altlastenablagerung vermerkt. Dieser Altlastenvermerk resultierte aus einer aufgegebenen LPG-Tankstelle sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Stallanlagen.

Zwischenzeitlich fand in dem Bereich der Altlastenablagerung ein großflächiger Bodenaustausch statt, so dass die brachliegende Fläche nunmehr zur Bebauung verfügbar ist. Mit dem Konzept TIME-Park sollte hier eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie, Medien und Elektronik erreicht werden, was allerdings nie erfolgreich realisiert werden konnte. Nicht ein einziger Betrieb hat sich zu dieser Zeit in dem Gewerbegebiet angesiedelt.

Da sich in Mecklenburg-Vorpommern die Naturschutzgesetzgebung der bundeseinheitlichen Regelung angepasst hat, müssen bei einer neuen Bebauung nicht mehr 100 m, sondern nur noch 50 m Abstand zum nächstgelegenen Seeufer eingehalten werden. Der Flächennutzungsplan stellt allerdings noch eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Nr. 2 Abs. 10 BauGB) mit einer Breite von 100 Metern zwischen der Schaalsee-Uferkante bzw. der Baufläche dar und richtet sich damit nach dem veralteten Fachrecht. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan in seiner Detailierung nicht parzellenscharf und muss aus diesem Grund diesbezüglich nicht geändert werden. Die grundlegende Aussage der vorbereitenden Bauleitplanung, im Einzelnen eine naturschutzfachliche Maßnahmenfläche entlang dem Schaalsee, die eine naturnahe Entwicklung der Uferkante ermöglicht und einen ausreichenden Abstand der nächsten Bebauung sicherstellt, wird beibehalten.

Anders verhält es sich mit der Art der baulichen Nutzung, die auch in der vorbereitenden Bauleitplanung einen Grundzug der Planung darstellt. Diese wurde während der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 im Rahmen einer parallel durchgeführten 7. Änderung

und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (Fläche 12) in die Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt dort nun eine Wohnbaufläche dar und ist inzwischen rechtswirksam, so dass die vorliegende Planung sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hier ist nunmehr statt eines Gewerbegebietes die Errichtung von Dauerwohnnutzung, teilweise als Wohnanlage für Senioren mit Betreuung und Gemeinschaftseinrichtungen angedacht. Die Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht somit nicht den Festsetzungen innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 und erfüllt daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot.

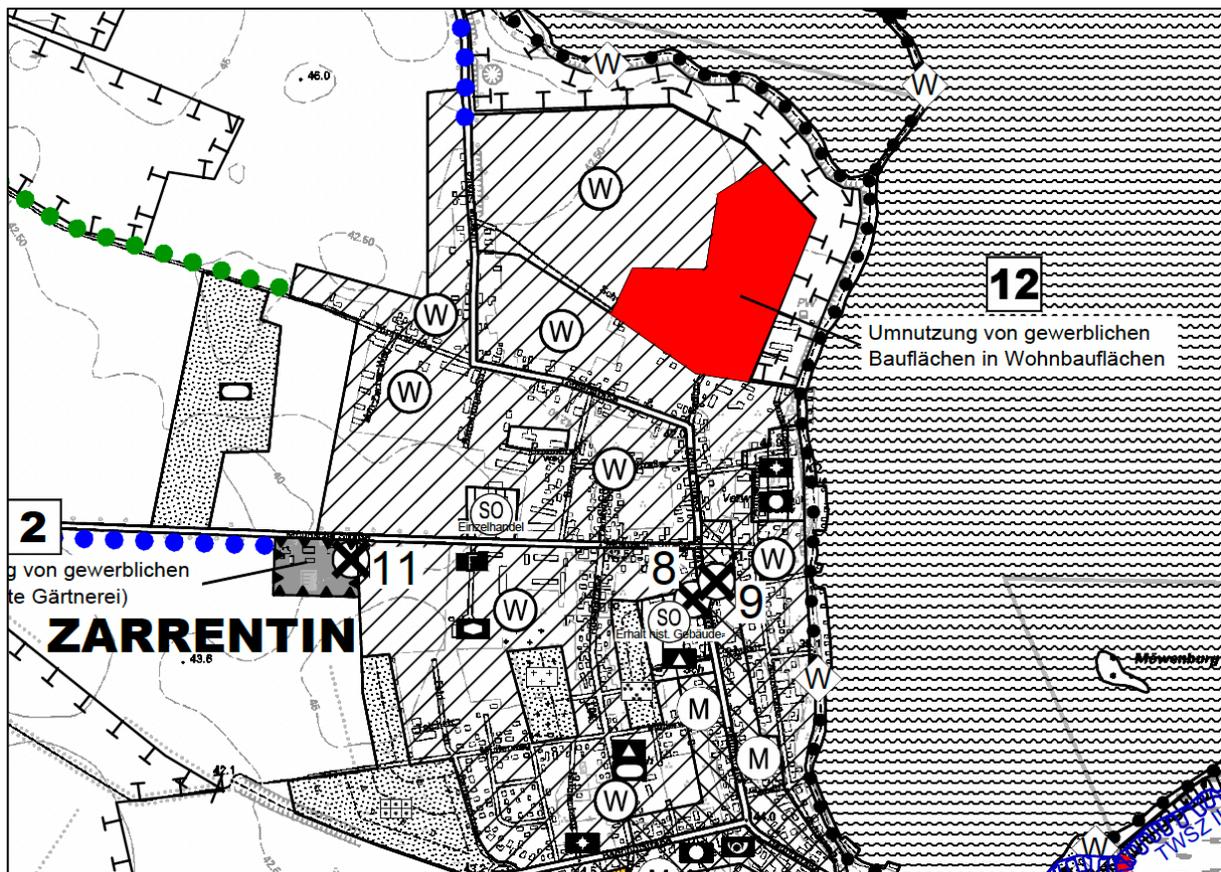


Abb. 1: Darstellung des Plangebietes aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zarrentin am Schaalsee

3.0 Anlass und Ziel des Verfahrens

In der DDR-Zeit lag die gesamte Stadt im Sperrgebiet vor der Staatsgrenze West. Aufgrund der zunehmenden Grenznähe in Richtung Norden war es politisch nicht gewollt eine Wohnbauentwicklung in Richtung zur damaligen Westgrenze der DDR zuzulassen. Daher eignete sich die Fläche – aus DDR Sicht – gut für großflächige LPG-Anlagen, einschließlich diverser Werkstattanlagen und einer LPG-Tankstelle. Die Gefahr der Verunreinigung des oberflächennahen Grundwassers, welches in Richtung Schaalsee abfließt, spielte in dieser DDR-Zeit keine Rolle. Nach dem Anschluss der ostdeutschen Bundesländer an die Bundesrepublik Deutschland hat diese relativ großflächige LPG-Anlage in den 1990er Jahren ihren Betrieb eingestellt. Ge-

bäude und die Bodenflächen stellten sich dann als Sanierungsfall in nicht unerheblichem Umfang dar, vor allem auch direkt an einem städtebaulich sensiblen Bereich mit der vorhandenen Klosteranlage und der Klosterkirche, wo schon Anfang der 1990er Jahre erkannt wurde, dass sich dieser Ort in naher Zukunft auch als ein attraktiver Erholungsort entwickeln kann. Hier galt es nun Fördermittel zu akquirieren, um die LPG-Reste zu entfernen und den teilweise verunreinigten Boden zu sanieren, da die Stadt Zarrentin am Schaalsee dieses aus eigener finanzieller Kraft nicht hätte bewältigen können.

Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ wurden für Flächen im Osten des Plangebietes, wo sich zu DDR-Zeiten landwirtschaftliche Stallanlagen und Betriebsgebäude befanden, gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete zur Realisierung eines so genannten „TIME-Park“ festgesetzt. Etwa zwei Drittel der im Plangebiet festgesetzten Baugebiete wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, während etwa ein Drittel der Baugebiete als Gewerbegebiete festgesetzt wurden, allerdings in der gewerblichen Nutzung auf „saubere und innovative mediale“ Nutzungen beschränkt. Wohnen, auch als Betriebswohnung, war dort nicht zulässig. Diese nicht vorhandene Zulässigkeit von Betriebswohnungen lässt die sonst auch nachgefragten Standorte von Betriebsstandorten, wo Wohnung, Werkstatt und Kleinbetrieb in einem Gebäude zusammengefasst sind, nicht zu.

Aus städtebaulich-konzeptioneller Sicht war die Lage des oben beschriebenen Gewerbegebietes nicht ideal gewählt, da dieses jede räumliche Beziehung der bereits realisierten Wohngebiete zu den Wasserflächen unterbrochen hätte. Die für die Baufelder des Gewerbegebietes festgesetzte GRZ von 0,7 im Gegensatz zu 0,2 in den WA-Gebieten hätte im Rahmen der 5. Änderung eine erhebliche bauliche Verdichtung zwischen den WA-Gebieten und dem Schaalsee ermöglicht. Dadurch hätte die Lage und Dichte der Gewerbegebiete aus städtebaulicher Sicht zu einer Abwertung der dahinter anschließenden Wohnbaugrundstücke geführt.

Aus diesem Grund stellt aus aktueller städtebaulicher Sicht die Fassungen des Bebauungsplanes bis zur 5. Änderung eine städtebauliche Fehlplanung dar, da das geplante 3,6 ha große Gewerbegebiet zwischen den rückwärtigen Wohngebieten im Westen und dem landschaftlich besonders attraktiven Seeufergebiet im Osten und dem Klosterbezirk und der historischen Altstadt im Süden letztlich zur Abwertung der neuen Wohngebiete im mittleren und westlichen Teil des B-Plans Nr. 19 führt. Nach anfänglichem Zögern ließen sich die Wohngrundstücke in dem nicht geänderten Bebauungs-Planteil vor allem in den vergangenen Jahren immer besser verkaufen, wohl auch weil die östlich gelegenen Gewerbeflächen nicht bebaut wurden, sich zu großen Wiesen und „Hundeauslaufflächen“ entwickelt haben und viele Neubürger wohl davon ausgegangen sind, dass diese „verkehrlich gut erschlossenen Wiesen im Stadteigentum“ dauerhaft unbebaut bleiben.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sah in einem ungewöhnlich hohen Maße zwischen den in Rundlingsform festgesetzten Wohngebieten als Pufferzone große freie Wiesenflächen als öffentliche Grünflächen vor, durchzogen mit einem engen Fußwegenetz. Die ursprüngliche Planung hat dabei die enormen langfristigen Folgekosten für eine kleine mecklenburgische Landstadt für die regelmäßige Pflege dieser öffentlichen Grünflächen nicht beachtet. Die dafür aufzubringenden Kosten für Bauhofpersonal oder Fremdvergaben der Pflege hätten dann bei notwendigen Investitionen oder regelmäßigen Kostenzuschüssen für andere, auch soziale Infrastruktureinrichtungen gefehlt.

In den Jahren nach der Rechtskraft der 5. Änderung, hat es kein Interesse von Firmen oder Personen bezüglich einer gewerblichen Ansiedlung an diesem Standort gegeben, so dass bei fertiggestellter Infrastruktur mit Straßen, Trinkwasser, Schmutzwasser und Strom in diesem

Bereich nur „leere Ruderalflächen“ erschlossen und beleuchtet werden und diese Brachflächen im Eingangsbereich des Plangebietes eher die wohnbauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich zu Anfang noch negativ beeinflusst haben. Aus den nicht erfolgten Grundstücksverkäufen des TIME-Park-Gebietes sind der Stadt erhebliche Einnahmen verloren gegangen.

Dagegen ist seit Jahren jedoch in der Stadt eine zunehmende Nachfrage nach Flächen für Wohnungsbau vorhanden, dem auf der anderen Seite ein zu geringes Angebot für Wohnungen oder Einfamilienhausgrundstücken gegenübersteht. Aus diesem Grund konnten beispielsweise mehrere Betriebe in Zarrentin am Schaalsee und im Bereich Gallin /Valluhn Arbeitsplätze nicht besetzen, da potentielle Mitarbeiter keinen Wohnraum im Amtsbereich Zarrentin gefunden haben und aus diesem Grund die Arbeitsstelle nicht angenommen wurden.

Um den Bedarf an zusätzlich notwendigen Wohnraum genauer abschätzen zu können hat im Auftrag der Stadt Zarrentin am Schaalsee das GEWOS-Institut Hamburg im Jahr 2017 eine Neubaubedarfsprognose für die Stadt Zarrentin am Schaalsee erstellt.

Im Ergebnis ermittelte GEWOS einen Zusatzbedarf von 300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 und 70 Wohneinheiten als Ersatzbedarf. Das heißt insgesamt 370 Wohneinheiten in der Stadt, die aus Sicht des Amtes und der Stadt sehr überwiegend in der Kernstadt realisiert werden sollen, um deren Grundzentrumsfunktion zu sichern und zu stärken.

Die geplante Strukturmischung innerhalb des Gebietes der 6. Änderung des Bebauungsplans ist von folgender Wohnungsverteilung ausgegangen:

In Einfamilienhäusern:	31 Wohneinheiten
Im Geschosswohnungsbau	
für Familien, bzw. größere Wohnungen:	80 Wohneinheiten
für seniorengerechte Wohnungen in einer betreuten Wohnanlage:	<u>80 Wohneinheiten</u>
Summe	191 Wohneinheiten

Aufgrund der unterschiedlichen Belegungsdichte von ca. 2,5 Einwohnern pro Einfamilienhauswohnung und bis zu 1,2 oder 1,3 Einwohner pro Wohnung im betreuten Wohnen, wurde von einer Durchschnittsbelegung von 2,0 Einwohner pro Wohneinheit ausgegangen, so dass sich nach Realisierung der Baumaßnahmen im Änderungsbereich ein Einwohnerzuwachs von ca. 380 Einwohnern ergeben hätte.

Die Stadt hat zusätzlich im Rahmen der 6. Änderung in einer ausführlichen Standortanalyse ermittelt in welchen Bereichen der Stadt Zarrentin am Schaalsee in den nächsten 15 Jahren Flächen für Wohnungsbau realisiert werden könnte. Hierbei wurde ermittelt, dass auch unter der Berücksichtigung der 6. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 19 kurz- bis mittelfristig nur ca. 212 Wohneinheiten realisiert werden können, so dass gegenüber der GEWOS-Nachfrageanalyse bis zum Jahr 2030 noch ein Defizit von baureifen und real vorhandenen Grundstücken von 158 herstellbaren Wohneinheiten bestehen würde.

In Bezug auf die 7. Änderung haben sich die Rahmenbedingungen jedoch zum einen dahingehend verändert, dass sowohl bezüglich der Art sowie dem Maß der baulichen Nutzung einige Anpassungen vorgenommen wurden, die im Kapitel 5.0 näher erläutert werden. Zum anderen hat sich im Jahr 2024 die generelle Wohnraumsituation in Deutschland so geändert, dass der von der GEWOS ermittelte Wohnraumbedarf zwar immer noch als Tendenz genutzt werden kann, jedoch davon auszugehen ist, dass aufgrund der aktuell politischen Weltlage und dem

damit verbunden erhöhten Migrationsaufkommen in Deutschland sowie der generell zurzeit geringen Bautätigkeit heutzutage ein noch größerer Wohnraumbedarf herrscht als in der Studie angenommen.

Aufgrund des zurückgehenden Wohnungsbaus in den Ballungsgebieten wegen der dort stark gestiegenen Baukosten verlagert sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nun zunehmend in die Randbereiche der Metropolräume, was in Mecklenburg-Vorpommern besonders auch auf die Städte Boizenburg/Elbe und Zarrentin am Schaalsee zutrifft. Daher ergibt sich hieraus nach wie vor für die Stadt das vorrangige städtebauliche Ziel im Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 eine möglichst hohe Anzahl von Wohnungen zu realisieren.

Die Stadt, auch mit der relativ kleinen Amtsverwaltung ist nicht in der Lage eine solche Baulandentwicklung selbst durchzuführen. Außerdem gehört dieses nicht zu ihren Kern- und Pflichtaufgaben der Kommunalverwaltung. Daher hat die Stadt bereits im Jahr 2013 das Angebot einer in der Nachbarstadt Wittenburg ansässigen Projektentwicklungsgesellschaft angenommen für die Gewerbeflächen, einschließlich der dazwischenliegenden Grünflächen und dem Seeuferbereich, wie damals in der 6. Änderung vorgesehen, eine seniorengerechte Wohnanlage sowie Geschosswohnungsbau (auch als Mietwohnungen) für junge Familien und Einfamilien- und Doppelhäusern zu errichten. Auch für die 7. Änderung ist diese Projektentwicklungsgesellschaft der Vorhabenträger, wobei sich nach Rücksprache mit der Stadt im Gegensatz zur 6. Änderung der Anteil von sozial betreuten Wohnungen für Senioren zugunsten von „herkömmlichen Dauerwohnraum“ etwas verringern wird.

Weiterhin wurde im Rahmen der 6. Änderung beabsichtigt, aufgrund des im Naturschutzgesetz geänderten Abstandes von Baugebieten zum Seeufer von vorher 100 m auf nun 50 m, den bisherigen Baugebieten in Richtung Seeufer eine lockere Wohnbebauung mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohnungen (als reines Wohngebiet) vorzulagern. Im Bereich des nach Osten vorgelagerten Baufeldes 6 wurden Ende der 2000er Jahre Gehölzpflanzungen vorgenommen, die sich zukünftig zu einem Vorwald vor dem schützenswerten Hochwald am Seeufer entwickeln sollten. Hierbei war es geplant, dass diese noch nicht als Vorwald entwickelte Fläche zum Teil bebaut und auf einer verkleinerten Fläche ein neuer Vorwald neu gepflanzt wird. Des Weiteren sollte aufgrund der Flächenreduzierung dieser Ende der 2000er Jahren angepflanzten Gehölz- und Waldfläche an anderen Standorten im Stadtgebiet, deutlich abseits von Siedlungsflächen, neue Waldanpflanzungen erfolgen.

Jedoch konnte diese Planung nicht umgesetzt werden, da der BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern naturschutzrechtliche Bedenken gegen dieses sowie weitere der in der 6. Änderung festgesetzten bauleitplanerischen Vorgaben hatte. Beruhend darauf ist der Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplans, dass der BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern gegen die am 15.03.2018 durch die Stadt Zarrentin am Schaalsee beschlossene 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 eine Normenkontrollklage eingereicht hat. Mit dem Beschluss vom 12.12.2018 hat das Oberverwaltungsgericht Greifswald die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 Außer-Vollzug gesetzt und diese Entscheidung in einem weiteren Beschluss vom 30.07.2020 bestätigt. Seit dem August 2020 verhandelten die beiden Parteien nunmehr über eine einvernehmliche Beilegung des Rechtsstreits und konnten sich durch den Abschluss eines Vergleiches (Anlage 6) am 05.08.2021 auf eine gütliche Beilegung des Normenkontrollverfahrens einigen.

Die verhandelten Inhalte des Vergleiches werden nun durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 baurechtlich umgesetzt. Das Planungsziel bleiben im Wesentlichen Festsetzungen

zur Wohnnutzung, jedoch in einem geringeren Ausmaß als in der 6. Änderung, da die festgesetzte Waldfläche zwischen dem Schaalseeufer und der zur Wohnnutzung festgesetzten Baufelder erheblicher vergrößert wurde. Des Weiteren wurden Festsetzungen bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung teilweise verändert. Allen voran betrifft dies die Größe der Baufelder, sowie der Baugrenzen, zugunsten einer Vergrößerung der als Wald festgesetzten Fläche östlich der Erschließungsstraße „Am Schaalseeufer“. Der direkt am Uferbereich vorhandene Hochwald (SPE 1) sollte bereits in der 6. Änderung erhalten bleiben. Nun wird auch der vorgelagerte neue Wald, der sich im Laufe der Zeit als Hochwald entwickelt (SPE 2) mit einer Fläche von 7.756 qm dauerhaft erhalten. Mit Ausnahme des im Süden befindlichen Baugebietes 6, in dessen Bereich sich keine Waldflächen befinden, wird es auf der östlichen Seite der Straße „Am Schaalseeufer“ somit keine Wohnbebauung geben.

Zudem erfolgt in einigen Baufeldern eine leichte Anpassung der GRZ im Sinne eine Reduzierung sowie die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Baufeld 9. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde ebenfalls teilweise leicht verändert. Dieses Begründet sich in dem Planungsziel der Stadt die bisher bei der Klosterkirche endende Amtsstraße in Richtung Norden / Nordwesten zu verlängern und an die „Breite Straße“ anzubinden. Außerdem wird zwischen der Verlängerung der „Breiten Straße“ und der Parkplatzanlage außerhalb des Plangebietes eine Nebenfahrbahn zum Halt für Reisebusse entstehen. Die konkreten Änderungen sowie die Begründung für diese Änderungen werden in Kap. 5 „Inhalte des Bebauungsplans“ näher erläutert.

Im Süden des Geltungsbereiches der 7. Änderung hat sich das Plangebiet gegenüber der 6. Änderung leicht um 31 qm vergrößert. Die 31 qm umfassen hierbei konkret einen kleinen südlichen Bereich des Plangebietes direkt angrenzend zur Parkplatzanlage und resultieren aus der veränderten Nutzung in diesem Bereich.

3.1 Verfahrensführung nach § 13a BauGB

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2025 wird beschlossen, das Verfahren der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schaalseehof“ von einem zweistufigen Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB in ein vereinfachtes einstufiges Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB umzuwandeln. Die Umwandlung des Planverfahrens in ein Verfahren nach § 13a BauGB ist möglich, weil die noch unbebauten Flächen sich nicht in einem nach § 35 BauGB zu bewertenden Außenbereich befinden. Das Gebiet ist ein bereits auf der Rechtsgrundlage des § 30 BauGB mit einem Bebauungsplan überplanter Bereich. Damit ist der § 13a Abs. 1 BauGB anzuwenden, da mit dieser Planung eine Wiedernutzbarkeit von Flächen, hier das Erreichen einer wohnbaulichen Nachverdichtung durch andere Maßnahmen erfolgt.

Da die zulässige Grundfläche der noch unbebauten Baufelder bzw. Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches mit 6.356 qm deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) liegt, ist die Erstellung einer Vorprüfung zur möglichen Erforderlichkeit einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Selbst die zulässige Grundfläche aller Wohngebiete im gesamten Plangebiet liegt mit 13.514 qm deutlich unter dem Grenzwert der Fallgruppe 1. Daher wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Des Weiteren wird auch auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB), um nach der langen baurechtlichen Historie des Plangebietes einen effizienteren Verfahrensablauf zu ermöglichen.

Wenn im Rahmen der formellen Behörden- und Trägerbeteiligung die Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 in Form eines einstufigen § 13a BauGB Planverfahrens vom Landkreis Ludwigslust-Parchim als planungsrechtlich nicht umsetzbar eingestuft wird, ist es immer noch möglich eine Rückumwandlung in ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Hierfür werden die dann bereits durchgeführten formellen Beteiligungsverfahren als frühzeitige Beteiligungsverfahren „zurückgestuft“ und nach Fertigstellung der Zwischenabwägung sowie der Entwurfsunterlagen ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das rund 10,4 ha große Plangebiet schließt nördlich an die gewachsenen Strukturen der Ortslage Zarrentin am Schaalsee mit der historischen Klosteranlage (dem Klosterbezirk) an und ist bereits teilweise entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 19, „Schaalseehof“ und seiner bisherigen sechs Änderungen entwickelt worden. Zudem schließt der Geltungsbereich südlich an die Ortslage von Zarrentin an und wird östlich und nördlich von 50 m breiten Uferlandstreifen des Schaalsees bzw. des Kirchensees begrenzt. Trotz der naturschutzfachlich bedingten Abstände der Bauflächen zu den Wasserflächen weist das Plangebiet eine exponierte und bevorzugte Lage am Rande des Biosphärenreservates Schaalsee auf.

Die 7. Änderung sowie die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 umfassen ca. ein Drittel der Gesamtfläche des ursprünglichen Bebauungsplans im Bereich der vormals als Gewerbegebiet festgesetzten Baufläche bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan, an der Oberkante des Hochufers vom Schaalsee. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft südlich der Straßen „Bauhof/ Schwarzer Weg“ entlang. Die Gesamtfläche bezieht die vorher als öffentliche Grünflächen festgesetzten sowie größtenteils bereits vorhandenen Grünflächen ein und orientiert sich im westlichen und nördlichen Bereich an den geplanten Fußwegen. Als Haupteinschließung dient die mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes annähernd im kreisbogenartigen Verlauf festgesetzte und bereits umgesetzte Straße „Am Kirchensee/ Schaalseepark/ Schwarzer Weg“. Diese verläuft weitgehend parallel zu den Uferlinien der oben genannten Seen und prägt somit den organischen Charakter des Baugebietes. Die Hauptzufahrt in das Plangebiet erfolgt westlich über die Lübsche Straße (B 195), von der der „Schwarze Weg“ in östliche Richtung abbiegt und in einem radialen Konzept das Baugebiet Schaalseehof erschließt. Weiterhin erfolgt die Erschließung von Süden über die B 195 in Richtung Norden zur Verkehrsfläche „Breite Straße“.

Seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers wurde kein weiterer Abzweig von der Bundesstraße genehmigt, so dass die Sammelstraße, nachdem sie schleifenförmig das gesamte Baugebiet erschlossen hat, in eine großflächige Wendeschleife mündet. So ist das komplette Straßennetz inklusive der öffentlichen Fußwege sowie der öffentlichen Grünflächen bereits vollständig realisiert.

Zudem wurden im Rahmen der 6. Änderung aufgrund der vorzeitigen Planreife gemäß § 33 BauGB bereits einzelne Gebäude realisiert, die nun in den aktuellen Vorentwurfsunterlagen für die 7. Änderung als Bestandsgebäude gekennzeichnet sind.

Des Weiteren hatte die Planung bis zur 5. Änderung üppig dimensionierte öffentliche Grünflächen vorgesehen, die in Richtung des Schaalsees mit einer Streuobstwiese aus noch jungen Bäumen in gerasterter Anordnung bepflanzt wurden. Auch die zuvor realisierten Versicke-

rungs-/Regenrückhaltebecken waren in Anbetracht des relativ geringen zu erwartenden Versiegelungsgrades ab der Planung zur 6. Änderung relativ großzügig bemessen. Der Grund hierfür ist, dass bei der Bodensanierung und dem Abbruch der ehemaligen LPG-Betriebs- und Stallanlagen es erforderlich war an mehreren Stellen einen Bodenaustausch vorzunehmen. So entstanden an mehreren Stellen unterschiedlich große Bodenlöcher aufgrund des dort zur Sanierung entfernten Bodens. Um diese Löcher aufzufüllen hatte man sich entschieden an einem Standort, der nicht zur Bebauung vorgesehen war den dort sauberen Boden zu entnehmen, um die anderen Löcher zu füllen. Somit entstand ein ca. 2.650 qm großes Bodenloch. Da dort ohnehin ursprünglich keine Bebauung vorgesehen war, hielt man es auch nicht für erforderlich und für kostengünstig auf das Heranschaffen von neuen Böden zu verzichten, um einen Teil des Loches wieder zu verfüllen. Man entschied sich dann, obgleich es in dieser Dimension nicht erforderlich war, das gesamte 2.650 qm große Loch als Regenrückhaltebecken umzugestalten. Das für die alte Planfassung berechnete maximale Rückstauvolumen von 1.700 m³ hätte nicht einmal ausgereicht um das Regenrückhaltebecken in halber Höhe zu füllen.

Da diese Ausdehnung des Regenrückhaltebeckens nicht erforderlich war und auch aus Gründen einer wirtschaftlichen Bebauung Teile der Versickerungsanlagen mit Wohnbauflächen überplant wurden, mussten diese im Rahmen der Realisierung zurückgebaut und mit Erdreich aufgefüllt werden. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens (RRB Süd 1) wurde im Jahr 2019 bereits von ca. 2.650 qm auf ca. 1.410 qm verkleinert und die Sohle des verbleibenden Regenrückhaltebeckens um 30 cm vertieft. Das Ende 2019 vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB Süd 1) hat nun ein Stauvolumen von ca. 2.150 m³ bis zum Überlauf in das Drosselbauwerk. Die Verringerung der Fläche des im Süden befindlichen Regenrückhaltebeckens erfolgte auf der Grundlage der am 29.03.2017 erteilten wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Von der 6. Änderung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 hat sich die in der Planzeichnung festgesetzte Flächengröße der drei im Plangebiet vorhandenen Regenrückhaltebecken nicht verändert.

Auf dem verfüllten nordöstlichen Teil des RRB Süd 1 wurde in dem dort festgesetzten reinen Wohngebiet des Baufeldes 7 auf der Rechtsgrundlage des § 33 BauGB auf den Flurstücken 16/200 und 16/201 bereits zwei Einfamilienhäuser genehmigt und gebaut.

Der naturräumlich bedeutsamste Teil des Plangebietes ist der Buchenhochwald im Osten des Plangebietes, direkt vor der Uferkante des Schaalsees, der besonders schützenswert ist. Der Schaalsee hat eine Fläche von 23,5 km² und ist mit einer Tiefe von 72 m der tiefste See in Norddeutschland. Ein weiteres Merkmal ist die besondere Klarwasserqualität. Zwischen dem Schaalseeufer und der Straße „Am Schaalseeufer“ (ehemalige Planstraße C) befindet sich ein Teil des Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) des Schaalsees sowie ein Teil des Biosphärenreservat Schaalsee (BR). Außerdem ist am Schaalseeufer das europäische Vogelschutzgebiet („Special Protection Area“ mit der Abkürzung „SPA“) „Schaalsee“ vorhanden. Die Nähe des Schaalsees trägt zudem neben seiner ökologischen Funktion auch wesentlich zur Attraktivität des Wohnstandortes nicht nur im Gebiet der Änderungssatzung, sondern im gesamten Gebiet des Bebauungsplans Nr. 19 bei.

In direkter Nähe südlich des Plangebietes schließt sich mit dem Gebiet um das ehemalige Kloster die Ortslage der Stadt Zarrentin am Schaalsee an, die entlang der Breite Straße einige Einrichtungen zur Nahversorgung der Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (i.E. Lebensmitteleinzelhandel) vorhält.

In dem parallel zum Seeufer stehendem Gebäude des ehemaligen Zisterzienserinnenklosters

„Himmelspforte“ befindet sich die Verwaltung des Amtes Zarrentin mit Versammlungsräumen, wo die Selbstverwaltungsorgane der Stadt tagen und die Stadtbücherei untergebracht ist. Die Anlagen des 1246 gegründeten Klosters bieten ein ansprechendes Ambiente für die städtische Einrichtung.

Aufgrund der bereits vorhandenen und der neu zu erwartenden Einwohner im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 19 sowie der 7. Änderung haben sich in dem Zwischenraum zwischen Altstadt und Klosterbezirk im Süden und dem Neubaugebiet im Norden am Rande des Klosterbezirkes neue Baumaßnahmen ergeben. Es wurde ein neues Kindergartengebäude errichtet, ein Geschäftshaus mit Bäckerei und Café. Zudem wurde in diesem Bereich auch das Ärztehaus errichtet, welches ursprünglich im Plangebiet realisiert werden sollte.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 nimmt die wesentlichen Festsetzungen der 6. Änderung mit auf, wobei aufgrund des gerichtlichen Vergleichs (Anlage 6) zwischen dem BUND und der Stadt Zarrentin am Schaalsee bezüglich der Normenkontrollklage zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 dementsprechend mehrere Anpassungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen erfolgten.

Die Hauptkritik bei der Normenkontrollklage war, dass die geplante Bebauung östlich der Straße „Am Schaalseeufer“ (ehm. Planstraße C) weit in die Anpflanzungen einer Vorwaldzone von dem am Hochufer stehenden Buchenhochwald hineingingen und so große Teile dieses neuen Vorwaldes gerodet wären. Diese Planung basierte auf der Tatsache, dass sich in Bezug auf die Uferfreihaltezone die Gesetzeslage gegenüber dem Zeitpunkt der Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 so verändert hatte, dass anstelle von 100 m nun nur noch ein Bereich von 50 m gemessen vom jeweiligen Seeufer von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss.

Der gerichtliche Vergleich sieht nun aber vor, dass der bereits gepflanzte Vorwald in Gänze zu erhalten ist, wodurch sich das Baufeld 6 östlich der Straße „Am Schaalseeufer“ von ehemals 8.850 qm auf 2.876 qm im Süden verkleinert hat.

Damit reicht die Waldfläche (SPE 2) nun bis an 6,0 m an die Ostkante der Verkehrsfläche der Straße „Am Schaalseeufer“ heran. Diese 6,0 m Abstandsfläche zwischen Wald und Verkehrsfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Weiterhin ist der in der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern festgesetzte Abstand von 30 m von der Waldkante bis zur Zulässigkeit des Baus von baulichen Hauptanlagen ebenfalls zu berücksichtigen. Das führt dazu, dass in den Baufeldern 4 und 5 in den dort festgesetzten WA-Gebieten die östliche Baugrenze erst ca. 20 m westlich der Verkehrsfläche der Straße „Am Schaalseeufer“ festgesetzt wurde. Für das WR-Gebiet des Baufeldes 7 wurde nun in der 7. Änderung aufgrund des notwendigen 30 m Waldabstandes für bauliche Hauptanlage das Baufenster ebenfalls erheblich verkleinert. Dies führt zu einer starken Minderung der Bebaubarkeit der genannten Baufelder gegenüber der Fassung der 6. Änderung.

In den bis zur Verkehrsfläche der Straße „Am Schaalseeufer“ festgesetzten WR- und WA-Gebiete ist der Bau von baulichen Nebenanlagen, Carports oder Garagen nur zulässig, wenn die Landesforst MV eine entsprechende Genehmigung erteilt. Da es sich bei der Waldabstandsregelung um ein Baunebenrecht handelt, ist diesbezüglich keine textliche Festsetzung im Teil (B)

vorhanden, sondern unter Abschnitt IV als Hinweis dort aufgeführt.

Südlich des Vorwaldes (SPE 2) ist eine freie Wiesenfläche vorhanden. Aufgrund des fehlenden Vorwaldes konnte hier das festgesetzte WR-Gebiet im verkleinerten Baufeld 6 bis an den Seeuferfreihaltbereich von 50 m festgesetzt bleiben. Diese Fläche wird in einer Tiefe von rund 15 m ergänzt durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. Diese Hausgartenfläche darf in die Einfriedung der Baugrundstücke mit einbezogen werden, muss aber frei von baulichen Nebenanlagen oder Stellplätzen bleiben. Der dann östlich anschließende Hochwald am Hochufer des Schaalsees wird als Waldfläche festgesetzt. Die für bauliche Hauptanlagen überbaubare Fläche (Baufenster) hat sich dort gegenüber der 6. Änderung ebenfalls stark verringert, da auch hier bei der Festsetzung der Baugrenze der 30 m Waldabstand einzuhalten ist.

Eine wesentliche Änderung gegenüber der 6. Änderung ist zudem die Änderung der zulässigen baulichen Nutzung im Baufeld 9. Diese Änderung resultiert nicht aus dem gerichtlichen Vergleich, sondern einer veränderten Nutzungsanforderung von Seiten der Stadt. In der Fassung der 6. Änderung war das Baufeld 9 gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sozialstation/Tagespflege“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird nun geändert in ein allgemeines Wohngebiet mit einer damit verbundenen Verringerung der GRZ von bisher 0,50 auf nun 0,30. Das Baufeld 9 wird nun vorrangig dem Wohnen dienen, so dass in Teil B in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 1.1.1 festgesetzt ist, dass nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einrichtungen als Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur im Erdgeschoss zulässig sind. In den über dem Erdgeschoss befindlichen Geschossen ist es dann möglich sowohl „normale“ Wohnungen, barrierearme oder barrierefreie Wohnungen oder speziell seniorengerechte Wohnungen zu bauen.

Zudem wurde wie im Vergleich gefordert, die GRZ für das Plangebiet in den Baufeldern 3 bis 5 von 0,35 auf 0,3 und für das Baufeld 6 von 0,30 auf 0,25 verringert. Dadurch ist für die Baufelder ein etwas geringerer maximaler Versiegelungsgrad möglich, als in der 6. Änderung. Der Vergleich zwischen der 6. Änderung und der 7. Änderung zur GRZ der einzelnen Baufelder und der maximal möglichen Versiegelung ist in der Tabelle 1 in Kap. 5.3 vorzufinden.

Ursprünglich war im Rahmen der 5. Änderung in den Gewerbegebieten eine GRZ von 0,7 festgesetzt, wodurch sich bereits durch die 6. Änderung der Grad der maximal zulässigen Versiegelung erheblich reduziert hat. Eine geringere maximale Versiegelung führt dazu, dass der Boden als Freifläche ökologisch erhalten bleiben kann und eine bessere Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ermöglicht wird. Die aufgrund der ursprünglich in der 5. Änderung ermöglichten dichten und kompakten Bebauung durch die hohe GRZ, die wie „ein gestalterischer Riegel“ gewirkt hätte, wurde bereits in der Planung der 6. Änderung durch eine deutlich geringer verdichtete, durchgängigere und durchgrünte Bebauung ersetzt und somit auch die Standortqualität der Wohngebiete im Westen gestärkt. Im Sinne eines flächensparenden Bauens und der Bevorzugung von neuen Siedlungsflächen in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen wurde in dieser Planung bereits die für eine Kleinstadt angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

Eine weitere wesentliche Änderung von der 5. Änderung zu der 6. Änderung war, dass die zuvor öffentlichen Grünflächen in dem Bereich der Baufelder als private Grünflächen festgesetzt wurden.

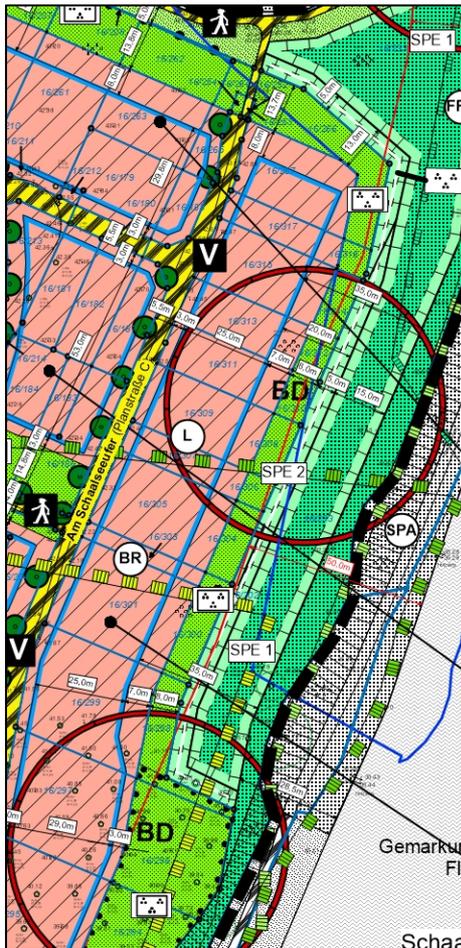
In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes war zwischen den „Rundlings-Wohngebieten“ im Norden und den damals festgesetzten Gewerbegebieten im Bereich der heutigen Baufelder 1 bis 3 als Pufferzone eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die im Plangebiet ursprünglich

festgesetzten öffentlichen Grünflächen hätten mit der Instandhaltung und Pflege die Stadt Zarrentin am Schaalsee finanziell sehr stark belastet. In den 1990er Jahren, nach der Wiedervereinigung, wo damals noch stärkere vorhandene öffentliche Zuschüsse vom Bund und Land zur Verfügung standen, gab es so manche „städtebaulich schöne Planung“, ohne dass sich die Planer (und die Kommunen) mit der Thematik der damit zusammenhängenden langfristigen Kostenbelastung der Kommune für Pflege und Instandhaltung der Flächen beschäftigte.

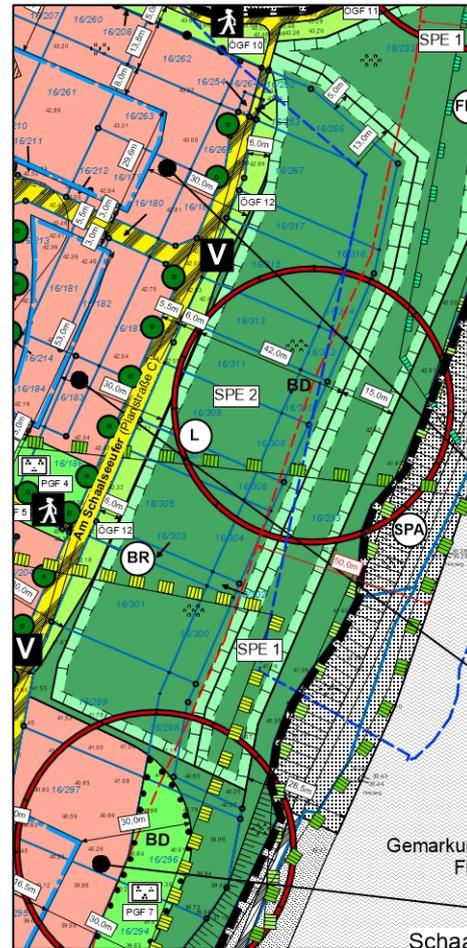
Daher wurden bereits in der 6. Änderung die öffentlichen Grünflächen stark reduziert, überwiegend nur noch als Begleitgrün zu den weiterhin öffentlichen Geh- und Radwegenetz. Hierbei wurden die an die Wohngebiete direkt angrenzenden Grünflächen in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ umgewidmet. Dort, wo bereits Bäume angepflanzt waren (ÖGF 9) wurde eine Festsetzung zum Erhalt der Bäume getroffen. Die Bereitschaft der Privaten diese Flächen zu übernehmen besteht aber nur dann, wenn sie diese Fläche auch durch Zäune einfrieden dürfen und so tatsächlich als private Grünflächen nutzen können. Daher wird es im Rahmen der 7. Änderung nur für die private Grünflächen zulässig sein, diese mit transparenten und maximal 1,40 m hohen Zäunen aus Holz oder Metall oder durch bis zu 1,40 m hohen Hecken bzw. einer Kombination Zaun/Hecke einzufrieden.

Die im Anschluss an den Klosterbezirk vorhandenen Grünflächen am Regenrückhaltebecken und der Wegeführung zum Schaalsee bleiben als öffentliche Grünflächen erhalten, da sich hier die Möglichkeit bietet, mittel- bis langfristig diese grünen Freiflächen in Gestaltung und Nutzung noch aufzuwerten.

Die Strukturen der Durchgrünung, geteilt in öffentliche und private Grünflächen wurde gegenüber der 6. Änderung nicht verändert. Es hat sich allerdings durch den Fortfall des reinen Wohngebietes östlich der Straße „Am Schaalseeufer“ eine deutliche Veränderung ergeben.



Ausschnitt Bebauungsplan 6. Änderung



Ausschnitt Bebauungsplan 7. Änderung

In der 6. Änderung war das Baufeld 6 auf der Ostseite der Straße „Am Schaalseeufer“ bis zum nördlichen Ende der Straße hochgezogen. Zur Einhaltung eines Abstandes der baulichen Anlagen im dortigen Baufeld 6 zu dem östlich beginnenden Hochwald waren die östlichen Teile der dort geplanten Baugrundstücke als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Durch den Fortfall von 5.979 qm WR-Gebiet an dieser Stelle sind auch die rund 2.600 qm private Grünfläche entfallen. Weiterhin wurde das WA-Gebiet im Baufeld 4 anstatt der bisher dort festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgärten“ erweitert, so dass die dort ehemals 1.120 qm große private Grünfläche ebenfalls entfallen ist. Somit hat sich in der Gesamtbilanz die private Grünfläche in der 7. Änderung auf 11.195 qm verringert. Da im damaligen Bereich des WR-Gebietes im mittleren und nördlichen Teil des ehemaligen Baufeldes 6 die Waldgrenze nun 6,0 m östlich der Straße „Am Schaalseeufer“ liegt und der 887 qm große Zwischenraum (ÖGF 12) als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, hat sich die Gesamtfläche der öffentlichen Grünflächen in der 7. Änderung mit 12.417 qm etwas erhöht. Hinzukommt das durch den Ausbau der Amtsstraße etwas weniger öffentliche Grünfläche zugunsten von öffentlicher Verkehrsfläche im Südosten des Plangebietes vorhanden ist, weshalb sich der Anteil der öffentlichen Grünfläche im Vergleich zur 6. Änderung nur leicht erhöht hat.

Der städtebauliche Ansatz seit der 6. Änderung ist, dass an der Haupteerschließungsstraße des gesamten Plangebietes, dem Schaalseepark, bis zur Höhe des Weges C (mit Ausnahme vom

Baufeld 2.4) höhere, bis zu 3 Vollgeschosse hohe Gebäude gebaut werden können. Diese zum großen Teil auf der Rechtsgrundlage des § 33 BauGB bereits gebauten Mehrgeschosswohnbauten bieten sowohl familiengerechte Wohnungen, wie auch – im Baufeld 1 – eher altersgerechte Wohnungen. In der 6. Änderung war das südlich angrenzende Baufeld 8 noch als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sozialstation/Tagespflege“ festgesetzt. Hier war es geplant eine Anlage für betreutes Wohnen mit dazugehöriger Tagespfleeinrichtung auch mit Inhalten einer Sozialstation zu bauen, welches durch einen örtlichen ansässigen, anerkannte Träger der Sozial- und Wohlfahrtspflege betrieben werden sollte. Außerdem sollte ein Gesundheitszentrum mit der Möglichkeit der Realisierung eines Ärztehauses möglich sein.

Die in der Fläche der 6. Änderung neu geplanten Wohngebiete verfolgten eine grundsätzlich andere städtebauliche Gestaltungsanforderung, so dass die Festsetzungen für die Wohngebiete in dem nicht geänderten Teil des B-Plans Nr. 19 für die Baugebiete, welche von Gewerbegebieten in Wohngebiete geändert wurden nicht übernommen wurden. Mit einer Fläche von 10,4 ha hat das Gebiet der 6. Änderung wie nun auch die 7. Änderung ein solches städtebauliches Eigengewicht, dass hier sowohl bei der Dichtefestsetzung, wie bei der Gestaltung eigenständige Festsetzungen getroffen wurden. Dennoch wurden in der 6. Änderung aus Gründen einer wirtschaftlichen Umsetzung sowie zur Verwirklichung eines harmonischen städtebaulichen Gesamtkonzeptes einige Elemente der vorherigen Planung übernommen. Zum Beispiel wurde aus diesen Gründen die bereits realisierte, organisch angelegte Haupteinfahrtsstraße samt dem ebenfalls vorhandenen Fußwegenetz beibehalten. Dieses Wegenetz wird in der 7. Änderung beibehalten.

Der wesentliche Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes war es, dass anstelle der bisherigen Gewerbegebiete dort überwiegend allgemeine und im kleineren Umfang auch reine Wohngebiete festgesetzt sind. Das Baufeld 9 wird in der 7. Änderung aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der städtebaulichen Festsetzungen Nr. 1.1.1 wird ergänzend festgesetzt, dass Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Einrichtungen dort nur im Erdgeschoss zulässig sind. Somit besteht weiterhin die Möglichkeit, dass dort seniorengerechte Wohnungen gebaut werden können, auch in Kombination mit einer Tagespflege oder einer Sozialstation. Außerdem ist das bereits errichtete Ärztehaus an der Amtsstraße von dort in fußläufiger Entfernung gut zu erreichen. Aufgrund des relativ langen und zeitaufwändigen Planverfahrens und dem zwischenzeitlichen Fortfall des Baurechts durch das Normenkontrollverfahren hat sich die Situation ergeben, dass dieses Ärztehaus am nördlichen Rand des Klosterbezirkes gebaut wurde. Dieses Vorhaben wurde schlussendlich dadurch umgesetzt, dass die Stadt in Kooperation mit einem Krankenhaus im Landkreis den Standort südöstlich angrenzend am Plangebiet so etablieren konnte.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes sind zudem von der Zielsetzung geprägt, die Belange des benachbarten Biosphärenreservates Schaalsee zu würdigen und zu berücksichtigen. Da das Plangebiet sowohl im Bereich des Biosphärenreservates als auch im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim liegt, wurden bereits im Rahmen der 6. Änderung mit beiden Behörden intensive Abstimmungsgespräche geführt. Zusammen wurde eine individuelle Lösung zum Schutz der Uferzone des Schaalsees sowie des vorhandenen Waldmeister-Buchenwaldes erarbeitet, dem ein 15 m breiter Waldsaum (SPE 1-Fläche) vorgelagert wurde. Dieser wurde wiederum von einem 5 m breiten öffentlichen Pflegeweg (SPE 2-Fläche) begrenzt, der die geplanten privaten Gartenflächen vom Waldsaum getrennt hat, um eine Unterhaltung und Pflege der Gehölzstrukturen zu ermöglichen.

Bezüglich der 7. Änderung und der bereits erwähnten Waldfläche ist zwar die Größe des zuvor

genannten 15 m breiten Waldsaums in Form der SPE 1-Fläche gleich geblieben, jedoch ist der 5 m breite öffentliche Pflweg nicht mehr in der Planung vorhanden. Die ehemalige Fläche die als Pflweg dienen sollte, befindet sich nun innerhalb der erweiterten Waldfläche, die nun mit einer Breite von 42 m ebenfalls wie der ehemalige öffentliche Pflweg als SPE-2 Fläche festgesetzt ist. Zwischen der SPE-Fläche 2 und der Planstraße C befindet sich nun eine ca. 6 m breite öffentliche Grünfläche, der von dort aus, eine Unterhaltung und Pflege der Gehölzstrukturen ermöglicht.

Für die in der 6. Änderung festgesetzten privaten Grünflächen angrenzend am Baufeld 6 war es geplant, dass diese zum Pflweg hin mit einem Erdwall abgegrenzt sind. Aufgrund der Vergrößerung der SPE-2 Fläche und der Umwandlung der privaten Grünfläche in eine öffentliche Grünfläche, angrenzend an der öffentlichen Verkehrsfläche ist dieser Erdwall im Rahmen der 7. Änderung nicht mehr vorgesehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Folge der demographischen Entwicklung hin zu einer alternden Gesellschaft wächst auch die Nachfrage nach seniorenrechten Wohnformen. Bereits im Rahmen der 6. Änderung wurde geplant, dass altersgerechtes Wohnen besonders im damals festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sozialstation/Tagespflege des Baufeldes 9 stattfindet. Für die 7. Änderung wurde jedoch nach Rücksprache mit der Stadt die Nutzung von einem Sondergebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) geändert. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet ist es zulässig altersgerechte Wohnungen zu bauen. Wenn dieses kombiniert werden soll mit sozialen oder gesundheitlichen Einrichtungen, sind diese Einrichtungen im WA-Gebiet des Baufeldes 9 zulässig.

Damit sich ergänzende Nutzungen im gesamten Bereich etablieren können und mit kurzen Wegen erreichbar sind, bleibt es auch bei der 7. Änderung, dass für den überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt ist. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind sowohl der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Ansiedlung dieser Nutzungen innerhalb des Quartiers verkürzt die Wege für seine Bewohner und erhöht somit die Lebensqualität. Daneben bieten ein gesicherter Schulstandort und die Kindertagesstättenausstattung auch die Grundlage für einen Kinder- und familienfreundlichen Wohnort.

Die Baufelder 6 und 7 bleiben als reine Wohngebiete (WR-Gebiete) auch in der 7. Änderung festgesetzt, da diese die größte Nähe zum Seeufer haben und zudem durch ihre Nähe zu diesem naturnahen Bereich, die beiden attraktivsten Baufelder für die reine Wohnnutzung sind.

Die Qualität des Kleinstadtwohnortes mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für den täglichen-/ wöchentlichen Bedarf und der attraktive Standort mit guten nahegelegenen Erholungsmöglichkeiten am Schaalsee und Umgebung, ergänzt mit den im ehemaligen Kloster und der Klosterkirche angebotenen Kultureinrichtungen sowie dem dort neu errichteten Ärztehaus, stellt einen hervorragenden Wohnstandort für Menschen der Generation 55plus wie auch für junge Familien dar.

Der in den textlichen Festsetzungen weiterhin auch in der 7. Änderung festgesetzte Ausschluss von sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen begründet sich in einer erhöhten Verkehrs- und Emissionsbelastung, da dies zu vermehrten Konfliktsituationen mit Fußgängern führen kann, die im Quartier durch das separat

geführte Fußwegenetz besonders geschützt werden sollen. Der Ausschluss dieser störenden Nutzungen verringert die Lärm- und Luftbelastung, erhöht somit die Lebensqualität innerhalb des Quartiers und trägt der exponierten Lage am Biosphärenreservat Schaalsee Rechnung.

Des Weiteren sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13a BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt aufgrund der planerischen Sicherung des Dauerwohnraums sowie zum Fortbestand eines lebendigen und ganzjährig attraktiven Wohnquartiers. Zudem können Ferienwohnungen zu einem erhöhten Lärm- und Verkehrsaufkommen führen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie im Vergleich gefordert nun in der 7. Änderung in den Baufeldern 3 bis 5 sowie 8 von 0,35 auf 0,3 und für das Baufeld 6 von 0,30 auf 0,25 angepasst. Für die Baufelder 1, 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 beträgt die GRZ nach wie vor 0,35 und in den Baufeldern 2.4 sowie 7 beträgt die GRZ weiterhin 0,3. Durch diese Reduzierung der GRZ wird vor allem für die Grundstücke, die sich in der Nähe zur Waldfläche befinden eine lockere Bebauung mit noch mehr Grünflächenanteil realisiert. Da das zuvor als Sondergebiet festgesetzte Baufeld 9 nun als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt ist, wurde dementsprechend auch die GRZ in Orientierung an das östlich gelegene Baufeld 8 von bisher 0,6 auf 0,3 reduziert. Zudem sind für allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) eine GRZ von maximal 0,4 zulässig, da dies gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze für die GRZ von allgemeinen Wohngebieten ist.

In der untenstehenden Tabelle ist die Veränderung der GRZ sowie die maximal mögliche Versiegelung für die einzelnen Baufelder von der 6. zur 7. Änderung zur besseren Übersicht aufgelistet.

Tabelle 1: Vergleich Veränderung der GRZ sowie maximal mögliche Versiegelung von der 6. Änderung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19

	6. Änderung				7. Änderung			
Nr. BF	Flächen- größe [qm]	GRZ	GRZ zzgl. 50% Überschr.	Max. mögl. Versiegelung [qm]	Flächen- größe [qm]	GRZ	GRZ zzgl. 50% Überschr.	Max. mögl. Versiegelung [qm]
1	7.710	0,35	0,525	4.048	7.710	0,35	0,525	4.048
2.1	1.053	0,35	0,525	553	1.053	0,35	0,525	553
2.2	2.287	0,35	0,525	1.201	2.287	0,35	0,525	1.201
2.3	1.054	0,35	0,525	553	1.054	0,35	0,525	553
2.4	3.135	0,30	0,45	1.411	3.135	0,30	0,45	1.411
3	4.327	0,35	0,525	2.272	4.327	0,30	0,45	1.947

4	3.060	0,35	0,525	1.607	4.178	0,30	0,45	1.880
5	2.355	0,35	0,525	1.236	2.355	0,30	0,45	1.060
6	8.850	0,30	0,45	3.983	2.876	0,25	0,375	1.077
7	4.871	0,30	0,45	2.192	4.871	0,30	0,45	2.192
8	6.969	0,35	0,525	3.659	6.969	0,30	0,45	3.196
9	2.695	0,50	0,75	2.021	2.695	0,30	0,45	1.213
Summe								
-	48.366	-	-	24.736	43.510	-	-	20.331

Hinweis: Die dick markierten Werte zeigen eine Veränderung des Maß der baulichen Nutzung für das jeweilige Baufeld von der 6. Änderung zur 7. Änderung. Das Baufeld 9 war in der 6. Änderung als Sondergebiet (SO) festgesetzt und ist in der 7. Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt.

Damit das Areal dennoch wirtschaftlich gebaut werden kann und die Realisierung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen gewährleistet ist, wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 bestimmten Nebenanlagen/-Stellplätze nicht eingeschränkt. Somit ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten mit der GRZ von 0,30 einschließlich der oben dargestellten 50 v.H. - Überschreitung durch Nebenanlagen - ein maximaler Versiegelungsgrad von 45 v.H. Bei dem allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 beträgt der maximale Versiegelungsgrad 52,5 v.H. und in dem reinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 liegt der maximale Versiegelungsgrad bei 37,5 v.H. Zur besseren Übersicht ist der maximal mögliche Versiegelungsgrad ebenfalls in der Tabelle aufgeführt. Die maximal mögliche versiegelbare Fläche für die Baufelder der 7. Änderung beträgt somit insgesamt 20.331 qm und hat sich im Gegensatz zur 6. Änderung mit 24.413 qm um rund 4.082 qm verringert.

Hinweis: Bei einigen Baufeldern der WR- und WA-Gebiete umfassen die späteren Grundstücke einerseits Teile der festgesetzten Wohngebiete und die andererseits angrenzende private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. Da die GRZ nur auf der Basis des jeweiligen WA/WR-Gebietes ermittelt wird, das WA/WR-Gebiet aber nur ein Teil des späteren Privatgrundstückes ausmacht, werden relativ stark durchgrünte Baugrundstücke entstehen.

Zudem wurde bereits in der 6. Änderung die textliche Festsetzung getroffen, dass separat für das Baufeld 6 als reines Wohngebiet (WR-Gebiet) eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm und für das Baufeld 7 ebenfalls als reines Wohngebiet (WR-Gebiet) eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festgesetzt ist. Dadurch sind die späteren Grundstücke nicht so dicht beieinander, damit die Sicht auf den Wald und den Schaalsee von den rückwärtigen Gebäuden besser vorhanden ist. Diese textliche Festsetzung bleibt auch in der 7. Änderung bestehen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist von der 6. Änderung zur 7. Änderung ebenfalls bei allen Baufeldern gleich geblieben. Vor der 6. Änderung war für die Gebäude in den Gewerbegebieten eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m über Geländehöhe mit einer maximalen Dach-

neigung von 15° zulässig. Um mehrgeschossige Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen zu ermöglichen, allerdings ohne weitere Dach- oder Staffelgeschosse, wurde ab der 6. Änderung bei allgemeinen Wohngebieten die maximale Gebäudehöhe ebenfalls auf 10,00 m in Bezug auf die Geländehöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Geländehöhe wird die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Da die betreuten Wohnanlagen im Baufeld 1 auch bei 3 Vollgeschossen einen Aufzug erhalten, muss über dem 2. Obergeschoss noch ein kleiner Technikaufbau entstehen, woraus sich eine Gebäudehöhe von ca. 11,00 m ergibt. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Mitte (Fahrbahn) der öffentlichen Verkehrsfläche (Schwarzer Weg). Durch das geplante relativ flach geneigte Dach wird der Technikaufbau des Fahrstuhls „eingehaust“ und es ergibt sich eine Firsthöhe zwischen 10,50 m und 11,00 m, ohne dass dieses Dach als Dachgeschoss ausbaufähig wäre. In den reinen Wohngebieten östlich von den allgemeinen Wohngebieten werden eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m über Geländehöhe sowie 2 Vollgeschosse mit zusätzlich möglichem Dach- oder Staffelgeschoss festgesetzt. Zudem ist für das Baufeld 1 festgesetzt, dass die Länge der dort zulässigen Hausformen höchstens 40 m betragen darf. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Dadurch wird für diesen Bereich eine Sperrwirkung für die Grundstücke nördlich der 7. Änderung vermieden.

Die Beschränkung der Höhenfestsetzung auf 10,00 m Gebäudehöhe im Bereich des betreuten Wohnens in den allgemeinen Wohngebieten orientiert sich ebenfalls an den zulässigen Höhen des ehemals geplanten Gewerbegebietes basierend auf der 5. Änderung. Dahinter steht das städtebauliche Ziel, die vorhandene aufgelockerte Wohnbebauung im rückwärtigen Gebiet nicht mehr, wie es bei Realisierung der bisherigen Gewerbegebietsplanung die Folge gewesen wäre, von den Wasserflächen abzuschneiden. Die ursprünglich geplante Bebauung würde sich sonst wie eine Barriere zwischen die Einzelhäuser und die Nahholungsbereiche am Schaalsee schieben. Im Gegenteil verfolgte bereits die geänderte Planung der 6. Änderung das Ziel, eine räumliche Durchlässigkeit des Quartiers zu erreichen. Dieses Planungsziel wird bei der 7. Änderung beibehalten und ergibt sich auch durch die vielen öffentlichen Grünflächen mit Fußwegen, die radial angelegt das gesamte Quartier durchziehen.

Das natürliche Geländeniveau fällt leicht in Richtung Schaalsee ab und im Baufeld 6 liegt es etwa 2,00 m niedriger als das Geländeniveau an der Straße Schaalseepark. Trotz der gleichbleibenden maximalen Gebäudehöhe führt dieses zu einer leichten Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Schaalsee.

Im Rahmen der 6. Änderung wurde zusätzlich festgesetzt, dass innerhalb der Baufelder 2.4, sowie 3-7 maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind, um dem Ziel einer gehobenen Wohnanlage Rechnung getragen. Damit sollte verhindert werden, dass über das Rechtsmittel der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Lauf der Zeit eine Umwandlung der Einfamilienhäuser in Geschosswohnungsbauten stattfindet. Damit einher geht eine erhöhte Immissionsbelastung durch verstärkten An- und Abfahrtsverkehr sowie ein vermehrter Stellplatz- und Parkplatzbedarf, der durch die Planung nicht abgedeckt wurde. Insgesamt wurde die Auffassung vertreten, ohne diese Festsetzung würde sich die Wohnqualität im Quartier verringern und der Charakter des Baugebietes verändern. Die Festsetzung zur Beschränkung der Wohneinheiten soll somit langfristig den Wert der Wohnlagen sichern. Da dort auch der Bau von Doppelhäusern zulässig ist, wurde gleichzeitig festgesetzt, dass bei dem Bau von Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist.

In den Baufeldern 1, 2.1, 2.2, 2.3, 8 und 9 gibt es die Beschränkung auf eine bestimmte Anzahl

von Wohnungen pro Gebäude nicht. Der Bau von zu großen Baukörpern, die wie ein Riegel wirken, wird durch relativ eng gesetzte Baufenster d.h. die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche, geregelt.

Sämtliche Festsetzungen, die sich auf das reine Wohngebiet am Schaalseeufer (Baufeld 6) beziehen, dienen der Sicherung einer maximalen Wohnqualität und der starken Durchgrünung der Baugrundstücke am Standort. Hier soll ein hochwertiges Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern entstehen, wo aufgrund der Lagegunst in Zukunft die hintere Grundstücksgrenze durch die private Grünfläche zwischen dem Baufeld und dem Wald am Schaalseeufer begrenzt wird. Im Winter wird aufgrund der dort ausschließlich vorhandenen Laubbäume, aus dem 1. Obergeschoss der Wohnhäuser im Baufeld 6 der Schaalsee zumindest schemenhaft zu erkennen sein.

Zudem wird nun ebenfalls in der 7. Änderung in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass sich die mit dem Hauptkörper verbundenen Terrassen innerhalb des mit den Baugrenzen festgesetzten Baufensters befinden müssen. In der 6. Änderung war es noch als Ausnahme zulässig, dass die im Baufeld 6 mit dem Hauptkörper verbundenen Außenterrassen bis zu 2,0 m über die rückwärtige östliche Baugrenze hervortreten dürfen. Für das Baufeld 4 wurde zusätzlich festgesetzt, dass die mit dem Hauptkörper verbundenen Terrassen bis zu 2,0 m über die nördliche Baugrenze hervortreten können.

Nun in der 7. Änderung ist es jedoch zulässig, dass die in den Baufeldern 4, 5, 6 und 8 mit dem Hauptbaukörper verbundenen Terrassen bis zu 3,0 m über die Baugrenze hervortreten dürfen. Eine Überdachung dieser, die Baugrenze überschreitenden Terrassen ist sowohl in der 6. Änderung als auch nun in der 7. Änderung unzulässig. Durch diese mögliche leichte Überschreitung der Baugrenze mit einer Außenterrasse ist eine flexiblere bauliche Umsetzung der Terrassen möglich, wobei der Abstand zum Wald nur leicht verringert wird.

5.4 Baugrenzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen in den Baufeldern 4 bis 7 und am nordöstlichen Baufenster des Baufeldes 8 dürfen auf der Südostseite weder geringfügig noch ausnahmsweise überschritten werden, da dort der zum Schutz des Waldes (Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern) festgesetzte Abstand von mindestens 30 m zu den festgesetzten Waldflächen im Südosten vor dem Ufer des Schaalsees einzuhalten ist.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Die meisten gestalterischen Festsetzungen aus der 6. Änderung sind nach wie vor in der 7. Änderung enthalten. Jedoch ist die Festsetzung bezüglich der Unzulässigkeit von Einfriedungen in Form von Zäunen an den angrenzenden privaten Grünflächen der Baufelder 1, 2.4 und 3 entfallen. Diese gestalterische Festsetzung ist in der 7. Änderung entfallen, da aufgrund der erfolgten Parzellierung die privaten Grünflächen als Garten- und Ruhebereich des jeweiligen Baugrundstückes in den angrenzenden Baufeldern dienen. Somit wäre ein Verbot zur Einzäunung des eigenen Gartenbereiches eher unüblich. Die ehemals großen öffentlichen Grünflächen am Rande der Baufelder 1, 2.4 und 3, wurden bereits im Rahmen der 6. Änderung als private Grünflächen festgesetzt. Der Grund hierfür ist, dass dies zu einer erheblichen finanziellen Entlastung der Stadt beiträgt, da diese Flächen aus der durch die Stadt durchzuführenden Pflege herausfallen.

Bezüglich der Außenwandmaterialien wird die Verwendung von Holz ausgeschlossen. Als Ausnahme ist es zulässig, eine Fassadenverkleidung in Holz vorzunehmen, wenn der Holzanteil der Gesamtfassade maximal 30 v.H. beträgt. Der Grund für diese gestalterische Festsetzung ist, dass der Bau von „Schwedenhäusern“ und von Blockhäusern nach norwegischem oder kanadischem Vorbildern nicht geeignet für eine mecklenburgische städtische Architektur ist. Als Ausnahmen sind nur untergeordnete Holzverkleidungen an der Außenfassade zulässig. Diese Festsetzung ist seit der 7. Änderung für das Baufeld 6 nicht gültig, da hier durch eine naturnahe Holzfassade eine Blendwirkung für die nahegelegene Fauna des Schaalseeuferes minimiert wird.

Bei der Verwendung von Putz werden eher zurückhaltende Farben wie weiß, beige und hell- bis mittelgrau zugelassen. Prägend für ein Baugebiet sind bei geneigten Dächern auch die Dachmaterialien. Daher werden lasierte und glänzende Dachmaterialien nicht zugelassen. Es sind Hartdächer in den Farben rot, braun oder anthrazit oder Mischfarben zulässig, ebenso wie Reetdächer.

Bei dem Bau von geneigten Dächern für die Wohngebäude sind Hartdächer oder Reetdächer (kein Plastikreet) zulässig. Für die Hartdächer sind die Farben Rot, Braun, Anthrazit oder Mischungen dieser drei Farben zulässig. Die Verwendung von lasierten oder glänzenden Dachmaterialien ist nicht zulässig. Im Rahmen der 7. Änderung ist die Festsetzung, dass auf dem Baufeld 8 die Dächer als Satteldach oder Waldmdach herzustellen sind hinzugekommen.

Werden Carports (überdachte Stellplätze) oder Garagen mit einem Flachdach gebaut, sind die Flachdächer als Gründächer herzustellen. Für das Baufeld 6 sind bauliche Nebenanlagen mit Dachterrassen nicht zulässig. Die Dächer von baulichen Nebenanlagen sind ebenfalls als Gründächer herzustellen.

Die privaten Stellplatzflächen sind mit breitfugigem Pflaster zu bauen, welches den Regenwasserversickerungsanteil erhöht und bei dem Bau von Garagen oder Carports ist beim Bau von Flachdächern dieses jeweils als Gründach herzustellen.

Als gestalterische Festsetzung in der 7. Änderung ist hinzugekommen, dass für das Baufeld 6 eine weiße und/oder reflektierende Fassadengestaltung nicht zulässig ist. Für das Baufeld 8 sind weiße Fassaden ebenfalls nicht zulässig. Zudem ist eine abendliche/ nächtliche Fassadenbeleuchtung generell auf der Seeseite nicht zulässig. Als Ausnahme sind Lampen mit Lichtkegel auf dem Boden, die weder die Fassade noch den Himmel anleuchten auf der seeabgewandten Seite möglich. Die gestalterische Festsetzung zur Fassadengestaltung/beleuchtung dient dazu, dass ein möglichst geringer Einfluss von dem Plangebiet auf die Fauna des Schaalsees sowie des Schaalseeuferes ausgeht.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen der 7. Änderung entspricht, den Festsetzungen aus der 6. Änderung. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden bereits sowohl vor und als auch nach dem Satzungsbeschluss der 6. Änderung realisiert.

Die bereits vorhandene Haupterschließungsstraße (Schaalseepark, Am Kirchensee, Schwarzer Weg) kann in ihrer jetzigen Form und Gestaltung weiterhin unverändert genutzt werden. Auch

das bereits angelegte Fußwegenetz fügt sich mit seiner bestehenden Form in das neue Wohnkonzept ein und sichert die fußläufige Durchlässigkeit des Gebiets.

Die bereits als Mischverkehrsfläche erstellte Straße „Am Schaalseeufer“ sollte ursprünglich auf beiden Seiten Baugrundstücke erschließen. Aufgrund vom Erhalt des Vorwaldes in der SPE-2 Fläche fallen auf der Ostseite sieben ursprünglich geplante Einfamilienhäuser weg. Aufgrund der nun nach Westen verschobenen 30 m Waldabstandsfläche musste die Baugrenze auf der Ostseite so weit nach Westen verschoben werden, dass zwischen der Straße „Schaalseepark“ und der Straße „Am Schaalseeufer“ in einer Länge von ca. 160 m nur noch eine einreihige Bebauung, am Schaalseepark möglich ist. Die WR-Gebietsflächen, die noch bis an die Straße „Am Schaalseepark“ ragen, können – mit Zustimmung der Forst – nur noch mit baulichen Nebenanlagen bebaut werden. Eine eigenständige Wohnungsbebauung direkt westlich der Straße „Am Schaalseeufer“ ist nicht mehr möglich, so dass dort gegenüber der 6. Änderung nochmals sieben potentielle Einfamilienhausgrundstücke wegfallen. Dadurch wird dieser Straßenabschnitt später überwiegend als Geh- und Radweg genutzt werden und stellt nun in der 7. Änderung „eigentlich“ eine verkehrliche Übererschließung dar. Im Süden bindet die Verkehrsfläche „Am Schaalseeufer“ an die verlängerte Amtsstraße an, die weiter zu der Haupt-Nord-Südachse, der „Breiten Straße“, führt.

Auch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A im Baufeld 3 und B zwischen den Baufeldern 2.1 bis 2.4 werden weiterhin in der 7. Änderung als Mischverkehrsflächen festgesetzt, da sie einerseits mit einer geringen Verkehrsdichte belastet werden und andererseits ein fußgängerfreundliches Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Für die 7. Änderung wird anhand der möglichen ca. 180 Wohneinheiten berechnet, dass sich voraussichtlich folgender zusätzlicher Kfz-Verkehr ergibt:

Für die 20 Einfamilienhausgrundstücke werden 1,5 PKW pro Wohneinheit angesetzt: 30 Kfz

Bei den 160 Geschosswohnungen erfolgt folgende Differenzierung:

100 WE („normale Wohneinheiten“) x 1,0 Pkw = 100 Kfz

60 WE betreutes Wohnen x 0,5 Pkw = 30 Kfz

Gesamtsumme = 160 Kfz

Damit verringert sich der prognostizierte Wert von Kraftfahrzeugen im Plangebiet von 166,5 in der 6. Änderung auf 160,0 in der 7. Änderung. Das der Fortfall von bis zu 17 Einfamilienhäusern nicht so stark ins Gewicht fällt, hängt davon ab, dass nun nur noch von 60 statt 80 WE als „betreute Wohneinheiten“ ausgegangen wird.

Im Rahmen der 7. Änderung wurde das Plangebiet geringfügig nach Süden erweitert, damit die Amtsstraße in Richtung Norden bis zur „Breiten Straße“ verlängert werden kann. Somit hat das Plangebiet eine weitere Erschließungsmöglichkeit von Süden, die im Plangebiet rund 100 m in Richtung Nordwesten führt und dort in die öffentlichen Verkehrsflächen „Breite Straße“ einmündet. Zudem hat die Amtsstraße südlich der beiden Regenrückhaltebecken eine Abbiegung in die nach Osten verlaufende Verkehrsfläche „Am Schaalsee (Planstraße C)“. Durch diese neuen öffentlichen Verkehrsflächen vergrößert sich die Gesamtfläche aller Verkehrsflächen im Plangebiet geringfügig von 17.747 auf 18.520 qm.

Der in der 6. Änderung festgesetzte „Weg F“ sowie die dort vorhandene Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer“ entfällt. Hier bleibt jedoch in der 7. Änderung die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche bestehen, da dort ein

Bushalt parallel zur Verlängerung der Amtsstraße entstehen soll.

6.1.1 Bauliche Nebenanlagen, Garagen, Stellplatz- und Parkplatzanlagen

Im Rahmen der 7. Änderung wird festgesetzt, dass in den Baufeldern 1, 2.1, 2.2, 2.3 und 8 Garagen und Stellplätze ausschließlich auf den dafür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Durch diese Festsetzungen wird die Bebauung durch Stellplatzanlagen innerhalb der Baugrenzen für die zuvor genannten Baufelder unzulässig und somit mehr Fläche für die baulichen Hauptanlagen ermöglicht. Damit bleibt die Festsetzung aus der 6. Änderung, dass in den Baufeldern 1, 2.1, 2.2, 2.3 und 8 Garagen und Stellplätze ausschließlich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig sind auch in der 7. Änderung erhalten.

Im Baufeld 9 sind Garagen und Stellplätze innerhalb des gesamten WA-Gebietes zulässig. Zusätzlich wird auf Grundlage von Erfahrungen der Stadt mit dem bereits errichteten Seniorenwohnpark im Baufeld 1 festgesetzt, dass innerhalb vom Baufeld 9 pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen sind.

Die Festsetzung von öffentlichen Parkplatzflächen ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

6.2 Technische Infrastruktur

Im Bereich der technischen Infrastruktur kann im Sinne einer ressourcenschonenden Realisierung auf die bereits vorhandenen Anlagen zurückgegriffen werden.

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Da sich die Festsetzungen in der 6. Änderung im Vergleich zur 5. Änderung in Bezug auf der Art und dem Maß der baulichen Nutzung erheblich geändert haben, ist seitdem auch die maximal mögliche Flächenversiegelung wesentlich geringer. Als das Plangebiet in der 5. Änderung noch als Gewerbegebiet festgesetzt war, ist eine maximal mögliche Versiegelung von bis zu 80 v.H. des jeweiligen Baufeldes möglich gewesen. Wie jedoch in der Tabelle unter dem Kapitel 5.3 bereits aufgezeigt wurde, hat sich die maximal mögliche versiegelbare Fläche im Rahmen der 6. Änderung erheblich und für die 7. Änderung ein weiteres Mal geringfügig verringert. Die nun im Gegensatz zum damals geplanten Gewerbegebiet geringere maximale Versiegelung der einzelnen Baufelder führt dazu, dass auch in der 7. Änderung ein größerer Teil des dort anfallenden Niederschlagswassers versickern kann oder zumindest in den oberen Bodenschichten verbleibt. Nur für die Verkehrsfläche ist es erforderlich gesonderte Regenrückhaltebecken- und Versickerungsbecken zu schaffen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass Niederschlagswasser gemäß dem Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern vorrangig zu versickern ist, wenn die örtlichen Bodenverhältnisse dieses erlauben. Ein Fachgutachten vom 30.04.2004 kommt jedoch zu dem Schluss, dass die vorhandenen Baugrundverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht ermöglichen. Das bereits realisierte Konzept des Fachbüros Merkel Ingenieur Consult sieht deshalb entsprechend der Geländetopographie zwei Regenrückhaltebecken vor, eines davon mit einem Vorklärbecken. Im Süden befindet sich eine Beckenkombination, wobei das kleinere und ständig mit Wasser gefüllte Becken ein Absetzbecken, auch jeweils mit hohem Wasserstand ist. Hieraus führt eine Überlaufleitung in das östlich anschließende große so genannte Trockenbecken, was aus den bereits

in Kap. 4.0 geschilderten Gründen eine überproportionale Größe hat.

Hier besteht der Bedarf für ein Rückstauvolumen von 1.700 m³, was im Falle des vollen Rückstauvolumens dazu geführt hätte, dass die Grube nicht einmal zur Hälfte gefüllt gewesen wäre. Aus diesem Trockenbecken führt die gedrosselte Wasserabführung über eine Leitung in den Schaalsee. In dieses Regenrückhaltebecken wird nicht nur das Regenwasser aus dem größten Teil des Gebietes des B-Plans Nr. 19 eingeleitet, sondern auch zusätzliche Flächen aus dem alten Stadtgebiet (Im Zusammenhang mit dem Neuausbau der B 195).

Im Norden, östlich des Baufeldes 3, inmitten einer öffentlichen Grünfläche (in der Planfassung der 5. Änderung inmitten eines Gewerbegebietes) befindet sich ein weiteres, 861 qm großes Regenrückhaltebecken. Dieses ist ein so genanntes Nassbecken, was durch inzwischen von selbst angesiedelten Schilfzonen in den Uferbereichen einen sehr naturnahen Eindruck macht. Auch von hier aus verläuft eine Überlaufleitung in den Schaalsee. Das Entwässerungssystem über dieses Nassbecken ist getrennt von dem Entwässerungssystem über die südlichen Regenrückhaltebecken und dort erfolgen keine Veränderungen.

Dieses war erforderlich, da das anschließende Regenrückhaltebecken über einen Überlauf zum Schaalsee hin verfügt und nach bisheriger Planung dort leicht verschmutztes Oberflächenwasser angefallen wäre, das mit dieser Belastung nicht sofort hätte eingeleitet werden dürfen. Das zweite Regenrückhaltebecken im Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Baufeld 3 besitzt ebenfalls einen Überlauf in Richtung Schaalsee.

Im Rahmen der 6. Änderung wurden bereits anhand unter Verwendung der Rechenmodelle, die ein erhöhtes Auftreten von Starkregenereignissen berücksichtigen, durch das Fachingenieurbüro eine Volumenerhöhung von 500 m³ berechnet, so dass nunmehr in dem südlichen Regenrückhaltebeckensystem ein Rückstauvolumen von 2.200 m³ gewährleistet werden muss. Bei einer Verringerung der Regenrückhaltebeckenfläche im Süden auf 1.411 qm kann bei einer Vertiefung der „Restgrube“ um 30 cm dieses Rückstauvolumen problemlos zurückgehalten werden. Die dann kurzzeitig vorhandene Einstauhöhe von 2,70 m liegt dann immer noch 1,05 m unter der Böschungsoberkante des Regenrückhaltebeckens.

Bei diesem Regenrückhaltebecken handelt es sich außerdem um eine technische Anlage. In der Begründung wird in Kap. 4.0 bereits erläutert, aus welchen historischen Gründen, nämlich aufgrund der in den 1990er Jahren durchgeführten Bodensanierung, dieses auch damals schon zu groß dimensionierte Regenrückhaltebecken gebaut wurde.

Anfallendes Niederschlagswasser kann nur in relativ geringem Maße in den oberen Schichten der Gartenanlagen versickern. Daher geht das vom Fachingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin erstellte Niederschlagswasserentsorgungskonzept rechnerisch davon aus, dass sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf versiegelte Flächen über die Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt entsorgt, d.h. in den Schaalsee eingeleitet wird. Zum Nachweis hierfür liegt bereits eine vorläufige Wassertechnische Berechnung des Fachbüro Merkel Ingenieur Consult, Schwerin vom 7.10.2016 vor, die bereits im Rahmen der 6. Änderung in ihrer abschließenden Version der Fachbehörde zu Kenntnis gegeben wurde.

Die geplanten Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser zeigten sich bereits für die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes als überdimensioniert. Innerhalb der 5. Änderungssatzung waren vorher 36.061 qm als Baugebiete (GE) festgesetzt, in der 6. Änderung waren es 48.956 qm als WR-, WA- und Sondergebiete. Damit erhöhte sich die Fläche der Baugebiete um 12.895 qm. Da in den bisherigen Gewerbegebieten vor der 6. Änderung, die zulässige Baudichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt war und in den dortigen

Wohngebieten der 6. Änderung bei 0,3 oder 0,35 lag (einschließlich der zulässigen GRZ-Überschreitung von 50 v.H. durch Nebenanlagen dann bei 0,45 bzw. 0,525) stellte sich die Zunahme der versiegelten Fläche dagegen als relativ gering dar. Für die 7. Änderung hat sich die Fläche der WR- und WA-Gebiete hauptsächlich durch die erhebliche Verkleinerung des Baufeldes 6 auf insgesamt 43.510 qm verringert, bei einer maximal versiegelbaren Fläche von 20.331 qm.

Im Rahmen der 6. Änderung wurden Berechnungen bezüglich der notwendigen Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens durchgeführt. Die Berechnung des erforderlichen Rückstauraumes basierten sowohl auf die maximal versiegelbare Fläche sowie der Zunahme von Starkregenereignissen. Hierdurch ergab sich eine Erhöhung des maximalen Rückstauvolumens auf 2.200 m³. Eine Neuberechnung in Bezug auf die Kapazitäten der Regenrückhaltebecken aufgrund der in der 7. Änderung erfolgten Reduzierung der maximal möglichen versiegelbaren Fläche wird als nicht notwendig angesehen. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die Oberflächenentwässerung aufgrund der bereits bestehenden Kapazitäten in einem ausreichenden Maß erfüllt wird.

6.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das zuständige Wasserversorgungsunternehmen für den Plangeltungsbereich ist der Wasserbeschaffungsverband Sude- Schaale. Für die Versorgung des Plangebietes wurden Trinkwasserleitungen im Querschnitt der Haupterschließungsstraße verlegt, die zur Versorgung der geplanten Anlage für betreutes Wohnen dienen kann. Für die Einfamilienhausbebauung muss das vorhandene Netz erweitert werden und die entsprechende Fachplanung ergänzt werden.

Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass sämtliche bau- oder betriebsbedingte Arbeiten so auszuführen sind, dass das Grund- sowie das Oberflächenwasser nicht verunreinigt oder in anderer Weise beeinträchtigt werden.

Das angesammelte Niederschlagswasser aus den Regenrückhaltebecken kann als Löschwasser genutzt werden.

Gewässer I. und II. Ordnung werden vom Planvorhaben nicht berührt.

6.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die **Schmutzwasserkanalisation** verläuft mit einer Freigefälleleitung unterhalb der bereits erwähnten Haupterschließungsstraße Schwarzer Weg/Schaalseepark/Am Kirchensee bis zu einem Pumpwerk, das am tiefsten Punkt im Bereich des Baufeld 3 angeordnet ist. Die Dimensionierung des Systems war ursprünglich zur Entwässerung eines Gewerbegebietes vorgesehen und dürfte deshalb für die nunmehr geplanten Wohngebiete in diesem Bereich ausreichend dimensioniert sein. Für die neu geplanten reinen Wohngebiete am Schaalsee muss die Anlage ergänzt werden, wobei aus heutiger Sicht eine entwässerungstechnische Lösung problemlos möglich scheint. Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Fachbüro mit der Ausarbeitung einer fachgerechten Lösung beauftragt. Das zuständige Abwasserentsorgungsunternehmen für den Plangeltungsbereich ist der Abwasserzweckverband Sude- Schaale.

6.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Bezüglich der Energieversorgung werden im Verlauf des Verfahrens weitere Angaben folgen,

jedoch ist davon auszugehen, dass die Energieversorgung für das gesamte Plangebiet vorhanden ist, da bereits ein erheblicher Teil des Plangebietes bebaut ist.

Auf jeden Fall dürfen auf einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche keine baulichen Nebenanlagen entstehen, die es verhindern, dass der Leistungsträger im Havariefall schnell an die Leitung herankommen kann. Es darf auch keine die Leitung störende Bepflanzung erfolgen und der jeweilige Leitungsträger muss jederzeit die Möglichkeit haben, an die Leitung heranzukommen.

7.0 Sonstige Belange

7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Da sich bis zum Ende der DDR die Anlage einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft auf dem heutigen Plangebiet der 7. Änderung befand, war zu dieser Zeit von einer erheblichen Bodenbelastung auszugehen. Jedoch wurden bereits in den 1990er Jahren Fördermittel akquiriert, um die LPG-Reste zu entfernen und den teilweise verunreinigten Boden zu sanieren. Dadurch ist im Rahmen der 7. Änderung nicht von einer bereits bestehenden Bodenbelastung durch Schadstoffe auszugehen.

Unabhängig davon gelten folgende Auflagen und Hinweise, welche dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz entsprechen und auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz beruhen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0

der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. (siehe Fachinformation der LFB zum Auf- und Einbringen von Materialien auf landwirtschaftlich genutzten Flächen unter http://www.lmsberatung.de/upload/59/1456311026_10392_84609.pdf) Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.
- Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Bei den mit der Farbe rot in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmalen (siehe kreisförmige Markierungen) sind vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Vorhaben innerhalb eines Bodendenkmals (rote kreisförmige Markierung) ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, wenn die Maßnahme nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung erfordert. Genehmigungsbehörde ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim, die untere Denkmalschutzbehörde (UDSB). In dem Plangebiet bedeutet dieses, dass im Rahmen der Bauantragstellung oder bei einem Freistellungsverfahren für bauliche Anlagen im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmale und direkt angrenzend, bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ludwigslust-Parchim, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen ist. Vor der Erteilung dieser Genehmigung, darf mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden

Begründung:

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale. Die in der Vorzeit durch die UDSB erarbeitete Stellungnahme hierzu ist im Abwägungsergebnis der frühzeitigen

TöB Beteiligung berücksichtigt und in wichtigen Punkten übernommen worden. Diese sind Gegenstand der vorliegenden o.g. Änderung. Weitere Ergänzungen/Hinweise oder Streichungen sind aus Sicht der UDSB nicht erforderlich.

Demgegenüber sind unter „Punkt: 2.4 - Genannte Maßnahmen zur Vermeidung. Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen“ genannten externen Ausgleichsmaßnahmen auf den genannten Flurstücken Bodendenkmale (blaue Bodendenkmale) betroffen und es kann hierdurch zu Eingriffen (Pflanzungen Bäume/Aufforstung u.a.) in diese kommen. (siehe beigefügte Karten- blaue, flächige Markierung). Vorbehaltlich der fachlichen Wertung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind aus Sicht der UDSB daher folgende Aspekte hierbei zu beachten:

Bei den mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmälern ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten es zu Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gern. § 11 DSchG M-V das Landesamt: für Kultur und Denkmalpflege, Landesarchäologie (Tel.: 0385 - 58879647 oder Mail: 1.salow@lakd-mv.de) Herr Dr. Lars Saalow und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V), doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ wird im vereinfachten Verfahren im Innenbereich nach § 13a BauGB entsprechend den Regelungen des § 13 BauGB aufgestellt. Da im Rahmen der 7. Änderung keine neuen Eingriffe in die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter durchgeführt werden und die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe im Zuge der 6. Änderung mit Stand 2025 bereits vollständig umgesetzt sind, entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung.

Im Folgenden werden die Belange von Natur und Landschaft für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ vorgestellt. Aufgrund des hohen umweltfachlichen Umfangs, welcher sich im Rahmen der 6. Änderung ergeben hat, werden die Belange von Natur und Landschaft in Form eines verkürzten Umweltberichtes, welcher sich an der Anlage 1 zum BauGB orientiert, vorgestellt.

8.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb einiger nationaler und internationaler Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete grenzen an den Geltungsbereich an oder befinden sich in dessen näherer Umgebung.

8.1.1 Nationale Schutzgebiete

8.1.1.1 Biosphärenreservat (BR):

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Biosphärenreservats „Schaalsee“. Der Westen (Baufeld 1 teilweise) und Norden (Baufelder 2.3 teilw., 2.4 teilw., 3, 4, 5, 7 teilw. und 8 teilw.) befinden sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats. Die Entwicklungszone ist der Wirtschafts- und Erholungsraum des Biosphärenreservats, in dem eine umweltverträgliche Regionalentwicklung im Vordergrund steht. Die Entwicklungszone ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die Festsetzung von bestehenden und neuen Wohngebieten im Rahmen der 7. Änderung wird, auch in Hinblick auf den im Vergleich vom 05.08.2021 erarbeiteten Erhalt des Laubwaldes entlang des Schaalseeuferes (alte Kompensationsmaßnahme M 1: Anlage eines Laubwaldes), zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Entwicklungszone des Biosphärenreservates führen.

Der äußerste Nordosten des Geltungsbereiches (Weg B und SPE-Fläche 1, beide teilw.) befindet sich in der Pflegezone des Biosphärenreservats. Die Pflegezone schützt besonders wertvolle Bereiche der Kulturlandschaft, die durch schonende Landnutzung erhalten bzw. entwickelt werden sollen. Diese Bereiche sind zum größten Teil als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Der Weg B wurde bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 19 aus dem Jahre 2005 angelegt. Entsprechende Eingriffe in die Pflegezone im Rahmen der 7. Änderung sind nicht zu erwarten. Die Festsetzung der SPE-Fläche 1 soll den Bestand eines Teils des dort vorhandenen Laubwaldes sichern. Im Rahmen der 7. Änderung ist es zudem geplant, entlang des Weges B in der wegbegleitenden Grünfläche, 11 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Pflegezone des Biosphärenreservates werden derzeit ausgeschlossen.

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb des Biosphärenreservats „Schaalsee“ ist das Biosphärenreservatsamt als untere Naturschutzbehörde für diesen Teilbereich zuständig und wird daher im Rahmen der Beteiligungsverfahren, neben dem Landkreis Ludwigslust-Parchim um die Abgabe von Stellungnahmen gebeten.

8.1.1.2 Landschaftsschutzgebiet (LSG):

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Schaalsee“. Das Landschaftsschutzgebiet bildet die Entwicklungszone des Biosphärenreservats. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planungsabsicht ist derzeit nicht anzunehmen.

8.1.1.3 Naturschutzgebiet (NSG):

Das Naturschutzgebiet „Strange“ befindet sich nördlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von ca. 100 m zu diesem. Es befindet sich in der Pflegezone des Biosphärenreservates. Eine direkte Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes wird durch die Planung derzeit ausgeschlossen.

8.1.1.4 Wasserschutzgebiet (WSG):

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an ein Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das Wasserschutzgebiet „Zarrentin“ (Schutzzone III) in einer Entfernung von ca. 1.000 m östlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch die Planungsabsicht wird derzeit ausgeschlossen.

8.1.2 Internationale Schutzgebiete

8.1.2.1 SPA-Schutzgebiet:

Das Plangebiet befindet sich zu sehr kleinen Anteilen im äußersten Nordosten und Osten innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schaalsee Landschaft“ bzw. grenzt an dieses überwiegend im Osten an. Erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes durch die Planungsabsicht sind nicht anzunehmen.

8.1.2.2 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

Der äußerste Nordosten des Plangebietes (Weg B und SPE-Fläche 1, beide teilw.) befinden sich innerhalb des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (auch Flora-Fauna-Habitat bzw. FFH-Gebiet) „Schaalsee (MV)“. Eine Beeinträchtigung des GGB durch die Planungsabsicht ist derzeit nicht anzunehmen.

8.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 aus dem Jahre 2018 ist nur ein Rohrkolbenröhricht am Standort des nördlichen Regenrückhaltebeckens (SYW/VRT) als nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft worden.

Weiterhin ist eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee entlang der Straße „Schaalseepark“ vorhanden, in welche im Rahmen der Planung in Form von Baumfällungen (10 Stk.) eingegriffen wird. Die Kompensation dieser Baumfällungen wird u.a. durch Baumanpflanzungen in Lücken der bestehenden Allee und in den Grünflächen auf Höhe der Baufelder 3 und 4 entlang der Straße „Schaalseepark“ als Verlängerung der bestehenden Allee angepflanzt (siehe Kapitel 8.3.3.4 bzw. die Standorte in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Bäumen).

Die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope müssen im Rahmen einer Biotopbestandserfassung in der Vegetationsperiode des Jahres 2025 zunächst noch festgestellt bzw. verifiziert werden. Anzeichen für weitere gesetzlich geschützte Biotope wurden bei einer ersten Begehung im November 2024 jedoch nicht gefunden.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

8.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde die *UmweltPlan GmbH Stralsund* (Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund) mit der Bearbeitung des Umweltteils beauftragt. Die Ausarbeitung der Unterlagen erfolgte im Rahmen eines Umweltberichts, einer eigenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie mehreren Plänen und Abbildungen zum Planverfahren.

Da die Ausarbeitungen dieser Unterlagen zur 6. Änderung sehr umfangreich sind, eine hohe Detailtiefe aufweisen und für die 7. Änderung auch weiterhin von Relevanz sind, werden Aussagen aus diesen Unterlagen in den folgenden Kapiteln verwendet. Die Ausführungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Kapitel 8.3.3 stützen sich dabei nahezu vollständig auf den Berechnungen zur 6. Änderungen. Weitere Erläuterungen hierzu sind den Kapitel 8.2.2 und 8.3.3 zu entnehmen.

8.2.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 aus dem Jahre 2018 wurden die dort ehemals festgesetzten, jedoch nie bebauten Gewerbebauflächen in Wohnbauflächen geändert. Im Jahre 2018 war im Plangebiet der 6. Änderung, welche deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 7. Änderung ist, noch keine Wohnbebauung vorhanden. Vorhandene Wohnbebauungen beschränkten sich zu diesem Zeitpunkt noch auf die angrenzenden Flächen im Westen und Süden der Stadt Zarrentin.

Mit Stand 2025 wurden Wohnbebauungen bereits in den Baufeldern 1, 2.1 – 2.3, 2.4 teilw., 3, 4 teilw., 7 teilw. und 8 teilw. realisiert bzw. sind teilweise noch im Bau. Durch die nun vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet und dem damit verbundenen dauerhaften Aufenthalt des Menschen ist bei zukünftigen Baumaßnahmen baubedingt mit Immissionen in Form von Schall (z.B. Baulärm), Licht (z.B. Beleuchtung der Baustelle) und Staub (z.B. beim Entladen von Baustoffen) für das Schutzgut Mensch zu rechnen. Diese Immissionen sind jedoch als temporäre Beeinträchtigungen zu bewerten und, unter Beachtung der gängigen Vorschriften beim Bau von Gebäuden und Verkehrsanlagen, nicht als erhebliche Beeinträchtigungen zu bewerten.

Unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der neuen Wohngebäude ist anlagenbedingt mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Betriebsbedingt ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und den Festsetzungen für Allgemeine und Reine Wohngebiete ebenfalls mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Das Plangebiet hatte vor der 6. Änderung nur eine geringe Funktion zur Naherholung für den Menschen. Der nahegelegene Uferweg entlang des Schaalsee und die sich daran anschließenden weiteren Möglichkeiten zur Naherholung bieten dem Menschen auch zukünftig genügend Naherholungsmöglichkeiten.

Abschließend kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme von temporären Beeinträchtigungen während der Bauphase mit keinen dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch durch die Planungsabsicht zu rechnen ist.

8.2.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde eine umfangreiche Biotopbestandsaufnahme für das Plangebiet seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* durchgeführt. Die

Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in einem Bestands- und Konfliktplan mit Stand 2017 festgehalten. Dieser Bestands- und Konfliktplan bildet die Anlage 2 zur Begründung der 7. Änderung.

Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Biotopbestandaufnahme war das Plangebiet mit Ausnahme der Verkehrsflächen noch größtenteils unbebaut und es wurden im Vergleich zu heute (Stand 2025) höherwertige Biotope wie „Junge Parkanlage – Streuobstwiesen“ (PPJ – AGS) oder „Junge Parkanlage – artenarmes Frischgrünland“ (PPJ – GMA) kartiert.

Die Biotoptypen bzw. die sich entsprechend den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* daraus ableitenden Biotopwerte bilden die Grundlage für die Berechnung des Eingriffes in die Biotope (z.B. durch Biotopbeseitigung) und werden im Kapitel 8.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgestellt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erreichte während des Verfahrens die vorzeitige Planreife nach § 33 BauGB und wurde auch am 15.03.2018 zum Satzungsbeschluss geführt. Mit dem Erlangen der vorzeitigen Planreife bzw. der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden zumindest zeitweise Baugenehmigungen im Plangebiet seitens des Landkreises Ludwigslust-Parchim erteilt. Daher erfolgte in großen Teilen des Plangebiets bereits eine Bebauung in Form von Wohngebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen.

Durch die erfolgte Bebauung in großen Teilen des Plangebiets lassen sich heute (Stand 2025) geringerwertige Biotoptypen (z.B. „verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet“ - OER) feststellen. Da eine Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der heute im Plangebiet anzutreffenden Biotoptypen zu einer Verzerrung der für die bereits 2018 geplanten und umgesetzten Eingriffe führen würde (z.B. müsste nach heutiger Auffassung für ein bebautes Grundstück eine geringere Kompensationsleistung erbracht werden als für eine Fläche die im Jahre 2017 noch als junge Streuobstwiese kartiert wurde), wird auch für die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Jahre 2025 der Bestands- und Konfliktplan aus dem Jahre 2017 als Grundlage für die Ermittlung der Biotopwerte nach der HzE verwendet.

Eine weitere Problematik ergibt sich daraus, dass im Oktober 2018, also nach dem ursprünglichen Satzungsbeschluss der 6. Änderung vom 15.03.2018, eine Neufassung der *Hinweise zur Eingriffsregelung* vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern erlassen wurde. Die Berechnungen seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* im Jahre 2017 wurden jedoch anhand der HzE des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) mit Stand 1999 durchgeführt.

Die Berechnungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der 7. Änderung müssten daher auf Grundlage der HzE mit Stand 2018 erfolgen. Die Neufassung der HzE hatte allerdings auch eine Umstrukturierung des Berechnungspfades für den multifunktionalen Kompensationsbedarf zur Folge. Die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus der 6. Änderung gemäß der HzE von 1999 und die sich daraus ableitenden und bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen lassen sich nicht direkt mit den Ergebnissen einer Berechnung gemäß der HzE von 2018 vergleichen. Da für die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der 7. Änderung zudem der Bestands- und Konfliktplan aus der 6. Änderung von 2017 verwendet wird (und diese Biotope größtenteils nicht mehr existieren), wurde im Rahmen der 7. Änderung die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des Bestands- und Konfliktplanes von 2017 und gemäß der HzE mit Stand 1999 durchgeführt. Das Kapitel 8.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich dabei stark an der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes zur 6. Änderung (siehe Anlage 1).

8.2.2.1 Bestandsaufnahme 2014

Im Jahre 2014 erfolgte eine Biotoptypenkartierung seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund*. Die Ergebnisse dieser Kartierung wurden im Bestands- und Konfliktplan (Anlage 2) übersichtlich dargestellt und bilden die Grundlage für die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowohl für die 6. als auch für die 7. Änderung (siehe obige Erläuterung).

Der Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 enthält Ausführungen zur Werteinstufung der Biotope, welche in der Begründung zur 7. Änderung im Kapitel 8.3.3 die Grundlage für die Berechnungen bilden. Diese Ausführungen zur Werteinstufung der Biotope werden nun im Folgenden übersichtlich dargestellt.

„2.1.4 Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

2.1.4.1 Biotope

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) spiegelt das Vegetationsbild wider, das sich bei Nutzungsaufgabe und einsetzender Sukzession unter den aktuellen standörtlichen Verhältnissen einstellen würde. Somit finden die aktuellen standörtlichen Verhältnisse mit all ihren Modifizierungen und Veränderungen, in Folge der menschlichen Nutzung, einen zusammenfassenden Ausdruck. Da dies in einer ausgeprägten Kulturlandschaft kaum umsetzbar ist, handelt es sich bei der HpnV um einen hypothetischen Ansatz. Dennoch hat eine Aussage zur HpnV eine wichtige Bedeutung hinsichtlich der Einschätzung bzw. Beurteilung des naturräumlichen Potenzials der Landschaft. Vegetationsbestimmend ist dabei das Verhältnis von Sand zu Lehm im Untergrund und der Feuchtegrad ausgehend vom Grundwasserregime.

Auf Grund der klimatischen, hydrologischen und geologischen Verhältnisse würden sich im Planungsgebiet, nach Einstellung jeglicher Nutzungen, Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte einstellen.

Bestand

Die Erfassung der Biotope erfolgte im Juli 2014. Zur korrekten Ausgrenzung des Hochwaldes am Schaalseeufer erfolgte 2015 eine Einmessung des westlichen Rands der vorhandenen Baumkronen. Die Biotopausgrenzung des Hochwaldes im Bestandsplan wurde im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen entsprechend angepasst.

Im Geltungsbereich der 6. Änderung sind mit Ausnahme des waldbestanden Hanges am Ufer des Schaalsees ausschließlich junge Biotopstrukturen ausgeprägt, die vor knapp 10 Jahren auf dem Gelände einer zurückgebauten landwirtschaftlichen Betriebsstätte und auf ehemaligem Ackerland angelegt wurden.

Im Plangebiet dominieren neu angelegte Wiesenflächen mit dem Charakter von artenarmen Frischgrünland (PPJ/GMA). Diese Wiesenflächen umfassen die Flächen der noch nicht umgesetzten Baugebietsflächen und darüber hinaus auch die neu angelegten öffentlichen Grünflächen (Maßnahme M 8). Die Gräserstruktur ist untergeordnet durchsetzt mit Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Weißklee (*Trifolium repens*), Scharfgarbe (*Achillea millefolium*) etc. In Teilbereichen sind diese Flächen auch durch den Ruderalzeiger Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) gekennzeichnet.

Auf kleinen Flächen von wenigen Quadratmetern ist die Wiesenstruktur trockener mit Elementen des Sandmagerrasens (TMS) ausgeprägt, so dass neben Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) insbesondere Hornklee (*Medicago lupulina*) und Hasenklee (*Trifolium arvense*) charakteristisch sind, z.T. wurde auch Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*) auf diesen Flächen festgestellt.

Die Wiesenflächen sind durch neuangelegte Straßen (OVL) gegliedert (Schwarzer Weg, Breite Straße und Schaalseepark), die größtenteils als geschlossene Allee (BAG) bzw. durch geschlossene Baumreihen (BRG) gestaltet sind. Bestandsbildner sind Ahorn, Buche und Linde. Diese Baumpflanzungen erfolgten als Kompensationsmaßnahme M 9.

Darüber hinaus ist im Plangebiet ein Netz aus teilversiegelten Fußwegen (OVD) vorhanden.

Innerhalb der Wiesenflächen befinden sich drei neuangelegte Regenrückhaltebecken (SYW). Die Böschungsbereiche dieser stark eingetieften Becken werden überwiegend von einem mesophilen Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (RHM) sowie vereinzelt von Brombeer-Gebüsch (BLT) eingenommen (die Brombeer-Gebüsche erreichen nicht den Mindestumfang für den gesetzlichen Biotopschutz). Eine dauerhafte Wasserführung weisen nur das nördliche und das südliche Becken auf, wobei das nördliche Becken, das die Kompensationsmaßnahme M 4b darstellt, mit einem Rohrkolbenröhricht (VRT) bewachsen ist, das aufgrund seiner Größe von mehr als 100 m² dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt. Bei dem mittleren und größten Becken weist nur die Vegetation direkt am Einlauf auf feuchtere Bodenverhältnisse bzw. eventuell zeitweise stehendes Wasser hin. Diese Vegetation stellt sich als Schilf-Landröhricht (VRL) dar (das jedoch nicht die Mindestgröße für den gesetzlichen Biotopschutz erreicht). Während Schilf (*Phragmites australis*) nur am Wassereinlauf vertreten ist, schließen sich Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Ackerkratzdistel *Cirsium (Arvense)* und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) an. An das Schilf-Landröhricht grenzt eine ruderaler Staudenflur mineralischer Standorte (RHU) an. Daneben sind kleine Sandkuppen innerhalb des Beckens vorhanden, deren Vegetation dem Sandmagerrasen (TMS) zuordnen sind. Erfasst wurden hier u.a. Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) aber auch die gesetzlich geschützte Sandstrohlblume (*Helichrysum arenarium*). Da diese Flächen zusammen keine Größe von 200 m² erreichen, fallen sie nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz. Ein kleiner Teilbereich im Becken stellt sich darüber hinaus als Landreitgrasflur (RHK) mit dem Bestandsbildner Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) dar.

Im Nordwesten und im Südosten befinden sich zwei neu angelegte Grünflächen, die mit Obstbäumen bepflanzt wurden. Sie besitzen den Charakter von jungen Streuobstwiesen (PPJ/AGS). Es handelt sich dabei um die Maßnahmenflächen M 5 des Bebauungsplanes. Die Streuobstwiesen bestehen überwiegend aus jungen Apfelbäumen mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,10 m.

Zwischen den Wiesenflächen und dem Waldbestand am Ufer des Schaalsees befindet sich eine ca. 60 m breite Neuanpflanzung einer Laubwaldfläche (WXS) mit einer ca. 5 m breiten, vorgelagerten ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU). Es handelt sich bei dieser Waldanpflanzung um einen Teil der Maßnahmenfläche M 1 des Bebauungsplanes. Als Baumarten wurden Bergahorn, Eiche und Hainbuche angepflanzt. In Teilbereichen, die als Sukzessionsfläche ausgewiesen sind, haben sich junge Eschen eingestellt.

Der ca. 20 bis 25 m breite Waldbestand im Uferbereich des Schaalsees reicht randlich in den Geltungsbereich der 6. Änderung hinein. Es handelt sich dabei um einen Waldmeisterbuchenwald (WBW). Er stockt auf der Hangfläche, die zum See abfällt, sowie im unmittelbaren Uferbereich des Sees. In diesem Waldbestand verläuft ein uferbegleitender Fußweg (OVD).

Bewertung

Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HZE LUNG M-V 1999). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HZE LUNG M-V 1999, Anlage 9) die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit und
- Gefährdung/Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD

herangezogen.

Die **Regenerationsfähigkeit (R)** eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer des jeweiligen Biotoptyps erfolgt die Einschätzung einer Wertstufe.

Die Bewertung der **Gefährdung (G)** findet auf Grundlage der "Roten Liste der Biotoptypen" entsprechend des regionalen Gefährdungsgrades der Biotope statt. Die Gefährdung eines Biotops ist abhängig von der natürlich oder anthropogen bedingten Seltenheit und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen. Berücksichtigt wird bei der Bewertung auch das Vorkommen seltener und bedrohter Pflanzenarten in den Biotoptypen.

Die Einschätzung der Kriterien wird für jedes Biotop anhand der Wertstufen 0 (nachrangig/ sehr gering) bis 4 (sehr hoch) vorgenommen. Die Wertstufen werden wie folgt unterschieden:

Tabelle [2]: Einstufung der Bewertungskriterien

Bewertung / Wertstufe	Regenerationszeit (R)	Gefährdung (G)
nachrangig (n)/ sehr gering – 0	- (keine Einstufung sinnvoll)	nicht gefährdet / Einstufung nicht sinnvoll
gering (g) – 1	1-25 Jahre	potenziell gefährdet; im Rückgang, Vorwarnliste
mittel (m) – 2	26-50 Jahre	gefährdet
hoch (h) – 3	51-150 Jahre	stark gefährdet
sehr hoch (sh) – 4	> 150 Jahre	von vollständiger Vernichtung bedroht

Die naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotoptypen erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher beschriebenen Kriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Tabelle [3]: Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope

Naturschutzfachliche Bewertung	Bewertungsklasse
0	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Eine zusammenfassende Beschreibung und Bewertung aller im Vorhabensbereich vorgefundener Biotoptypen erfolgt in der folgenden Tabelle [4].

Tabelle [4]: Bestand und Bewertung der Biotope im Geltungsbereich der 6. Änderung

Haupt-code	Neben-/Überlage-rungscode	Kurzbeschreibung	§	Bewertung ³		
				R	G	Gesamt
WBW		Waldmeister-Buchenwald FFH-WLRT 9130 (Uferwald am Hang zum Schaalsee)		4	2	4
WXS		Sonstiger Laubholzbestand (Laubwaldanpflanzung, Kompensationsmaß- nahme M 1)		1	1	1
BAG		Geschlossene Allee (junger Alleebaumbestand aus Ahorn, Buchen und Linden an den Erschließungsstraßen Schaalsee- park, Schwarzer Weg und Breite Straße, Kompen- sationsmaßnahme 9)	§ 19	1	2	2
BRG		Geschlossene Baumreihe (junge Baumreihen aus Linden und Buchen an den Erschließungsstraßen Schaalseepark und Schwar- zer Weg, Kompensationsmaßnahme 9)	§ 19	1	2	2
SC		Nährstoffarme, kalkreiche Stillgewässer FFH-LRT 3140 (Schaalsee)		4	3	4
SYW	BLT, RHK, RHM, RHU, TMS, VRT, VRL	Wasserspeicher (neu angelegte Regenrückhaltebecken, nördliches Becken Kompensationsmaßnahme 4b)	(§) ⁴	0	0	0
RHU		Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mine- ralstandorte (Staudensaum zwischen Weg und Laubwaldan- pflanzung)		1	2	2
PPJ	GMA, TMS	Jüngere Parkanlage Artenarmes Grünland, Sandmagerrasen (anteilig Kompensationsmaßnahme M 8)		1	0	1
PPJ	AGS	Jüngere Parkanlage Streuobstwiese (neu angelegte Streuobstwiese, Bestandsbildner Apfelbäume, Kompensationsmaßnahme M 5)		1	0	1
PSA		Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (Grünzug am Ufer des Schaalsees)		3	0	3
OVL		Straße (Breite Straße, Schaalseepark, Schwarzer Weg)		0	0	0
OVD		Pfad, Rad- und Fußweg		0	0	0

- 3 Kategorien: R = Regenerationszeit, G = Gefährdung, V = Struktur- und Artenvielfalt, N = Naturnähe; inhaltliche Bewertung: 0 = nachrangig, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch
- 4 Den Anforderungen an den gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V genügt von den erfassten Biotopen lediglich das Rohrkolbenröhricht (VRT) am Standort des nördlichen Regenrückhaltebeckens. Die Brombeergebüsche und Schilfröhrichte im Bereich der zwei südlichen Becken erreichen nicht die Mindestgröße für den Biotopschutz.

8.2.2.2 Bestandaufnahme 2024/2025

Im November 2024 wurde im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 eine erste Bestandserfassung für das Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Begehung müssen im Verlauf der weiteren Planung durch eine vollständige Biotopbestandserfassung in der nächsten Vegetationsperiode noch verifiziert bzw. erweitert werden.

In den derzeit noch unbebauten Baufeldern dominiert weiterhin artenarmes Frischgrünland (PPJ – GMA). Vereinzelt kleine Gehölze sind teilweise entlang der Ränder der Baufelder zu finden, jedoch sind diese nicht als besonders schützenswert einzustufen. Die öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet sowie die Flächen zwischen den Streuobstwiesen (PPJ - AGS) im Norden des Plangebiets (beginnend ab dem Baufeld 4 im Westen und verlaufend in Richtung Baufeld 2.4 im Süden) weisen ebenfalls zu diesem Zeitpunkt keinen feststellbaren hohen Artenreichtum auf. Die Streuobstwiese selbst im Nordwesten weist weiterhin noch einen jungen und noch nicht voll entwickelten Charakter auf. Die im Rahmen der 6. Änderung noch im Südosten beschriebene junge Streuobstwiese ist mit Stand November 2024 nicht mehr vorhanden.

Die Uferbereiche der Regenrückhaltebecken wurden aufgrund der Witterungsbedingungen nicht näher untersucht und müssen im Rahmen der vollständigen Biotopbestandserfassung untersucht werden.

Bei der Begehung im November 2024 konnten keine Anzeichen für weitere, nicht bereits im Rahmen der 6. Änderung erfassten gesetzlich geschützten Biotope gefunden werden.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird derzeit (Stand Februar 2025) in Rückblick auf die im Rahmen der 6. Änderung festgestellten Biotoptypausprägungen und den sich daraus ableitenden und bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie der im Rahmen der 7. Änderung bestehenden geringerwertigen Biototypen in Verbindung mit keinen neuen Eingriffen in das Schutzgut mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.2.3 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden umfangreiche artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* in einem Artenschutzfachbeitrag (AFB; Stand August 2019) dargestellt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation für die betroffenen Arten zusammengestellt. Diese Maßnahmen fanden Berücksichtigung in den Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Im Folgenden werden nun die für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 relevanten Aussagen aus dem Artenschutzfachbeitrag der *UmweltPlan GmbH Stralsund* vorgestellt. Für

ausführliche Informationen wird auf den Artenschutzfachbeitrag (Anlage 5) verwiesen.

5 Datenquellen

5.1 Datenrecherche

Zur Erfassung der Bestandssituation von möglicherweise betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten wurde eine Datenrecherche durchgeführt. Sie beruht dabei auf folgenden Quellen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung und FFH-Erheblichkeitsprüfung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Zarrentin, einschließlich Ergebnisberichte der Brutvogel- und Amphibienkartierung 2014 (erstellt durch GFN Umweltpartner Hinzdorf, Juli 2014)
- Artensteckbriefe mit Verbreitungskarten des LUNG M-V
- FFH-Verträglichkeitsstudie für den Bebauungsplan Nr. 19 „Schaalseehof“ (erstellt durch Kriedemann, Ing.-Büro für Umweltplanung, April 2003)
- FFH-Verträglichkeitsstudie zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ (erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH in Kooperation mit GFN Umweltpartner Hinzdorf, Juli 2015)
- Entwurf des Umweltberichtes zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2331-306 „Schaalsee (MV)“
- Managementplan Teilbereich Wald für das FFH-Gebiet DE 2331-306 „Schaalsee (MV)“
- Stellungnahmen des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe vom 02.12.2014, 05.02.2015 und 28.10.2015
- LINFOS-Daten des LUNG M-V, abgefragt über umweltkarten.mv-regierung.de
- Potentialanalyse auf der Grundlage von Geländebegehungen am 15. Januar 2016 und 07. Juli 2016“

Im Kapitel 7 des AFB werden die durch die Planungsabsicht betroffenen Arten vorgestellt. Folgende Arten bzw. Beeinträchtigungen konnten festgestellt werden:

- Fischotter (*Lutra lutra*); nachgewiesen im Untersuchungsraum; kein Risiko der Auslösung der Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG durch die Planungsabsicht
- Kammmolch (*Triturus cristatus*); nachgewiesen außerhalb des Geltungsbereiches; kein Risiko der Auslösung der Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG durch die Planungsabsicht
- Laubfrosch (*Hyla arborea*); nachgewiesen im Untersuchungsraum (M 1: „Anlage eines Laubwaldes“; im Rahmen der 6. Änderung teilweise zur Rodung vorgesehen); Vermeidungsmaßnahme: Absammeln vor Rodung durch ökologische Baubegleitung
- Moorfrosch (*Rana arvalis*); nachgewiesen im Untersuchungsraum (aufgrund nur geringer Nachweise wird von sehr geringer Populationsdichte ausgegangen); Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich, jedoch aufgrund der sehr geringen Populationsdichte keine systematische Erhöhung des Risikos erkennbar

- Feldlerche (*Alauda arvensis*); nachgewiesen im Untersuchungsraum; Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich; Vermeidungsmaßnahme: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison (15.09. – 28.02.); Zerstörung der Lebensräume anzunehmen, daher CEF-Maßnahmen zur Kompensation durchzuführen
- Hecken-, feldgehölz-, garten- und siedlungsrandbewohnende Arten, u.a. Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Grünfink (*Chloris chloris*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*); nachgewiesen im Untersuchungsraum bzw. Neuntöter und Sperbergrasmücke potentiell möglich; Vermeidungsmaßnahme: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison (15.09. – 28.02.)
- Waldbewohnende Arten, u.a. Amsel (*Turdus merula*), Kleiber (*Sitta europaea*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Kranich (*Grus grus*); nachgewiesen im Untersuchungsraum bzw. Schwarzspecht potentiell möglich; kein Risiko der Auslösung der Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG durch die Planungsabsicht
- Uferbewohnende Arten, u.a. Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*), Haubentaucher (*Podiceps cristatus*), Kolbenente (*Netta rufina*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Gänsesäger (*Mergus merganser*), Eisvogel (*Alcedo atthis*); Teichrohrsänger und Haubentaucher nachgewiesen, andere Arten potentiell möglich; kein Risiko der Auslösung der Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG durch die Planungsabsicht
- Rastvögel, u.a. Haubentaucher (*Podiceps cristatus*), Blässgans (*Anser albifrons*), Graugans (*Anser anser*), Saatgans (*Anser fabalis*), Reiherente (*Aythya fuligula*), Tafelente (*Aythya ferina*), Kranich (*Grus grus*), Zwergmöwe (*Larus minutus*); nicht im Untersuchungsraum nachgewiesen aber potentiell möglich; kein Risiko der Auslösung der Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG durch die Planungsabsicht

„8 Vorgesehene Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

Tabelle [5]: Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Bezeichnung	Maßnahme
VM 1	Ökologische Baubegleitung (ÖBB) bei der Entfernung von Gebüsch und Bäumen im Bereich der Laubwaldanpflanzung M 1 am westlichen Schaalseeufer, um eine Verletzung oder Tötung von Laubfröschen ausschließen zu können.
VM 2	Baufeldfreimachung (Brutvögel) Um die Tötung von flugunfähigen Nestlingen bzw. und die Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden, wird die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison durchgeführt, d.h. im Zeitraum zwischen dem 15.09. und 28.02.

CEF 1	Ackerstilllegung oder Anlage von Extensivgrünland auf einer Fläche von 1 ha , um Ausweichraum für die vom Vorhaben betroffenen Brutpaare der Feldlerche zu schaffen.
--------------	---

9 Fazit

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee plant die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“.

In der vorliegenden Unterlage wurde dieses Planänderungsvorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG untersucht. In den Ausführungen wurden die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammengefasst und dargestellt, dass artenschutzrechtlichen Betroffenheiten mit geeigneten Maßnahmen der Vermeidung und des vorgezogenen Ausgleichs begegnet werden kann. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann unter den genannten Voraussetzungen ausgeschlossen werden.“

Einordnung der Ergebnisse zum Artenschutz, Stand 2025

Die dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB), erstellt seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund*, zugrunde liegenden artenschutzfachlichen Untersuchungen sind mit Stand 2025 als veraltet zu betrachten. Unabhängig vom Alter der ursprünglichen Untersuchungen wird im AFB zur 6. Änderung jedoch im Fazit festgestellt, dass unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann.

Im Jahr 2025 ist ein großer Teil des Geltungsbereiches bereits bebaut. Die durch den Menschen entstehenden Scheuchwirkungen haben sich durch die höhere menschliche Aktivität deutlich erhöht. Weiterhin sind mehrere neue Vertikalstrukturen entstanden zu denen z.B. die Feldlerche entsprechende Abstände bei der Wahl ihres Revieres wart. Die im AFB genannte CEF-Maßnahme zur Kompensation der Feldlerchenreviere wurde bereits auf dem Flurstück 118 der Flur 1 Gemarkung Bantin umgesetzt.

Die im AFB genannten Vermeidungsmaßnahmen sind auch weiterhin Bestandteil der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und bei zukünftigen Bauvorhaben entsprechend zu beachten. Die Vermeidungsmaßnahme zur ökologischen Baubegleitung (z.B. für den Laubfrosch) bei Eingriffen in die alte Kompensationsmaßnahme M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ wird, aufgrund des im Rahmen der 7. Änderung stark verringerten Eingriffs, auf die Bereiche des zukünftigen Waldumbaus angepasst.

Unter Beachtung der Erhöhung der potentiellen Störquellen für Arten, die Umsetzung von CEF-Maßnahmen und die Aufnahme und Umsetzung von bereits im Rahmen der 6. Änderung erstellten Vermeidungsmaßnahmen in die Festsetzungen zur 7. Änderung wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere gerechnet.

8.2.4 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemals langjährige landwirtschaftliche Nutzung anthropogen stark vorbelastet. Einige Baufelder sind zudem bereits vollständig oder zumindest teilweise baulich vorgeprägt, so dass auch hier keine natürlich gewachsenen Bodengesellschaften mehr vorhanden sind.

Große Teile des Geltungsbereiches waren im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahre 2005 zur Bebauung durch Gewerbebetriebe vorgesehen. Die sich daraus ableitenden zu erwartenden Eingriffe durch z.B. Versiegelung und Biotopbeseitigung wurden bereits durch Kompensationsmaßnahmen wie z.B. M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ berücksichtigt, so dass bei einer Bebauung dieser ehemals als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen durch Wohnbebauung im Rahmen der 6. bzw. 7. Änderung keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich notwendig sind. Dies wird um den Umstand verstärkt, dass für die Gewerbegebiete ursprünglich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt wurde, während für die Wohngebiete nur eine GRZ von überwiegend 0,3 oder 0,35 festgesetzt werden kann.

Für das Schutzgut Boden wird, aufgrund der bereits erfolgten Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Vorfeld der 7. Änderung, und der Tatsache, dass im Rahmen der 7. Änderung keine neuen Eingriffe stattfinden, mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind drei Regenrückhaltebecken vorhanden. Diese sind als technische Anlagen zur zum Rückhalt und zur Vorklärung von Straßenwasser und nicht als natürliche Gewässer einzustufen. Weitere Oberflächengewässer sind keine im Plangebiet vorhanden.

Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung der Wohngebiete und Verkehrsanlagen ist mit keinem Eintrag von Schadstoffen in Oberflächengewässer oder Grundwasser zu rechnen. Für das Schutzgut Wasser wird daher mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

Die Verkleinerung des überdimensioniert angelegten Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebiets und die Überbauung dessen durch Wohngebäude im nun nach Süden erweiterten Baufeld 7 wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen.

8.2.6 Schutzgut Klima/ Luft

Das derzeit im Plangebiet im Bereich der Baufelder noch unbebaute artenarme Frischgrünland trägt nachts bei der Entstehung von Kaltluft bei und wirkt damit der Entstehung von Warmluft, welche tagsüber auf den versiegelten Flächen durch Wärmerückstrahlung gebildet wird, entgegen. Mit der zusätzlichen Versiegelung der derzeit noch unbebauten Flächen wird die Entstehung dieser Kaltluft gemindert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes mit dem Schaalsee im Osten und dem Kirchensee im Norden verbleiben allerdings genügend Flächen zur Entstehung von Kaltluft, so dass der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft durch die Planungsabsicht als nicht erheblich bewertet wird.

Die geplante Anpflanzung von weiteren Laubbäumen im Geltungsbereich wird die Frischluftproduktion erhöhen und sich positiv auf das lokale Mikroklima auswirken.

8.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Wohnbebauung im Westen und Süden des Geltungsbereiches sowie die bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes anthropogen vorgeprägt. Die Wohnbebauung wird im Norden und Osten durch Gehölzanpflanzungen und Hochwäldern in einem Abstand von > 50 m vom östlichen Schaalsee und nördlichen Kirchensee räumlich klar getrennt.

Die straßenseitigen Alleebäume und Baumreihen sowie die vorhandenen privaten und öffentlichen Grünflächen sorgen für eine ordentliche Durchgrünung des Wohngebietes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planungsabsicht kann nicht festgestellt werden.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im südlich angrenzenden Umfeld des Geltungsbereiches sind mehrere Baudenkmäler vorhanden. Eine Beeinträchtigung dieser durch die Planungsabsicht ist jedoch nicht anzunehmen.

Im Plangebiet sind entlang des Uferbereiches zum Schaalsee im Osten und Kirchensee im Norden mehrere Bodendenkmäler bekannt. Das Baufeld 6 im Südosten des Plangebietes befindet sich dabei zu einem großen Teil innerhalb des dort befindlichen Bodendenkmals.

Die Bodendenkmäler im Plangebiet werden als solche eingestuft bei denen Veränderungen oder Beseitigungen nach § 7 DSchG M-V grundsätzlich genehmigt werden können, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.2.9 Schutzgut Wechselwirkungen

Der Bau von weiteren Wohngebäuden im Plangebiet und die damit einhergehende Schaffung von neuem Wohnraum wird sich positiv auf die Gesundheit des Menschen auswirken. Die ordentliche Durchgrünung des Plangebietes sowie die noch im Rahmen der 6. Änderung geplante teilweise Entfernung des Laubvorwaldes im Osten trägt zur Erholungsfunktion für den Menschen bei.

Die Bebauung wird jedoch zur Versiegelung des Bodens und einer Einschränkung der Bodenfunktionen sowie einer Beseitigung der dort vorhandenen Biotopstrukturen führen. Diese Eingriffe in die Schutzgüter sind daher entsprechend auszugleichen bzw. zu kompensieren.

Für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planungsabsicht gerechnet.

8.2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

In der Tabelle 6 sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter kurz übersichtlich dargestellt:

Tab. 6: Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigung
Mensch	-
Pflanzen und Biotope	-
Tiere	-

Boden	-
Wasser	-
Klima/ Luft	-
Landschaftsbild	-
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Anmerkung: „X“ = erheblich (es wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet); „-“, = nicht erheblich (es wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet)

8.2.11 Alternativenprüfung

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden die im Ursprungsbebauungsplan im östlichen Teilabschnitt festgesetzten gewerblichen Bauflächen in Bauflächen für Wohnnutzungen geändert. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung wurde am 15.03.2018 gefasst. Aufgrund einer seitens des BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern eingereichten Normenkontrollklage gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde der Satzungsbeschluss vom Obergerverwaltungsgericht Greifswald mit Urteil vom 12.12.2018 (bzw. der Bestätigung des Urteils durch den Beschluss vom 30.07.2020) Außer-Vollzug gesetzt. Durch den Abschluss eines Vergleiches am 05.08.2021 konnte sich auf eine gütliche Beilegung des Normenkontrollverfahrens zwischen den verhandelnden Parteien geeinigt werden. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden die Inhalte des verhandelten Vergleiches nun planungsrechtlich umgesetzt. Die Planung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird daher als alternativlos betrachtet.

8.2.12 Prognose bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 würde, aufgrund der gerichtlichen Aufhebung des Satzungsbeschlusses der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Urteil vom 12.12.2018, die Planung auf den Stand der 5. Änderung zurückfallen. Damit würden auch die im Rahmen der 6. Änderung festgesetzten Wohngebiete entfallen und die Flächen stattdessen wieder planungsrechtlich als Gewerbegebiete festgesetzt sein.

Aufgrund des Erreichens der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der vorzeitigen Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB wurden jedoch bereits auf Grundlage der vorzeitigen Planreife Baugenehmigungen erteilt und in einem großen Teil des Geltungsbereiches auch bereits Wohngebäude errichtet.

Bei einer Nichtdurchführung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 würden somit Wohngebäude innerhalb von festgesetzten Gewerbegebieten entstehen und dies ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die Planung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist auch aus diesem Grund als alternativlos zu betrachten.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter

8.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Nach § 7 Abs. 1 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV – dürfen in Wohn- und anderen besonders schutzbedürftigen Gebieten Baumaschinen an Sonn- und Feiertagen gar nicht und an Werktagen in der Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr nicht betrieben werden.

Schutzgut Tiere

Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und die Einrichtung der Baustelle darf nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 15. September eines jeden Jahres erfolgen.

Ökologische Baubegleitung

Brutvögel

Sofern die Baustelleneinrichtung in der Brutzeit, also in die Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. September eines jeden Jahres, beginnt oder in diesen Zeitraum hereinragt, muss vor Beginn der Baustelleneinrichtung, spätestens aber ab dem 01. März, eine Begehung seitens eines eigens dafür bestellten Gutachters zur Brutvogel- bzw. Nistkartierung beauftragt werden, um so zu verhindern, dass es zu Tötungen von Individuen und dem Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kommt. Diese Regelung gilt ebenfalls bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten in der Brutzeit von mehr als 10 Tagen.

Amphibien

Beim zukünftigen Waldumbau, zwischen der Planstraße C und dem westlichen Rand der alten Kompensationsmaßnahme M 1: „Anlage eines Laubwaldes“, ist bei der Entfernung von Gebüsch und Bäumen eine Überprüfung dieser durch einen Gutachter auf das Vorhandensein von Individuen von Amphibien (z.B. dem Laubfrosch) durchzuführen. Im Ermessen des Gutachters sind gefundene Individuen in andere Bereiche des Laubwaldes umzusiedeln.

Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, muss grundsätzlich vermieden werden.

- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich muss die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

8.3.2 Minderungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere

Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

(Quelle: <https://www.bund-sh.de/stadtnatur/insektenvertraeglichere-beleuchtung/>)

Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

(Quelle: https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbrochuere_2022_D.pdf)

Schutzgut Boden

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

8.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

8.3.3.1 Vorbemerkung

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde eine umfangreiche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* durchgeführt. Diese Bilanzierung ist der Begründung zur 7. Änderung als Anlage 1 beigelegt worden.

Die 6. Änderung wurde am 15.03.2018 zum Satzungsbeschluss geführt und mit der Veröffentlichung dessen erlangte die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ihre Rechtskraft. Im September 2018 wurde jedoch eine Normenkontrollklage gegen die 6. Änderung beim Obergericht Mecklenburg-Vorpommern in Greifswald eingereicht. Das OVG M-V setzte mit Beschluss vom 12.12.2018 die Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Außer-Vollzug.

Zwischen den Jahren 2019 und 2021 verhandelten die Streitparteien über eine einvernehmliche Beilegung des Rechtsstreites. Am 05.08.2021 wurde ein Vergleich zwischen der Stadt Zarrentin am Schaalsee und dem BUND-Landesverband Mecklenburg-Vorpommern erzielt. Die im Vergleich erarbeiteten Anpassungen der Festsetzungen sollen nun im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 umgesetzt werden.

Im Folgenden wird nun die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus der 6. Änderung mit den Anpassungen aus der 7. Änderung wiederholt. Das Kapitel folgt dabei dem schematischen Aufbau der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus der 6. Änderung, erstellt seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund*. Im Rahmen der 6. Änderung wurde eine Biotopkartierung

durchgeführt und die Ergebnisse in einem Bestands- und Konfliktplan im Jahre 2017 festgehalten (Anlage 2). Da ein großer Teil des Plangebietes der 7. Änderung mit Stand 2025 bereits bebaut ist, lassen sich heute Biotoptypen mit geringeren Biotopwerten feststellen, als noch 2017. Aus diesem Grund werden für die Berechnungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Biotoptypen aus dem Bestands- und Konfliktplan von 2017 erneut verwendet.

Neben der Bebauung des Plangebietes und der damit einhergehenden Entstehung von geringerwertigen Biotoptypen wurde im Jahre 2018 die *Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung* des LUNG, welche die Berechnungsgrundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bilden, aktualisiert. Im Rahmen der 6. Änderung wurde noch die alte Fassung der HzE mit Stand 1999 verwendet. Da im Rahmen der 7. Änderung die Ausgangsbioptope aus dem Bestands- und Konfliktplan aus dem Jahre 2017 verwendet werden, wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der 7. Änderung ebenfalls auf Grundlage der HzE mit Stand 1999 durchgeführt. Andernfalls wären die Eingriffe der 6. Änderung und die daraus resultierenden und teilweise bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht mit denen der 7. Änderung vergleichbar.

Anpassungen im Rahmen der 7. Änderung werden in Rot eingetragen. Verweise auf die HzE im Text beziehen sich dabei immer auf die Fassung von 1999.

8.3.3.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)

8.3.3.2.1 Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt damit in keinem landschaftlichen Freiraum im Sinne der HzE, Punkt 2.4.1.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird für die Bilanzierung des Kompensationsflächenäquivalentes ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 und damit ein Korrekturfaktor von 0,75 angesetzt.

Keine Anmerkungen.

8.3.3.2.2 Abgrenzung von Wirkzonen und Beeinträchtigungsintensitäten

Im Plangebiet werden die aufgrund der 7. Änderung zusätzlich zulässigen Eingriffe bilanziert (siehe Kap.8.3.3.2.4 u. Kap.8.3.3.2.8). Die Bilanzierung bereits realisierter Kompensationsmaßnahmen, die im Zuge der 7. Änderung entfallen, wird dabei gesondert betrachtet (siehe Kap.8.3.3.2.10).

Mittelbare Eingriffswirkungen werden aufgrund der Vorbelastung des Standorts (vorhandene Bebauung, stark frequentierter Wanderweg am Ufer des Schaalsees) und der abschirmenden Wirkung des Hochwaldbestands am Schaalseeufer nicht bilanziert.

Mittelbare Wirkungen werden auch für den Hochwald – trotz der reduzierten abpuffernden Wirkung des zu entwickelnden Waldmantels und des Heranrückens der Bebauung – nicht bilanziert. Einerseits wird der zu entwickelnde Waldmantel „SPE 1“ den Hochwald vor direkten Einwirkungen, wie z.B. Ablagerung von Grünschnitt, Anlage von Strampelpfaden und Gehölzschädigungen, schützen, andererseits unterliegt der Hochwald bereits einer erheblichen Vorbelastung durch den vorhandenen, stark frequentierten Wanderweg am Ufer, so dass hier keine störungssensiblen Lebensräume ausgeprägt sind.

Einen Sonderfall in der Bilanzierung stellen die als öffentliche Grünfläche neu angelegten Streuobstwiesen dar, die mit einem Erhaltungsgebot versehen sind und die als private Grünfläche festgesetzt werden. Aufgrund des Erhaltungsgebotes ist kein Biotopverlust zu verzeichnen, wegen der Privatisierung ist jedoch eine Nutzungsintensivierung zu erwarten. Diese Nutzungsintensivierung wird im Unterkapitel „Biotopbeeinträchtigung“ bilanziert (siehe Kap. 8.3.3.2.7).

Anmerkungen:

Der im Rahmen der 6. Änderung vorgesehene Eingriff in den „Waldmantel“ bzw. der Kompensationsmaßnahme M 1: „Anlage von Laubwald“ wird in der 7. Änderung nicht mehr vorgenommen. Aus diesem Grund rückt auch die Bebauung nicht mehr näher an den Hochwald am Schaalseeufer heran.

8.3.3.2.3 Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses

In der folgenden Tabelle sind die biotopbezogenen Kompensationserfordernisse dargestellt. Die Bewertung der Biotope ist dem Umweltbericht entnommen. Entsprechende Erläuterungen zur Werteinstufung der Biotope finden sich im Umweltbericht.

Anmerkungen:

Hier ist der Umweltbericht zur 6. Änderung gemeint. Die Ausführungen zur Werteinstufung der Biotope im Rahmen der 7. Änderung sind im Kapitel 8.2.2.1 zu finden.

Tabelle 7: Ermittlung des Kompensationserfordernis für betroffene Biotoptypen im Planungsgebiet

Biotoptyp	Werteinstufung	Kompensationswertzahl	Bemerkungen
PPJ / AGS	1	1,5	Einordnung im oberen Bereich der Spanne, es handelt sich um naturschutzfachlich höherwertige Parkanlagen aufgrund der Gestaltung als Streuobstwiese.
PPJ / GMA PPJ / GMA / TMS	1	1,0	Einordnung im unteren Bereich der Spanne, Wiesenflächen ohne besondere naturschutzfachliche Funktion.
RHU	2	2,0	Einordnung im unteren Bereich der Spanne, Restfläche zwischen Fußweg und Laubwaldanpflanzung ohne besondere naturschutzfachliche Funktion
OVD	0	0,2	Teilversiegelter Fußweg
OVL	0	0	Vollversiegelter Fußweg
SYW / BLT / RHM / RHU / RHK / VRL / TMS	0	0,5	Einordnung im mittleren Bereich der Spanne aufgrund differenzierter Lebensraumpotentiale
WXS	1	1,5	Einordnung im oberen Bereich der Spanne aufgrund der abpuffernden Wirkung des Gehölzbestandes

Anmerkungen:

Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde im Jahr 2017 ein Bestands- und

Konfliktplan auf Grundlage einer Biotopbestandserfassung erstellt. Zu diesem Zeitpunkt war ein großer Teil des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der bereits vorhandenen Verkehrsflächen, noch nicht bebaut und daher wurden entsprechend höherwertige Biotoptypen (z.B. Jüngere Parkanlage - Streuobstwiesen PPJ - AGS) dort kartiert. Da die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 den Stand der vorzeitigen Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB erreichte und zumindest für eine gewisse Zeit rechtskräftig war, wurden bereits vor der Außer-Vollzug-Setzung seitens des OVG MV am 12.12.2018 Baugenehmigungen seitens des Landkreises Ludwigslust-Parchim erteilt. Dies führte dazu, dass zu Beginn des 7. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 19 ein großer Teil des Geltungsbereiches bereits bebaut ist. Die bebauten Flächen weisen einen geringeren Biotopwert auf als die im Jahre 2017 noch unbebauten Flächen (z.B. eine 2017 kartierte junge Parkanlage (PPJ) besitzt laut HzE 2018 Anlage 3 einen Biotopwert von 1,5 während durch die heute (Stand 2025) dort vorhandene Bebauung (z.B. OER) der Biotopwert bei 0,55 liegt (Berechnung $1 - \text{Versiegelungsgrad}$; Versiegelungsgrad ist GRZ von 0,3 bei Überschreitung um 50 v. Hdt., also 0,45; Biotopwert ist also $1 - 0,45 = 0,55$). Aufgrund des heute feststellbaren geringeren Biotopwertes einer Vielzahl an Biotoptypen im Geltungsbereich der 7. Änderung wird der Bestands- und Konfliktplan aus dem Verfahren zur 6. Änderung beibehalten und nicht die heute (Stand 2025) anzutreffenden Biotoptypen für die Berechnung zu Grunde gelegt.

8.3.3.2.4 Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Die **7. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 19 beinhaltet bezüglich der Verkehrsflächen die Neuplanung der Planstraßen A, B und C sowie des behindertengerechten Seezugangs Weg G und der **Amtsstraße**.

Aufgrund der Tatsache, dass im Bereich der Planstraßen A und C Baumpflanzungen festgesetzt sind (Planstraße A 2 Bäume, Planstraße C 7 Bäume), wird für die Bilanzierung dieser Verkehrsflächen ein reduzierter Versiegelungsumfang in Ansatz gebracht (Anzahl der Baumpflanzungen x festgesetzte Mindestgröße der Baumscheiben von 12 m²). Die für die Biotopbilanzierung relevante Neuversiegelung stellt sich damit für die Verkehrsflächen wie folgt dar:

Tabelle 8: Übersicht der eingriffsrelevanten Neuversiegelung bezogen auf die Verkehrsflächen

Verkehrsfläche	Umfang	Anzahl der Baumpflanzungen / Umfang der Baumscheiben	Eingriffsrelevante Neuversiegelung
Planstraße A	511 qm	2 St. / 24 qm	487 qm
Planstraße B	1.093 qm	-	1.093 qm
Planstraße C	2.528 qm 1.938 qm	7 St. / 84 qm	2.444 qm 1.854 qm
Weg G	470 qm	-	470 qm
Amtsstraße	1.319 qm	-	1.319 qm
Summe	4.602 qm 5.331 qm	-	4.494 qm 5.223 qm

Die Bilanzierung der Neuversiegelung für die Verkehrsflächen ist in Kap.8.3.3.2.5, Tabelle 10, dargestellt.

Die Flächen der Baumscheiben in den Planstraßen A und C ($24 \text{ m}^2 + 84 \text{ m}^2 = 108 \text{ m}^2$) werden als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust bilanziert (Totalverlust, 100%, siehe Kap. 8.3.3.2.6, Tabelle 11).

Anmerkungen:

Im Rahmen der 7. Änderung hat sich die Fläche der Planstraße C durch Verkürzungen dieser im Norden auf Höhe des Baufeldes 4 und im Süden im Anschluss an die dort nun geplante Amtsstraße von 2.528 qm auf 1.938 qm reduziert. Die Amtsstraße ist im Rahmen der 7. Änderung mit insgesamt 1.319 qm neu hinzugekommen.

Eine zusätzliche Neuversiegelung durch Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist hingegen nicht zu bilanzieren, da sich die zulässige Versiegelung im Geltungsbereich der **7. Änderung** um ~~4.080 qm~~ **8.552 qm** reduziert (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Gegenüberstellung der zulässigen Versiegelung in den Baufeldern des Bebauungsplanes, 5. Änderung, und in den Baufeldern im Geltungsbereich der **7. Änderung**

Zulässige Versiegelung in den Baufeldern des Bebauungsplanes, 5. Änderung			Zulässige Versiegelung in den Baufeldern im Geltungsbereich der 7. Änderung		
Baufelder, GRZ	Umfang [qm]	Zul. Vers. [qm] einschl. Überschreitung	Baufelder, GRZ	Umfang [qm]	Zul. Vers. [qm] einschl. Überschreitung
Baufeld A 1, GRZ 0,7	9.430	7.544	Baufeld 1, GRZ 0,35	7.720	4.053
Baufeld A 2, GRZ 0,7	7.102	5.682	Baufeld 2.1, GRZ 0,35	1.055	554
Baufeld A 3, GRZ 0,7	7.096	5.677	Baufeld 2.2, GRZ 0,35	2.290	1.202
Baufeld A 4, GRZ 0,7	2.695	2.156	Baufeld 2.3, GRZ 0,35	1.056	554
Baufeld E, GRZ 0,7	9.738	7.790	Baufeld 2.4, GRZ 0,3	3.140	1.413
			Baufeld 3, GRZ 0,35 0,3	4.333	2.275 1.950
			Baufeld 4, GRZ 0,35 0,3	3.065 4.178	1.609 1.880
			Baufeld 5, GRZ 0,35 0,3	2.358	1.238 1.061
			Baufeld 6, GRZ 0,3 0,25	8.862 2.876	3.988 1.079
			Baufeld 7, GRZ 0,3	4.878	2.195
			Baufeld 8, GRZ 0,35 0,3	6.979	3.664 3.141
			Baufeld 9, GRZ 0,5 0,3	2.699	2.024 1.215
Summe	36.061	28.849		48.435 43.562	24.769 20.297

Anmerkungen:

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 waren in den Baufeldern A 1 – 4 und E noch Gewerbegebiete festgesetzt, welche eine GRZ von 0,7 bzw. 0,8 bei Überschreitung der GRZ durch bauliche Nebenanlagen aufwiesen. Der Umfang der Flächengrößen belief sich auf 36.061 qm, während die zulässige Versiegelungsfläche sich auf 28.849 qm belief. Die alten Gewerbegebiete sind in der Anlage 3 dargestellt.

In der 6. Änderung wurden die festgesetzten Gewerbegebiete in allgemeine und reine Wohngebiete geändert. Neben der damit folgenden Verringerung der GRZ von 0,7 auf 0,3 – 0,5

wurden zwei neue Baufelder (6 und 7) mit aufgenommen. Der gesamte Flächenumfang erhöhte sich damit auf 48.435 qm. Aufgrund der viel geringeren GRZ verringerte sich die zulässige Versiegelungsfläche jedoch auf 24.769 qm. Da aber für die ehemals dort festgesetzten Gewerbegebiete bereits Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden entstand, trotz der neuen Baufelder 6 und 7, eine Überkompensation von 4.080 qm. Diese wurde im weiteren Verlauf der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der 6. Änderung als kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet.

Die Flächengrößen der 6. Änderung unterscheiden sich teilweise um mehrere Quadratmeter (z.B. Baufeld 1 in der Begründung sind 7.710 qm, im Umweltbericht hingegen sind es 7.720 qm). Diese sind auf Messungenauigkeiten in der Vermessungsgrundlage und bei der Erstellung verschiedener Pläne und Karten mit unterschiedlichen Programmen zurückzuführen. Im Rahmen der 7. Änderung wurden neue Vermessungsarbeiten im Plangebiet durchgeführt, auf dessen Kartengrundlage die Pläne erstellt wurden. Auch hier sind Messungenauigkeiten von mehreren Quadratmetern zu verzeichnen. Für die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der 7. Änderung wurden die Flächengrößen aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der 6. Änderung verwendet (Vgl. Tabellen 1 und 9). Davon ausgenommen sind die Flächengrößen für die Baufelder 4 und 6, welche sich im Rahmen der 7. Änderung vergrößert bzw. verkleinert haben.

In der 7. Änderung erfolgte eine Verringerung der GRZ in den Baufeldern 3, 4, 5 und 8 von 0,35 auf 0,3. Im Baufeld 6 verringerte sich die GRZ von 0,3 auf 0,25 und im Baufeld 9 von 0,5 auf 0,3. Die Fläche des Baufeldes 4 vergrößerte sich durch Einbeziehung der ehemals nördlich angrenzenden privaten Grünfläche in das Baufeld von 3.065 qm auf 4.178 qm. Die Fläche des Baufeldes 6 wurde hingegen aufgrund der Erhaltung der nördlich des Baufeldes 6 befindlichen Maßnahme M 1 „Anlage eines Laubwaldes“ von ehemals 8.862 qm auf 2.876 qm reduziert. Die Änderungen in den Flächengrößen und der Verringerung der GRZ bewirkte eine Verkleinerung der Gesamtflächengröße von 48.435 qm in der 6. Änderung auf 43.562 qm in der 7. Änderung. Die zulässige Versiegelungsfläche verkleinerte sich zudem von 24.769 qm auf 20.297 qm. Die bereits im Rahmen der 6. Änderung festgestellte Überkompensation durch die Verkleinerung der zulässigen Versiegelungsfläche erhöhte sich von 4.080 qm auf 8.552 qm in der 7. Änderung. Daher wird diese neue Überkompensation auch im weiteren Verlauf der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Ausgangswert für die kompensationsmindernde Maßnahme verwendet (siehe Kapitel 8.3.3.2.9).

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % wurde im Ursprungsplan zwar ausgeschlossen, dieser Ausschluss ist jedoch mit der 5. Änderung, verbindlich seit dem 13.06.2014, aufgehoben worden (Streichung der Festsetzung Pkt. 1.8). Im Geltungsbereich der **7. Änderung** ist die Überschreitung auch weiterhin zulässig.

Die Reduzierung der zulässigen Neuversiegelung in den Baufeldern wird als Kompensationsminderung bilanziert (siehe Kap. 8.3.3.2.9).

Die Bilanzierung der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (siehe Kap. 8.3.3.2.6) umfasst die Biotopbeseitigungen im Zuge der Neuanlage der neuen Baufelder 6 und 7, die Nutzungsintensivierung durch die Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen ~~und durch die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes sowie die Biotopbeseitigung durch die Neuanlage des Wiesenstreifens SPE 2~~. Die Fläche SPE 1 bleibt Wald und wird daher nicht als Eingriff gewertet. ~~Die geplante Umwandlung von Wald in eine Waldmantelfläche ohne Bäume 1. Ordnung wird nicht als Abwertung bilanziert, da gerade auch solche Übergangsbiotope, sog. Ökotone, struktur- und artenreiche Lebensräume darstellen können.~~

Anmerkungen:

Im Zuge der 7. Änderung entfällt der Spielplatz. Hier wird wieder eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und es kommt damit zu einem geringeren Eingriff in den Biotopbestand (alte Maßnahme M 8 „Anlage von naturnahen Wiesen“).

Da es im Rahmen der 7. Änderung nur zu geringen Eingriffen in die alte Maßnahme M 1 „Anlage von Laubwald“ in Form eines Waldumbaus auf einer Entfernung von max. 6 m (gemessen ab der östlichen Bordsteinkante der Planstraße C) kommt, werden sowohl die SPE-Fläche 1, als auch die SPE-Fläche 2 als Wald festgesetzt.

Die geplante Vertiefung des südlichen Bereichs des mittleren Regenrückhaltebeckens um ca. 30 cm stellt keinen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da sich nach Abschluss der Baumaßnahmen im Becken wertgleiche Biotopstrukturen wieder entwickeln können (der Standort geht nicht dauerhaft verloren, sondern wird nur vorübergehend in Anspruch genommen). Außerdem werden Vegetationsstrukturen in Regenrückhaltebecken grundsätzlich bei Bedarf beräumt, um die Funktionsfähigkeit der Becken zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall erreicht der Schilfbestand im Becken zudem nicht die Mindestgröße von 100 m² für den gesetzlichen Biotopschutz, so dass auch keine Ausnahme vom Biotopschutz erforderlich wird.

Anmerkungen:

Eine Verifizierung des Schilfbestandes bzw. der Ausmaße dessen findet im Rahmen des weiteren Verfahrens zur 7. Änderung mittels einer Biotopbestandsaufnahme in der Vegetationsperiode statt.

Zusätzlich werden alle Kompensationsflächen, die im Zuge der **7. Änderung** überplant bzw. fragmentiert werden, gesondert bilanziert (siehe Kap. 8.3.3.2.10, Tabelle 13).

8.3.3.2.5 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

In der folgenden Tabelle wird das Kompensationserfordernis für die Biotopverluste mit Flächenversiegelung dargestellt.

Tabelle 10: Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung

Biotoptyp	Zul. Vers. [qm]	Biotopwert	Kompensationserfordernis	Zuschlag Vers.	Korrekturfaktor FRBG	Konkretisiertes Kompensationserfordernis	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
Verkehrsfläche Planstraße A (Gesamtumfang 511 qm abzgl. 2 Baumscheiben, Umfang jeweils 12 qm)							
PPJ / GMA	487	1	1,0	0,5	0,75	1,125	548
<i>Summe:</i>	487					<i>Zwischensumme:</i>	548
Verkehrsfläche Planstraße B (Gesamtumfang 1.903 qm)							
PPJ / GMA	1.093	1	1,0	0,5	0,75	1,125	1.230
<i>Summe:</i>	1.093					<i>Zwischensumme:</i>	1.230
Verkehrsfläche Planstraße C (Gesamtumfang 2.528 qm 1.938 qm, abzgl. 7 Baumscheiben, Umfang jeweils 12 qm)							

PPJ / AGS	1.041 746	1	1,5	0,5	0,75	1,500	1.562 1.119
PPJ / GMA	708 413	1	1,0	0,5	0,75	1,125	796 465
RHU	175	2	2,0	0,5	0,75	1,875	328
OVD	429	0	0,2	0,5	0,75	0,525	225
OVL	91	0	0,0	0,5	0,75	0,000	0
<i>Summe:</i>	2.444 1.854					<i>Zwischensumme:</i>	2.911 2.137
Verkehrsfläche, behindertengerechter Seezugang Weg G (Gesamtumfang 470 qm)							
PPJ / AGS	455	1	1,5	0,5	0,75	1,500	683
OVD	15	0	0,2	0,5	0,75	0,525	8
<i>Summe:</i>	470					<i>Zwischensumme:</i>	691
Verkehrsfläche, Amtsstraße (Gesamtumfang 1.319 qm)							
PPJ / AGS	1.319	1	1,5	0,5	0,75	1,5	1.979
<i>Summe:</i>	1.319					<i>Zwischensumme:</i>	1.979
						Summe	5.379 5.478

Berechnungsformeln:

Zulässige Versiegelung (Fläche des betroffenen Biotops) x Konkretisiertes Kompensationserfordernis = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Konkretisiertes Kompensationserfordernis = (Kompensationserfordernis Zuschlag Versiegelung) + x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad (FRBG)

Anmerkungen:

In der Tabelle 10 wurden im Rahmen der 7. Änderung zunächst die Kommastellen durch Auf- bzw. Abrunden zur Vereinfachung der Berechnung entfernt.

Für die Planstraße C wurde die neue Verkehrsflächengröße von 1.938 qm (2.528 qm in der 6. Änderung) verwendet. Die Verkleinerung der Verkehrsfläche findet durch eine Anpassung im Norden auf Höhe des Baufeldes 4 (Biototyp PPJ / GMA) und eine Anpassung im Süden im Anschluss an die neue Amtsstraße (Biototyp PPJ / AGS) statt. Die Verkleinerung von 2.528 qm – 1.938 qm = 590 qm verteilt sich auf die Biototypen PPJ / GMA und PPJ / AGS. Hier wurde pauschal von beiden Flächengrößen ein Wert von 295 qm (590 qm / 2 = 295 qm) subtrahiert, so dass sich die Biotopflächengrößen von 746 qm (PPJ / AGS) und 413 qm (PPJ / GMA) ergeben haben. Durch die Verkleinerung der Verkehrsfläche der Planstraße C hat sich auch die Zwischensumme des Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) von 2.911 qm auf 2.137 qm verringert.

Die Amtsstraße überprägt die beiden Biototypen PPJ / AGS und OVD. Zur Vereinfachung der Berechnung wurde hier aber für die gesamte Flächengröße von 1.319 qm der höherwertige Biototyp PPJ / AGS gewählt, so dass eine Zwischensumme für das Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) von 1.979 qm berechnet wird.

Die Verringerung der Planstraße C und die Ergänzung der Amtsstraße erhöht die Endsumme des Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) von 5.379 qm (6. Änderung) auf 5.478 qm (7.

Änderung).

8.3.3.2.6 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

In der folgenden Tabelle wird das Kompensationserfordernis für die Biotopverluste mit Funktionsverlust dargestellt.

Tabelle 11: Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Biotopbeseitigung [qm]	Biotopwert	Kompensationserfordernis	Zuschlag Vers.	Korrekturfaktor FRBG	Konkretisiertes Kompensationserfordernis	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
Verkehrsfläche Planstraße A (2 Baumscheiben, Umfang jeweils 12 qm)							
PPJ / GMA	24,00	1	1,0	0	0,75	0,750	18,00
<i>Summe:</i>	<i>24,00</i>					<i>Zwischensumme:</i>	<i>18,00</i>
Verkehrsfläche Planstraße C (Gesamtumfang 2.528 qm 1.938 qm, abzgl. 7 Baumscheiben, Umfang jeweils 12 qm)							
PPJ / AGS	36	1	1,5	0	0,75	1,125	41
PPJ / GMA	24	1	1,0	0	0,75	0,750	18
RHU	6	2	2,0	0	0,75	1,500	9
OVD	15	0	0,2	0	0,75	0,150	2
OVL	3	0	0,0	0	0,75	0,000	0,00
<i>Summe:</i>	<i>84</i>					<i>Zwischensumme:</i>	<i>70</i>
Baufeld 6, (100 % Biotopverlust)							
PPJ / AGS	2.830 2.767	1	1,5	0	0,75	1,125	3.182 3.113
RHU	750,00	2	2,0	0	0,75	1,500	1.125,00
OVD	109	0	0,2	0	0,75	0,150	16
WXS	5.173,00	4	4,5	0	0,75	1,125	5.819,63
<i>Summe:</i>	8.862 2.876					<i>Zwischensumme:</i>	10.145 3.129
Baufeld 7 (100 % Biotopverlust)							
PPJ / AGS	2.013	1	1,5	0	0,75	1,125	2.265
PPJ / GMA	1.547	1	1,0	0	0,75	0,750	1.160
OVD	220	0	0,2	0	0,75	0,150	33
SYW	1.098	0	0,5	0	0,75	0,375	412
<i>Summe:</i>	<i>4.878</i>					<i>Zwischensumme:</i>	<i>3.870</i>
Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen (Flächen ohne Erhaltungsgebote)							
PPJ / AGS	2.418	1	1,5	0	0,75	1,125	2.720
PPJ / GMA	6.306	1	1,0	0	0,75	0,750	4.730
RHU	36,00	2	2,0	0	0,75	1,500	54,00
OVD	59	0	0,2	0	0,75	0,150	9

WXS	1.674,00	1	1,5	0	0,75	1,125	1.883,25
<i>Summe:</i>	10.493 8.783					<i>Zwischensumme:</i>	9.396 7.459
Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes (100 % Biotopverlust)							
PPJ / GMA	1.081,00	1	1,0	0	0,75	0,750	810,75
<i>Summe:</i>	1.081,00					<i>Zwischensumme:</i>	810,75
Maßnahmenfläche SPE 2 (Wiesenfläche 100 % Biotopverlust)							
PPJ / AGS	77,00	1	1,5	0	0,75	1,125	86,63
RHU	22,00	2	2,0	0	0,75	1,500	33,00
WXS	1.129,00	1	1,5	0	0,75	1,125	1.270,13
<i>Summe:</i>	1.228,00					<i>Zwischensumme:</i>	1.389,75
						Summe	25.698 14.546

Berechnungsformeln:

Biotopbeseitigung (Fläche des betroffenen Biotops) x Konkretisiertes Kompensationserfordernis = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Konkretisiertes Kompensationserfordernis = Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad (FRBG)

Anmerkungen:

In der Tabelle 11 wurden im Rahmen der 7. Änderung zunächst die Kommastellen durch Auf- bzw. Abrunden zur Vereinfachung der Berechnung entfernt.

Durch die Verkleinerung der Flächengröße des Baufeldes 6 von 8.862 qm (6. Änderung) auf 2.876 qm (7. Änderung) entfällt der Eingriff in die Biototypen RHU (gelegen zwischen der Planstraße C und dem Laubwald) und WXS (Laubwald). Der Eingriff in den Biototyp PPJ / AGS verringert sich zudem von 2.830 qm (6. Änderung) auf 2.767 qm. Damit ergibt sich für das Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) des Biototyps PPJ / AGS ein verringerter Wert von 3.113 qm (7. Änderung) im Gegensatz zur 6. Änderung mit 3.184 qm. Für die Zwischensumme ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) von 3.129 qm im Gegensatz zur 6. Änderung mit 10.145 qm.

Bei der Umwandlung von öffentlicher Grünfläche in private Grünfläche entfallen wie auch beim Baufeld 6 die Biototypen RHU und WXS aufgrund des Erhalts des Laubwaldes. Die übrigen Flächengrößen bleiben zwar unverändert, dennoch sinkt die Zwischensumme des Kompensationsflächenäquivalents von 9.396 qm (6. Änderung) auf 7.459 qm (7. Änderung).

In der 7. Änderung entfällt die Anlage eines Spielplatzes im Westen des Plangebietes. Somit gibt es auch keine Biotopbeseitigung durch Umwandlung der Grünfläche in diesem Bereich.

Die Biotopbeseitigung der SPE-Fläche 2 entfällt ebenfalls, da in der 7. Änderung der dort befindliche Laubwald erhalten bleibt.

Die Endsumme des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf) sinkt von 25.698 qm (6. Änderung) auf 14.546 qm (7. Änderung). Der Grund für diese drastische Senkung ist überwiegend bedingt durch den Wegfall des Eingriffes in die alte Kompensationsmaßnahme M 1 „Anlage von Laubwald“ zwischen dem Hochwald entlang des Schaalseeuferes im Osten und

der Planstraße C im Westen und der damit einhergehenden Verkleinerung des Baufeldes 6.

8.3.3.2.7 Biotopbeeinträchtigung

In der folgenden Tabelle wird das Kompensationserfordernis für die Umwandlung von öffentlichen Grünflächen mit Obstbäumen in private Grünflächen mit Erhaltungsbot für die Streuobstwiesen dargestellt (Erhalt der Obstbäume, jedoch Wertminderung durch Nutzungsintensivierung der Flächen).

Tabelle 12: Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeeinträchtigung

Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung [qm]	Biotopwert	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen (mit Erhaltungsgebot für Streuobstwiesen)					
PPJ / AGS	3.781,00	1	1,5	0,5	1.891
<i>Summe:</i>	<i>3.781,00</i>			<i>Zwischensumme:</i>	<i>1.891</i>
				Summe	1.891

Berechnungsformeln:

Flächenbeeinträchtigung des betroffenen Biotops (Fläche x Kompensationserfordernis x Wirkungsfaktor = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Konkretisiertes Kompensationserfordernis = Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Anmerkungen:

In der Tabelle 12 wurden im Rahmen der 7. Änderung die Kommastellen durch Aufrunden zur Vereinfachung der Berechnung entfernt.

8.3.3.2.8 Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume, faunistischer und abiotischer Sonderfunktionen und Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Planungsgebiet liegt am Stadtrand von Zarrentin am Schaalsee und befindet sich somit in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum. Es kommt damit durch das Vorhaben zu keinen Eingriffen in qualifizierte landschaftliche Freiräume.

Für die Fauna sind Verluste von drei Revieren der Feldlerche sowie von zwei Revieren der Dorngrasmücke zu bilanzieren.

Der Brutplatzverlust der Feldlerche wird durch eine Neuanlage von Grünland auf Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin, kompensiert. Die Grünlandflächen werden als CEF-Maßnahme angelegt, d.h. die Grünlandflächen werden vor Beginn der Inanspruchnahme der im Geltungsbereich der 7. Änderung befindlichen Brutstandorte angelegt. Da die Feldlerche in Mecklenburg-Vorpommern nahezu flächendeckend verbreitet ist und vor diesem Hintergrund

keine Populationen räumlich ausgegrenzt werden können, kann davon ausgegangen werden, dass die Ersatzhabitats der betroffenen Population zur Verfügung stehen, auch wenn zwischen dem Geltungsbereich der **7. Änderung** und der Ausgleichsfläche in Bantin kein unmittelbarer räumlicher Bezug besteht.

Ein additiver Kompensationsbedarf für den Verlust der zwei Reviere der Dorngrasmücke besteht nicht, da die Dorngrasmücke ihre Reviere nicht anhand kleinräumig konkretisierbarer Habitatstrukturen abgrenzt, sondern Strukturen als Brutstandort wählen, auf denen keine weitere lebensraumbezogene Untergliederung erkennbar ist. Ebenso ist keine Bindung der unmittelbaren Neststandorte an konkret-spezifische Habitatstrukturen erkennbar. Es liegt demnach keine Indikation dafür vor, dass die kartierten Revierstandorte sich hinsichtlich der Lebensraumeignung gegenüber den angrenzenden Lebensräumen hervorheben. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Brutpaare der Dorngrasmücke in der benachbarten Umgebung ebenso geeignete Brutlebensräume vorfinden wie innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und somit auf die vorhabensbedingten Verluste von Fortpflanzungsstätten mit einer kleinräumigen Verlagerung der Bestände reagieren können.

Konflikte mit der Brutvogelfauna werden ansonsten dadurch vermieden, dass keine Baufeldfreimachungen während der Brutsaison von Vögeln erfolgen (Ausschlusszeitraum 01.03. bis 15.09.)

Anmerkungen, Abschnitt Brutvögel:

Mit Stand 2025 kann festgehalten werden, dass die Ersatzhabitats für die Feldlerche durch die Neuanlage von Grünland auf dem Flurstück 118 der Flur 1 der Gemarkung Bantin bereits umgesetzt wurden. Zudem muss beachtet werden, dass zum Zeitpunkt der Kartierungen das Plangebiet größtenteils noch unbebaut war. Im Jahre 2025 ist ein großer Teil der ehemals freien Flächen bereits bebaut und die menschliche Aktivität und die damit verbundenen Scheuchwirkungen haben stark zugenommen.

Konflikte mit der Amphibienfauna werden dadurch vermieden, dass die Rodungsarbeiten im Bereich der Laubwaldanpflanzung durch eine ökologische Baubegleitung begleitet werden. Im Zuge der Rodungsarbeiten angetroffene Amphibien werden in geeignete Ersatzlebensräume umgesetzt.

Anmerkungen, Abschnitt Amphibien:

Der Eingriff in den Laubwald wird im Rahmen der 7. Änderung stark eingeschränkt. Eingriffe in den potentiellen Lebensraum der Amphibien werden damit ebenfalls stark eingeschränkt. Zukünftige Eingriffe in den Laubwald werden nur im Rahmen des Waldumbaus an der westlichen Grenze des Laubwaldes stattfinden, um den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m zwischen den neu zu errichtenden baulichen Hauptanlagen in den Baufeldern 4, 5 und 7 und dem Laubwald einhalten zu können. Die Durchführung des Waldumbaus ist allerdings erst dann notwendig, wenn die dort befindlichen Gehölze eine entsprechende Höhe von 30 m erreicht haben und so ein Umstürzen der Bäume auf bauliche Hauptanlagen z.B. bei Unwettern zu erwarten ist. Entsprechend „I. Walderhalt- und vergrößerung Nr. 7 erster Absatz, letzter Satz“ im Vergleich vom 05.08.2021 ist für die nächsten 10 Jahre vorerst mit keinem Bedarf eines Waldumbaus zu rechnen.

Mittelbare Störwirkungen auf angrenzende sensible Lebensräume im Bereich des Schaal- und Kirchensees sind im Ergebnis der **7. Änderung** nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass der ~~zu entwickelnde 15 m breite, höhengestaffelte Waldmantel~~ in Verbindung mit dem vorhandenen Hochwald das B-Plangebiet zum Schaalsee und den dort geplanten Rotbuchenpflanzungen hin ausreichend abpuffern und der Waldmantel den Hochwald am Ufer des Schaalsees vor direkten Schädigungen schützen wird. Der betreffende Bereich ist durch seine Stadtrandlage, den Wanderweg am Ufer und durch Bootsstege anthropogen vorbelastet. So konnten zum Beispiel im Zuge der Brutvogelkartierung in der Laubwaldanpflanzung und im Hochwald am Schaalseeufer nur siedlungs-angepasste bzw. -tolerante Vogelarten erfasst werden.

Anmerkungen:

Der noch im Rahmen der 6. Änderung geplante Umbau des bestehenden Laubwaldes in einen „Waldmantel“ wird in der 7. Änderung nicht mehr vorgenommen. Stattdessen bleibt der bestehende Laubwald größtenteils bestehen, wodurch die oben beschriebene Pufferwirkung zum Schutz des Hochwaldes noch verstärkt wird.

Auch für die Kammmolchpopulation, die sich in dem angrenzenden Baufeld B 3 etabliert hat, sind keine Auswirkungen zu erwarten, da dieser Bereich durch die vorliegende Planungsänderung nicht tangiert wird und im Geltungsbereich der **7. Änderung** keine Lebensräume mit besonderer Relevanz für den Kammmolch vorhanden sind.

Detaillierte Ausführungen zur Abprüfung mittelbarer Störwirkungen sind ~~den FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen zum EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“ und zum FFH-Gebiet „Schaalsee“ sowie dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.~~

Anmerkungen:

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag aus der 6. Änderung ist der Begründung zur 7. Änderung als Anlage 5 beigelegt.

Die Böden im Geltungsbereich der **7. Änderung** besitzen auf Grund ihrer langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. ihrer erheblichen anthropogenen Überformung durch den zwischenzeitlich zurückgebauten, ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudekomplex nur eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt. Es besteht daher kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen der Böden.

Für das Schutzgut Wasser ist der Teilverlust eines Regenrückhaltebeckens zu bilanzieren. Das Becken besitzt als künstlich angelegtes Gewässer nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Becken wird in seiner Dimensionierung dem tatsächlichen Bedarf angepasst. Außerdem erfolgt keine Bebauung im 50 m-Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten, da der maximal zulässige Umfang der Versiegelung in den Baufeldern im Zuge der **7. Änderung** reduziert wird und sich der Umfang der Neuversiegelung im Zuge der Neuanlage der Planstraßen A, B und C **sowie der Amtsstraße** nur geringfügig erhöht. Im Ergebnis ist eine für die Grundwasserneubildungsrate nicht relevante Neuversiegelung von 525 m² zu bilanzieren. Es besteht daher kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen des Wasserhaushaltes.

Der Geltungsbereich der **7. Änderung** besitzt keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für angrenzende Siedlungsflächen. Die vorhandenen Biotopstrukturen, ~~darunter auch die neu angelegte Laubwaldfläche, die mit Ausnahme der Fläche „SPE 1“ verloren geht,~~ sind lediglich von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Es besteht daher kein additiver Kompensationsbedarf für klimatische Sonderfunktionen.

Anmerkungen:

Die alte Maßnahme M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ bleibt mit Ausnahme eines geringfügigen Waldumbaus am Westrand nahezu vollständig erhalten.

Im Zuge der **7. Änderung** des B-Plans wird die im Bebauungsplan bislang festgesetzte gewerbliche Bebauung in Wohnbebauung geändert. Die künftige Bebauung wird sich damit besser in die vorhandenen Siedlungsflächen, die durch Wohnbebauung charakterisiert sind, einfügen. Im Geltungsbereich der **7. Änderung** wird sich jedoch die Siedlungsstruktur ändern. Im Bebauungsplan sind bislang kompakte Baufelder festgesetzt, die von großflächigen Grünflächen umgeben sind. Im Ergebnis der **7. Änderung** wird ein stärkeres Ineinandergreifen von Bau- und Grünflächen ermöglicht, indem sich die Flächen der Baufelder erweitern bei gleichzeitiger Herabsetzung der zulässigen Versiegelung. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, 5. Änderung, (10 m bzw. 11 m über Gelände). Als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild gehen ~~eine Laubwaldanpflanzung,~~ junge Streuobstwiesen und einzelne Alleebäume verloren. Der Hochwald am Uferhang zum Schaalsee, Teilflächen der Streuobstwiesen und der Alleencharakter der vorhandenen Straßen bleiben erhalten. Außerdem wird das Plangebiet insbesondere durch zahlreiche Neuanpflanzungen von Bäumen landschaftlich neu gestaltet, so dass insgesamt kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen des Schutzgutes Landschaft besteht.

Anmerkungen, Abschnitt Landschaftsbild:

Im Rahmen der 7. Änderung entfällt der Eingriff in den Laubwald größtenteils (ausgenommen sind die Flächen zum Waldumbau im Westen des Laubwaldes zu den Baufeldern 4, 5 und 7). Für das Landschaftsbild gehen nur junge Streuobstwiesen und einzelne Alleebäume als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung verloren.

8.3.3.2.9 Kompensationsminderung

Im Zuge der **7. Änderung** des Bebauungsplans ist ein Entfall von Versiegelungsflächen in den Baufeldern mit einem Umfang von ~~4.080 m²~~ **8.552 qm** zu bilanzieren. Da der Biotopverlust bestehen bleibt (Umwandlung der Biotopflächen in Baugrundstücke), entfällt lediglich der ursprünglich bilanzierte additive Zuschlagsfaktor für die Neuversiegelung. Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalents der Kompensationsminderung wird daher wie folgt vorgenommen:

$$4.080 \text{ m}^2 \times \text{additiver Zuschlag Neuversiegelung } 0,5 = 2.040 \text{ m}^2$$

$$2.040 \text{ m}^2 \times \text{Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung } 0,75 = 1.530 \text{ m}^2$$

$$1.530 \text{ m}^2 + 8.552 \text{ m}^2 = 10.082 \text{ m}^2$$

10.082 m² (3.207 KFÄ (m²))

8.3.3.2.10 Zusätzlicher Kompensationsbedarf aufgrund entfallender Kompensationsmaßnahmen

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich durch die im Geltungsbereich der **7. Änderung** entfallenden kompensationsmindernden Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes (5. Änderung). ~~Es werden mit Ausnahme der Alleebaumpflanzungen und des nördlichen Regenrückhaltebeckens sämtliche im Geltungsbereich der 6. Änderung befindliche Kompensationsflächen (Darstellung siehe Karte 2) verlegt.~~ Der Kompensationsbedarf wird mit dem Faktor 1:1 angesetzt (siehe nachfolgende Tabelle 13), da die Maßnahmen erst vor ca. 8 bis 9 Jahren (Stand 2017) angelegt wurden und somit auch noch nicht ihre volle Wirksamkeit entfaltet haben und außerdem der Eingriff, der mit diesen Maßnahmen kompensiert werden sollte, noch nicht vollständig getätigt wurde (~~die Baufelder A und E sind z.B. noch unbebaut~~).

Tabelle 13: Übersicht der im Geltungsbereich der **7. Änderung** entfallenden eingriffsmindernden Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen

Entfall von Maßnahmen	Umfang der entfallenden Maßnahmen = Kompensationsbedarf [qm]
Eingriffsmindernde Maßnahmen	
M 8: Anlage von naturnahen Wiesen	12.112 11.031
Kompensationsmaßnahmen	
M 1: Anlage eines naturnahen standortgerechten Laubwaldes	13.024,00
M 5: Anlage von Streuobstwiesen	14.396,00
M 5a: Anlage von Streuobstwiesen	
M 5b: Anlage von Streuobstwiesen auf ehemaligen LPG-Flächen	7.700,00
Abzgl. Verlegung einer Teilfläche auf Flurstück 89/2, Flur 1, Gemarkung Zarrentin für die Anlage des RRB beim Baufeld A des Bebauungsplanes, 5. Änderung	<u>3.411,00</u>
Summe M 5 (mit mind. 150 Obstbäumen, siehe nachfolgende Tabelle)	18.685,00

Anmerkungen: M 8: Teilfläche im Geltungsbereich der 6. Änderung; M 1: Teilfläche im Geltungsbereich der 6. Änderung; M 5a: Flächenangabe gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 19, S. 54, Tabelle 4; M 5b: Teilfläche im Geltungsbereich der 6. Änderung, Flächenangabe gemäß Begründung zum B-Plan Nr. 19, S. 12

Anmerkungen:

In der Tabelle 13 findet ist bei der eingriffsmindernden Maßnahme M 8: Anlage von naturnahen Wiesen durch den Entfall der Spielplatzfläche von 1.081 qm im Westen des Plangebiets (westlich der Baufläche 1) nur noch eine Kompensationsbedarfsfläche von 11.031 qm vorhanden.

Im Rahmen der 7. Änderung entfällt der Eingriff in die Kompensationsmaßnahme M 1: „Anlage eines naturnahen standortgerechten Laubwaldes“ fast vollständig. Nur die westlichen Randbereiche, zwischen dem Laubwald und der Planstraße C bzw. den westlich davon beginnenden Bauflächen 4, 5 und 7 und dem einzuhaltenden Waldabstand von 30 m zwischen baulichen Hauptanlagen und Waldrand, sind von einem Waldumbau betroffen. Der Waldumbau betrifft eine Fläche von 887 qm. Diese werden plangebietsintern auf einer Fläche von

1.115 qm kompensiert. Diese Ersatzfläche befindet sich östlich des Baufeldes 6 und bildet eine direkte Verlängerung des Laubwaldes der Maßnahme M 1 bzw. des Hochwaldes entlang des Schaalseeuferes in Richtung Süden. Damit muss im Rahmen der 7. Änderung auch kein externer Ausgleich für den verringerten Eingriff in die Maßnahme M 1 vorgesehen werden.

Die Eingriffe in die Maßnahme M 5: Anlage von Streuobstwiesen muss wie in der Tabelle 13 weiterhin vollständig kompensiert werden. Da der Grünordnungsplan zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 19 nicht vorliegt, kann die Unterscheidung in die Gliederung M 5a und M 5b nicht bestätigt werden. Im Teil B der Satzungsfassung des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 19 unter „2. Naturschutzrechtliche Festsetzungen Maßnahme 5: Anlage von Streuobstwiesen“ wird jedoch die Gesamtflächengröße von 22.096 qm bestätigt. Zudem wird dort auch die in der Tabelle 13 genannte Verlegung eines Teils der Maßnahme 5 im Umfang von 3.411 qm auf das Flurstück 89/2 der Flur 1 der Gemarkung Zarrentin beschrieben.

Die Ermittlung der Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Obstbäume ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt sind mindestens 150 Obstbäume als Ersatz zu pflanzen. Es sind alle Obstbäume zu kompensieren, die in privaten Grünflächen stehen werden (ausgenommen Bäume am Weg C, da diese einzelbaumbezogen und nicht flächenhaft als Streuobstwiese zum Erhalt festgesetzt werden) und die sich im Bereich neuer Baugebiets- und Verkehrsflächen befinden.

Tabelle 14: Übersicht zur Betroffenheit von Obstbäumen der neu angelegten Streuobstwiesen

Nr.	Künftige Flächenfestsetzungen für die bisherigen Maßnahmen M 5	Anzahl der betroffenen Bäume	Anzahl der Verlustbäume	Anzahl der zu kompensierenden Bäume
M 5a	Verbleib als öffentliche Grünfläche	14 St.	-	-
	Umwandlung in eine private Grünfläche mit Erhaltungsgebot für die Streuobstwiesenfläche	69 St.	-	69 St.
	Festsetzung von Obstbäumen am Weg C zum Erhalt	16 St.	-	-
	Umwandlung in Baugebietsfläche (WA 2.3, WA 2.4 und WA 3)	20 St.	20 St.	20 St.
M 5b	Verbleib als öffentliche Grünfläche	22 St.	-	-
	Umwandlung in eine private Grünfläche ohne Erhaltungsgebot für die Streuobstwiesenfläche	15 St.	15 St.	15 St.
	Umwandlung in Baugebiets- und Verkehrsfläche (WR 6 und WR 7, Planstraße C und Weg G)	46 St.	46 St.	46 St.
	Umwandlung in Maßnahmenfläche SPE 2	1 St.	-	-
	Summe	203 St.	81 St.	150 St.

~~Zur funktionellen Wahrung des Kompensationskonzeptes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.~~

Anmerkungen:

Die Anzahl der zu kompensierenden Obstbäume von 150 Stück bleibt unverändert.

Im Kapitel 1.3.4 *Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich der 6. Änderung* im Umweltbericht zur 6. Änderung wird ab Seite 32 beschrieben, dass trotz des Eingriffes in die Kompensationsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 19 (Maßnahmen M 1 – 9) die Funktionalität des Maßnahmenkonzeptes gewahrt bleibt. Da im Rahmen der 7. Änderung diese Eingriffe, wie z.B. der Eingriff in die Maßnahmenfläche M 1 stark reduziert werden, kann auch für die 7. Änderung festgestellt werden, dass die Funktionalität des Maßnahmenkonzeptes gewahrt bleibt.

8.3.3.2.11 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Aus der folgenden Übersicht ist der gesamte Bedarf an Kompensationsflächen ersichtlich.

Tabelle 15: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Teilpositionen Zusätzlich zulässige Eingriffe	Kompensationsflächenbedarf (Äquivalente) Bezugsgröße = qm
Neubilanzierung im Geltungsbereich der 7. Änderung	
4.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	5.379 5.478
4.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	25.698 14.546
4.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	1.891
<i>Teilsumme 1</i>	32.968 21.915
4.4 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4	-
4.4 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad	-
<i>Teilsumme 2</i>	-
4.4 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	-
4.4 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	-
<i>Teilsumme 3</i>	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Boden	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Wasser	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Klima/Luft	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	-
<i>Teilsumme 4</i>	-
Kompensationsminderung:	1.530 3.207
Gesamtsumme:	31.438 18.708
Zu ersetzende Kompensationsmaßnahmen	Fläche [qm]
M 1: Anlage eines naturnahen standortgerechten Laubwaldes	13.024,00
M 5: Anlage von Streuobstwiesen (mit mind. 150 Obstbäumen)	18.685

M 8: Anlage von naturnahen Wiesen

12.112 11.031

Anmerkungen:

In der Tabelle 15 ist dargestellt, dass sich der Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 31.438 qm (6. Änderung) auf 18.708 qm (7. Änderung) verringert. Dieser Umstand ist überwiegend der Verkleinerung des Baufeldes 6 und der damit einhergehenden Verringerung des Eingriffes in die Maßnahme M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ sowie der Verringerung der GRZ in einem großen Teil der Baufelder geschuldet.

Mit der starken Verringerung des Eingriffes in die Maßnahme M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ bzw. der Kompensation der für den Waldumbau notwendigen Verkleinerung der Maßnahme M 1 entlang der Planstraße C ist keine externe Kompensation für diese Maßnahme erforderlich.

8.3.3.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Planung)**8.3.3.3.1 Kompensationsmaßnahmen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. daran angrenzend**

Als Kompensationsmaßnahmen sind im Geltungsbereich der **7. Änderung** bzw. unmittelbar daran angrenzend die folgenden Maßnahmen geplant:

- ~~Neuanlage einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern, Mahd ein- bis zweischürige (nicht vor dem 15.06. und im Herbst), Entfernung des Mahdgutes (Maßnahmenfläche SPE 2)~~
- Neupflanzung von 25 Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) der Mindestqualität Heister, 100/150 cm im Hochwald am Schaalseeufer
- Neupflanzung von ~~63~~ **33** standortgerechten heimischen Laubbäumen der Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB

~~Die Maßnahme „SPE 1: Umbau der Laubwaldanpflanzung in einen 15 m breiten Waldmantel ohne Bäume 1. Ordnung“ wird nicht als Kompensationsmaßnahme angerechnet, da der Umbau auch nicht als Eingriff bilanziert wird. Es erfolgt ein sukzessiver Ersatz der angepflanzten Laubbäume 1. Ordnung durch heimische und standortgerechte Sträuchern der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm und Bäume 2. und 3. Ordnung der Mindestqualität Heister 100/150 cm, Pflanzdichte 1 St./1,5 m², höhenmäßige Staffelung, in Richtung Hochwald ansteigend.~~

~~Die Wertstufe der geplanten Wiesenfläche „SPE 2“ wird mit 1 festgelegt (vgl. HzE, Anlage 11, I.6). Der Kompensationswert wird mit 1,0 im unteren Bereich der Spanne eingeordnet, da der Maßnahme kein besonderer Kompensationswert im Sinne der Kompensations-Kriterien (HzE, Anlage 10, S. 104/105) beigemessen werden kann.~~

Die Wertstufe der geplanten Rotbuchenpflanzungen wird mit 1 (in Anlehnung an HzE, Anlage 11, I.3) und hier im oberen Bereich der Kompensationsspanne mit 1,5 festgelegt, da die Maßnahme der Zielstellung des Naturschutzes entspricht, den Buchenanteil im Hochwald zu erhöhen und die Maßnahme im Bereich eines Biotoptyps mit hoher Wertigkeit erfolgt (Hochwald).

Die Wertstufe der geplanten Baumpflanzungen wird mit 2 und hier im unteren Bereich der Kompensationsspanne mit 2,0 festgelegt (vgl. HzE, Anlage 11, I.5), da es sich um straßenbegleitende Baumreihenpflanzungen im Siedlungsbereich handelt.

Der Leistungsfaktor der im Geltungsbereich bzw. unmittelbar daran angrenzend geplanten

Maßnahmen wird aufgrund der Lage der Maßnahmenflächen im Siedlungsbereich und der daraus resultierenden Störeinwirkungen einheitlich mit dem Wert 0,5 festgelegt.

Anmerkungen:

Im Rahmen der 7. Änderung entfällt die Anlage einer Wiesenfläche in der SPE-Fläche 2, da der Eingriff in die Maßnahme M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ stark verringert wurde. In der SPE-Fläche 2 wird in der 7. Änderung der Erhalt des dortigen Waldbestandes festgesetzt.

Aufgrund des stark verringerten Eingriffs in die Maßnahme M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ wird auch keine Umgestaltung des Waldes in einen Waldmantel in der SPE-Fläche 1 festgesetzt, sondern stattdessen nur der Erhalt des dortigen Baumbestandes und die Pflanzung der 25 Rotbuchen (Heister, 100/150 cm).

Die folgende Tabelle enthält die Berechnung des Kompensationswertes der geplanten Maßnahmen.

Tabelle 16: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) (Planung) der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich der 7. Änderung bzw. daran angrenzend

Maßnahme	Fläche [qm]	Wertstufe gemäß HzE	Kompensationswertzahl	Zuschlag Entsiegelung	Leistungsfaktor	KFÄ (Planung)
Kompensationsmaßnahmen im bzw. unmittelbar an den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes angrenzend						
SPE 2, Neuanlage einer extensiv zu pflegenden Wiesenflächen	1.282	4	1,0	0,0	0,5	641
Pflanzung von 25 Rotbuchen, Heister 100/150 cm (Flächenbezug 10qm/Baum)	250	1	1,5	0,0	0,5	188
Pflanzung von 63 33 Bäumen, HSt 16/18cm, 3xv, DB (Flächenbezug 25 qm/Baum)	1.575 825	2	2,0	0,0	0,5	1.575 825
Summe:	3.107 1.075					2.404 1.013

Formel:

$$\text{Fläche} \times (\text{Kompensationswertzahl} + \text{Zuschlag Entsiegelung}) \times \text{Leistungsfaktor} = \text{KFÄ (Planung)}$$

Außerdem erfolgt im direkten Umfeld des Geltungsbereichs der 7. Änderung auf den Wiesenflächen der öffentlichen Grünfläche, Flurstück 16/55, Flur 2, Gemarkung Zarrentin, die Anlage einer mind. 9.482 m² großen Streuobstwiese aus 76 Obstbäumen standortgerechter, alter regionaltypischer Sorten der Mindestqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB. Die Streuobstwiese wird aus hochstämmigen Obstbäumen der Gattungen *Malus* (Apfel, ca. 60%), *Pyrus* (Birne, ca. 30%), *Cydonia* und *Prunus* (Quitte, Pflaume, Kirsche, ca. 10%) aufgebaut. Die Auswahl der Sorten erfolgt nach Überprüfung der Standorteigenschaften im Zuge der Ausführungsplanung. Die Pflanzung erfolgt in einem Pflanzverband von 10 m x 10 m. Die Pflanzung wird

gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzkraft geschützt. Die Anlage der Streuobstwiese erfolgt in der der Bauerschließung folgenden Pflanzperiode. Die genauen Pflanzstandorte werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

Die auf Flurstück 16/55, Flur 2, Gemarkung Zarrentin, Streuobstwiese ersetzt zusammen mit der in Bantin auf Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin, geplanten Streuobstwiese (siehe nachfolgendes Kapitel) die im Geltungsbereich der 7. Änderung überplanten Streuobstwiesen.

Da der neue Standort der Streuobstwiese auf Flurstück 16/55 im Bereich einer Wiesenfläche erfolgt, die Kompensationsfunktionen besitzt, wird die überpflanzte Wiesenfläche im Verhältnis 1:1 in Bantin durch eine gelenkte Sukzessionsfläche ersetzt, damit die Kompensationsbilanz gewahrt bleibt.

8.3.3.3.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden auf Flurstück 118 der Flur 1 in der Gemarkung Bantin umgesetzt. Dieses Flurstück liegt westlich von Bantin und hier zwischen dem Zarrentiner Weg und dem Hammerbach.

Das Flurstück 118 ist durch ein Mosaik unterschiedlichster Biotoptypen geprägt. Die Erfassung der Biotope erfolgte im Juli 2016 gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013).

Anmerkungen:

Mit Stand 2025 sind die Kompensationsmaßnahmen, die ursprünglich für die 6. Änderung vorgesehen waren, bereits vollständig umgesetzt worden. Die auf dem Flurstück 118 der Flur 1 der Gemarkung Bantin im Jahre 2016 kartierten Biotoptypen (siehe Anlage 4) sind so nicht mehr vorhanden und es ergibt sich die gleiche Problematik wie bei der bereits erfolgten Überbauung des Geltungsbereiches der 7. Änderung und dem Bestands- und Konfliktplan aus dem Jahre 2017. Aus diesem Grund wird auch für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus der 7. Änderung die ursprüngliche Biotopbestandserfassung der Ausgleichsfläche aus dem Jahre 2016, erstellt seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund*, als Grundlage verwendet.

Im mineralischen Bereich des Flurstücks finden sich zwei Ackerflächen (ACL, Biotope 17 u. 21), eine teilweise aufgelassene Gartenanlage (PKA, Biotop 3, u. PKU, Biotop 6), zwei Baumhecken (BHB, Biotope 11 und 25), zwei Feldhecken (BHF, Biotope 28 u. 29), eine Baumreihe aus Eschen (BRG, Biotop 7), ein Holundergebüsch (BLR, Biotop 10) und eine Klärgrube (OSK, Biotop 9).

Der auf Teilflächen organisch geprägte Bereich wird überwiegend von einer Brennnessel-Hochstaudenflur mit vereinzelt Schilf-Aufkommen (VHD, Biotop 4) sowie von einem zunehmend verschilfenden Bultseggenried (VGB/VRL, Biotop 18), dem Hammbach mit Ufergehölzen (Erle, Esche, Hybrid-Pappeln, FBN/VSZ Biotop 12) und einzelnen Lorbeer-/Bruchweidengehölzen (VWD, Biotope 16, 19 u. 20) eingenommen.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht der kartierten Biotope.

Tabelle 17: Übersicht der Biotope auf Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin

Nr.	HC	NC	ÜC	Beschreibung	Schutz
01	BBJ			Stiel-Eiche (BHD 40 cm)	
02	PER			Artenarmer Scherrasen am Rande einer Kleingartenanlage	
03	PKA			Kleingartenanlage	
04	VHD			Brennnessel-Hochstaudenflur auf entwässerten Niedermoorstandort mit vereinzelt Schilf-Aufkommen (<i>Urtica dioica</i> , <i>Galium aparine</i> , <i>Filipendula ulmaria</i> , <i>Aegopodium podagraria</i> , <i>Cirsium arvense</i> , <i>Cirsium oleraceum</i>)	
05	GMB	RHK		Aufgelassene artenarme Glatthaferwiese (Brache) mit Landreitgras-Fluren	
06	PKU			Aufgelassene Kleingartenanlage mit Gehölzbewuchs (Pappel, Walnuss, Stieleiche, Fichte, Birke, Obstgehölze)	
07	BRG			Eschen-Baumreihe (Verkehrswege-begleitend) – BHD 15 cm	§ 19
08	RHU			Ruderalflur (<i>Arrhenaterum elatior</i> , <i>Dactylis glomerata</i> , <i>Urtica dioica</i> , <i>Arctium lappa</i> , <i>Heracleum sphondylium</i> , <i>Dactylis glomerata</i> , <i>Aegopodium podagraria</i>) mit beginnender Verbuschung durch Holunder, Schlehe und Pfaffenhütchen	
09	OSK			Umzäunte Kläranlage (oder Güllegrube)	
10	BLR			Holundergebüsch	§ 20
11	BHB			Baumhecke mit Bruchweiden, Stieleichen, Erle, Eschen und Hasel	§ 20
12	FBN	VSZ		Naturnaher Abschnitt des Hammerbaches mit <i>Sparganium erectum</i> , <i>Glyceria maxima</i> , <i>Glyceria fluitans</i> , <i>Phragmites australis</i> , sowie Ufergehölzen (Erle, Esche, Hybrid-Pappel)	§ 20, LRT 3260
13	RHU			Brennnessel-Ruderalflur	
14	BBJ			Stieleiche (BHD 25)	
15	BBJ			Erle (BHD 40 cm)	
16	VWD		BFX	Lorbeerweiden-Bruchweiden-Gehölz auf stark entwässertem Niedermoorstandort	§ 20
17	ACL			Mais-Acker auf Lehmstandort	
18	VGB	VRL		Verschilftes Bultseggenried mit Rasensegge (<i>Carex cespitosa</i> ; RL M-V 3) auf stark entwässertem Niedermoor mit zahlreichen Ruderalisierungsarten (<i>Carex cespitosa</i> (RL M-V 3), <i>Phragmites australis</i> , <i>Urtica dioica</i> , <i>Filipendula ulmaria</i> , <i>Aegopodium podagraria</i> , <i>Cirsium oleraceum</i> , <i>Lysimachia vulgaris</i> , <i>Carex riparia</i> , <i>Carex acutiformis</i> , <i>Rubus idaeus</i> , <i>Phalaris arundinacea</i> , <i>Scrophularia umbrosa</i> , <i>Lythrum salicaria</i>)	§ 20
19	VWD		BFX	Lorbeerweiden-Bruchweiden-Gehölz auf entwässertem Niedermoorstandort	§ 20

20	VWD		BFX	Lorbeerweiden-Bruchweiden-Gehölz auf entwässertem Niedermoorstandort	§ 20
21	ACL			Mais-Acker auf Lehmstandort	
22	VWD		BFX	Lorbeerweiden-Bruchweiden-Gehölz auf entwässertem Niedermoorstandort	§ 20
23	BBA			Kopfweide mit BHD 1,50 (Bruch-Weide)	
24	RHU	BBJ		Ruderalflur mit vereinzelt Bäumen (<i>Arrhenatherum elatior</i> , <i>Dactylis glomerata</i> , <i>Artemisia vulgaris</i> , <i>Tanacetum vulgare</i> , <i>Festuca rubra</i> , <i>Quercus robur</i>)	
25	BHB			Stieleichen-Baumhecke (BH 20-100 cm) mit <i>Crataegus mongyna</i> , <i>Sambucus nigra</i> und <i>Prunus spinosa</i> im Unterwuchs	§ 20
26	BBA			Stiel-Eiche mit BHD 90 cm	
27	BBA			Stiel-Eiche mit BHD 70 cm	
28	BHF			ca. 20 m lange Schlehenhecke	
29	BHF	RHU		Aufgelöste und lückige Brombeer-Hasel-Holunder-Hecke mit Ruderalfluren	

Die Maßnahmenfläche in Bantin umfasst die vorgenannten Biotopstrukturen mit Ausnahme der Gartenanlage, der Klärgrube und der gesetzlich geschützten Biotope (siehe oben stehende Tabelle). Sie hat einen Umfang von ca. 4,78 ha.

Tabelle 18: Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin

Maßnahme Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin	Fläche [qm]
Anlage eines naturnahen Laubwaldes mit standortheimischen Baum- und Straucharten	16.722
Anlage einer Streuobstwiese (74 Bäume)	9.203
Ausweisung einer gelenkten Sukzessionsfläche	9.745
Anlage von naturnahen Wiesen	12.112
Fläche insgesamt	47.782

Anmerkungen:

Die Eingriffe in die Maßnahmen M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ und M 8: „Anlage von naturnahen Wiesen“ sind im Rahmen der 7. Änderung zwar teilweise stark reduziert worden, jedoch wurden zwischen 2018 (Satzungsbeschluss 6. Änderung) und heute (Stand 2025) die geplanten Kompensationsmaßnahmen bereits vollständig umgesetzt.

Die Wiesenflächen werden im südwestlichen Teil der Maßnahmenflächen eingeordnet. Sie werden in Ergänzung der südlich angrenzenden, bereits naturschutzgerecht genutzten Grünlandflächen geplant. Die Anlage der Wiesenfläche erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung alternativer Bruthabitate für die Feldlerche vor Inanspruchnahme vorhandener Bruthabitate im Geltungsbereich der 7. Änderung. Die Initiierung der Grünlandent-

wicklung erfolgt durch Ausbringen von Regio-Saatgutmischungen aus zertifizierten Herkünften aus dem ostdeutschen Tiefland in einem Mischungsverhältnis von 30% Kräutern und 70% Gräsern. Die Saatgutmischung muss mindestens die folgenden Arten enthalten:

- Gem. Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*)
- Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)
- Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*)
- Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*)
- Weißes Labkraut (*Galium album*)
- Wiesen-Storchnabel (*Geranium pratense*)
- Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*)
- Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*)
- Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*)
- Gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*)
- Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*)
- Gew. Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*)

Zur Pflege der Wiesenfläche erfolgt eine ein- bis zweischürige Mahd, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni durchgeführt wird. Die zweite Mahd erfolgt bei Bedarf im Herbst. Bei der Mahd werden überständige jahresweise alternierende Saumstrukturen auf etwa 10% der Fläche belassen. Das Mahdgut wird vollständig von der Fläche entfernt.

Alternativ ist eine extensive Beweidung mit einer max. Besatzstärke von 1,0 Großvieheinheiten pro Hektar und einer einmaligen Nachmahd unter Entfernung des Mahdgutes von der Fläche und Belassen überständiger Säume zulässig.

Bei der Pflege der Wiesenfläche gelten folgende Verbote:

- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art (Mineralische Kunstdünger, flüssige Gärreste, Festmist, Gülle, etc.)
- Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandinitiiierenden Maßnahmen
- Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen
- Verbot der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01.03. und dem zweiten Mahdtermin

Die Streuobstwiesen werden im nördlichen Bereich der Maßnahmenfläche - im Nahbereich der Siedlungsflächen von Bantin - sowie südlich der Gartenanlage entlang des Weges geplant. Die o.g. Angaben zur Grünlandentwicklung und -unterhaltung gelten auch für die Anlage der Wiesenflächen der Streuobstwiesen. Bei einer Beweidung werden die Obstbäume durch separate Baumgatter geschützt. Insgesamt sind 74 Obstbäume standortgerechter, alter regionaltypischer Sorten der Mindestqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB zu pflanzen. Die Streuobstwiese wird aus hochstämmigen Obstbäumen der Gattungen *Malus* (Apfel, ca. 60%), *Pyrus* (Birne, ca. 30%), *Cydonia* und *Prunus* (Quitte, Pflaume, Kirsche, ca. 10%) aufgebaut. Die Auswahl der Sorten erfolgt nach Überprüfung der Standorteigenschaften im Zuge der Ausführungsplanung. Die Pflanzung erfolgt in einem Pflanzverband von 10 m x 10 m. Die Pflanzung ist gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzskraft zu schützen.

Die geplanten naturnahen Laubwaldflächen werden entlang des Hammerbachs angeordnet. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen Baum- und Straucharten. Die Bepflanzung der Kernfläche erfolgt mit verpflanzten Sämlingen standortheimischer Laubbaumarten. Gepflanzt

werden die folgenden Laubbaumarten: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Roterle (*Alnus glutinosa*). An den Außenkanten der Laubwaldfläche wird ein Waldmantel mit differenzierten Breiten (Mindestbreite 5 m) aus heimischen und standortgerechten Laubholzsträuchern und Bäumen 2. und 3. Ordnung der Mindestqualität verpflanzte Sämlinge, 50/80 cm angelegt. Die Pflanzung wird gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzskraft geschützt.

Der Waldabstandsbereich zu den Gärten von 30 m Breite wird einer gelenkten Sukzession überlassen (Gehölzentnahme bei Bedarf, damit die Fläche keine Waldeigenschaft erlangt). Gleiches gilt für den daran nördlich anschließenden vermoorten Bereich.

Auf dem Flurstück 118 der Flur 1 in der Gemarkung Bantin werden zunächst die aus dem Geltungsbereich der **7. Änderung** zu verlegenden Kompensationsmaßnahmen neu angelegt. Die verbleibenden Flächen werden für die Kompensation der im Zuge der **7. Änderung** zusätzlich zulässigen Eingriffe genutzt.

Die nachfolgende Tabelle enthält daher zunächst eine Darstellung zur Einordnung der zu verlegenden Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 118 und eine Ermittlung der sich daraus ergebenden verbleibenden Flächen, die für die Kompensation der zusätzlich zulässigen Eingriffe genutzt werden können.

Tabelle 19: Übersicht zur Neuanlage der aus dem Geltungsbereich der **7. Änderung** zu verlegenden Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück 118

Zu verlegende Maßnahme	Bedarf [qm]	Fläche in Bantin [qm]	Zuordnung Fläche in Bantin [qm]	Differenz [qm]	
Anlage eines naturnahen standortgerechten Laubwaldes	13.024 0	16.722	13.024 0	+ 3.698 + 16.722	Verwendung für die Kompensation zusätzlicher Eingriffe im Zuge der 7. Änderung
Anlage von Streuobstwiesen (150 Obstbäume)	18.685	9.203	9.203 (74 Bäume)	- 9.482 (- 76 Bäume)	Differenz wird beglichen durch Pflanzung von Obstbäumen auf städtischen Wiesenflächen auf Flurstück 16/55 in der Flur 2 der Gemarkung Zarrentin
Anlage von naturnahen Wiesen	12.112 11.031	12.112	12.112 11.031	+ 1.081	-
Wiesenflächen mit Kompensationsfunktion auf Flurstück 16/55, Flur 2, Gemarkung Zarrentin (Standort wird überplant durch Streuobstwiese)	9.482	9.745	9.482	+ 263	Der Ersatz der Wiesen mit Kompensationsfunktion erfolgt in Bantin als gelenkte Sukzessionsfläche

Anmerkungen:

Aufgrund des stark verringerten Eingriffs in die Maßnahmen M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ und M 8: „Anlage von naturnahen Wiesen“ im Geltungsbereich der 7. Änderung führt die mit Stand 2025 bereits erfolgte Umsetzung der im Rahmen der 6. Änderung geplanten Kompensationsmaßnahmen zu einer entsprechenden Überkompensation.

Für die Kompensation der zusätzlich zulässigen Eingriffe verbleiben Flächen für eine Laubwaldanpflanzung in einem Umfang von ~~3.698,00 m²~~ **16.722 qm**. Für die Ermittlung der Kompensationsflächenäquivalente (Planung) wird für die Laubwaldanpflanzung die Wertstufe 2 in Ansatz gebracht und hier die Kompensationswertzahl 3,5. Die Maßnahme entspricht der örtlichen und überörtlichen Landschaftsplanung (Zielsetzung des PEPL Schaalsee-Landschaft, Lage innerhalb der Kernflächen des Gebietes mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung Schaalsee-Landschaft) und grenzt an hochwertige Biotope an (Hammerbach mit Ufergehölzen). Aufgrund der Lage der verbleibenden Kompensationsflächen mit einem Abstand > 50 m zum Zarrentiner Weg wird ein Leistungsfaktor von 1,0 angesetzt. Die nachfolgende Tabelle enthält die Ermittlung der Kompensationsflächenäquivalente (Planung).

Tabelle 20: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) (Planung) der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche [qm]	Wertstufe gemäß HzE	Kompensationswertzahl	Zuschlag Entsiegelung	Leistungsfaktor	KFÄ (Planung)
Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin						
Neuanlage Laubwald	3.698 16.722	2	3,5	0,0	1,0	12.943 58.527
Summe:	3.698 16.722					12.943 58.527

Formel:

$$\text{Fläche} \times (\text{Kompensationswertzahl} + \text{Zuschlag Entsiegelung}) \times \text{Leistungsfaktor} = \text{KFÄ (Planung)}$$

Weiterhin werden zur Deckung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs die folgenden in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone Nr. 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ befindlichen Öko-Konto genutzt:

- NWM 003: Streuobstwiese Selmsdorf, Abbuchung von 8.046 KFÄ (m²)
- NWM 010: Neuanlage von Wald südlich der Ortslage Selmsdorf, Abbuchung von 8.046 KFÄ (m²)

8.3.3.3 Gegenüberstellung Kompensationsbedarf und -planung

In der folgenden Tabelle werden Bedarf und Planung gegenübergestellt.

Tabelle 21: Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung

Kompensationsbedarf		Kompensationsplanung	
Zu verlegende Maßnahme	Bedarf [qm]	Neuer Standort	Planung [qm]
M 1: Anlage eines naturnahen standortgerechten Laubwaldes	13.024 0	Gemarkung Bantin, Flur 1, Flurstück 118, Neuanlage Laubwald	13.024
M 5a/b: Anlage von Streuobstwiesen (150 Obstbäume)	18.685	Gemarkung Bantin, Flur 1, Flurstück 118, Neuanlage Streuobstwiese, 74 Bäume	9.203
		Gemarkung Zarrentin, Flur 2, Flurstück 16/55, Neuanlage Streuobstwiese, 76 Bäume	9.482
M 8: Anlage von naturnahen Wiesen	12.112 11.031	Gemarkung Bantin, Flur 1, Flurstück 118, Neuanlage Wiesenfläche	12.112
Wiesenfläche mit Kompensationsfunktion auf Flurstück 16/55, Flur 2, Gemarkung Zarrentin (Umwandlung in Streuobstwiese)	9.482	Gemarkung Bantin, Flur 1, Flurstück 118, Ausweisung einer gelenkten Sukzessionsfläche	9.745
Zusätzlich zulässige Eingriffe im Zuge der 7. Änderung			
Eingriff	Bedarf KFÄ [qm]	Maßnahmen	Planung KFÄ [qm]
Bedarf Summe:	31.438 18.708	im Geltungsbereich bzw. daran angrenzend Neuanlage Wiesenfläche (SPE 2)	641 0
		Pflanzung von 25 Rotbuchen (Heister 100/150cm)	188
		Pflanzung von 61 33 Bäumen (HSt 16/18 cm, 3xv, DB)	1.575 825
		Gemarkung Bantin, Flur 1, Flurstück 118: Neuanlage Laubwald	12.943 58.527
		Ökokonto NWM 003: Streuobstwiese Selmsdorf	8.046
		Ökokonto NWM 010: Neuanlage von Wald südlich der Ortslage Selmsdorf	8.046
		Summe	31.438 75.632
Kompensationsbilanz			0 + 56.924

Dem Bedarf an ~~31.438,23~~ KFÄ (m²) **18.708 qm** Flächenäquivalenten stehen ~~31.438,50~~ KFÄ (m²) **75.632 qm** Flächenäquivalente der Planung gegenüber. Der Eingriff in die Biotopfunktion wird somit durch die o.g. Maßnahmen vollständig kompensiert **und es verbleibt eine Überkompensation von 56.924 qm.**

Die geplanten Wiesenflächen auf Flurstück 118, Flur 1, Gemarkung Bantin, werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung von Ersatzbruthabitaten für die

Feldlerche genutzt. Ein weiterer Kompensationsbedarf für Eingriffe in Sonderfunktionen besteht nicht. Außerdem bleibt die Funktionalität des ursprünglichen Maßnahmenkonzeptes durch die geplanten Maßnahmen SPE 1 und SPE 2 gewahrt.

Anmerkungen:

Da im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 die Größe des Baufeldes 6 stark verkleinert wurde und im Gegenzug der Eingriff in die Maßnahme M 1: „Anlage eines Laubwaldes“ sich stark verringert sowie die GRZ in einem großen Teil der Baufelder verringert wurde ergibt sich eine Überkompensation durch die Maßnahmen auf dem Flurstück 118 der Flur 1 der Gemarkung Bantin in Höhe von 56.924 qm.

8.3.3.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Fällung von Bäumen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Fällung von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen im neugepflanzten Alleebaumbestand bzw. in den neu angepflanzten straßenbegleitenden Baumreihen erfolgt nach den Vorgaben des Alleenerlasses Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015. Dieser Erlass gilt zwar nur für Straßenbäume an Bundes- und Landesstraßen, seine Anwendung wird jedoch auch kommunalen Straßenbaulastträgern empfohlen. Fällungen im Alleebaumbestand werden gem. Alleenerlass im Verhältnis 1:3 kompensiert, wobei mindestens ein Baum zu pflanzen ist und für die nicht in Natur kompensierten Bäume eine Zahlung von 400,00 € (brutto) je Baum in den Alleefonds erfolgt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen (Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 100 cm) erfolgt gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses. Die anzuwendenden Kompensationsverhältnisse gemäß Baumschutzkompensationserlass sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 22: Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bezogen auf den Stammumfang des zu fällenden Baumes

Stammumfang des zu fällenden Baumes [cm]	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei einer Pflanzgröße der Baumschulqualität Hochstamm StU 16-18 cm
50 – 150	1
> 150 – 250	2
> 250	3

Die folgende Tabelle enthält die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die geplanten Fällungen von kompensationspflichtigen Bäumen im Geltungsbereich der **7. Änderung**.

Tabelle 23: Ermittlung der Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [m]	Baumschutz	Anzahl Ersatz 16/18	Er-StU
1	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,15	0,47	§ 19	3	
2	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,10	0,31	§ 19	3	
3	Rotbuche	Fagus sylvatica	0,15	0,47	§ 19	3	

4	Winter-Linde	Tilia cordata	0,10	0,31	§ 19	3
5	Winter-Linde	Tilia cordata	0,10	0,31	§ 19	3
6	Winter-Linde	Tilia cordata	0,10	0,31	§ 19	3
7	Winter-Linde	Tilia cordata	0,10	0,31	§ 19	3
8	Winter-Linde	Tilia cordata	0,10	0,31	§ 19	3
9	Winter-Linde	Tilia cordata	0,15	0,31	§ 19	3
10	Sal-Weide	Salix caprea	0,37	1,16	§ 18	1
Gesamt Kompensationsbedarf für zehn kompensationspflichtige Fällungen						28

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die geplanten Ersatzpflanzungen.

Tabelle 24: Übersicht der geplanten Baumpflanzungen

Kompensationsmaßnahme	Anzahl
Pflanzung von Bäumen der Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, im Geltungsbereich der 7. Änderung:	
Pflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A	2 Bäume
Pflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße C	7 Bäume
Pflanzung von Bäumen zwischen den Stellplätzen an der Planstraße B in den Baufeldern 2.1 bis 2.3	7 Bäume
Nachpflanzung des Alleebaumbestandes an der Straße „Schaalseepark“	
- im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (am südlichen Einmündungsbereich der Planstraße B)	1 Baum
- im Bereich des Baufeldes 4	3 Bäume
- im Bereich des Baufeldes 5	2 Bäume
- im Bereich öffentlicher Grünflächen	6 Bäume
Pflanzung einer Baumreihe entlang der Planstraße C	
- im Bereich des Baufeldes 4	2 Bäume
- im Bereich des Baufeldes 5	4 Bäume
- im Bereich des Baufeldes 7	10 Bäume
- im Bereich einer angrenzenden privaten Grünfläche im Einmündungsbereich von Weg C	2 Bäume
- im Bereich öffentlicher Grünflächen zwischen Einmündung Weg F und Weg G	7 Bäume
Pflanzung einer Baumreihe am Weg B auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen	11 Bäume
Pflanzung einer Baumreihe am Weg C auf den angrenzenden privaten Grünflächen	2 Bäume
Pflanzung einer Allee am Weg D auf den angrenzenden Grünflächen	14 Bäume
Pflanzung einer Baumreihe entlang des Weges E bis Weg A Einmündungsbereich auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen	11 Bäume
Summe Pflanzungen im Geltungsbereich der 7. Änderung	91 61 Bäume
Pflanzung von Bäumen der Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung:	

Pflanzung einer Baumreihe, beginnend ab der Einmündung der Straße „Seedlerring“ in die Straße „Schwarzer Weg“ (Flurstück 16/52) und Fortsetzung nach Westen entlang der Straße „Schwarzer Weg“ und anschließend nach Norden entlang der Straße nach Zecher auf den östlich gelegenen Grünflächen (Flurstück 16/55) sowie nach kurzer Unterbrechung nördlich des westlichen Wendehammers der Straße „Am Kirchensee“ entlang der dort verlaufenden Wege in Richtung Norden (Flurstück 16/42)	
- auf dem Flurstück 16/52 Flur 2 Gemarkung Zarrentin	4 Bäume
- auf dem Flurstück 16/55 Flur 2 Gemarkung Zarrentin	32 Bäume
- auf dem Flurstück 16/42 Flur 2 Gemarkung Zarrentin	14 Bäume
Summe Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung	50 Bäume

Die vorzunehmenden Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, vorzunehmen. Mit den genannten Pflanzungen wird der Kompensationsbedarf an Ersatzpflanzungen vollständig gedeckt.

Der Kompensationsüberschuss in Form von ~~63~~ **33** Baumpflanzungen wird mit dem Kompensationsbedarf für die Biotopfunktion verrechnet (siehe Kap. 8.3.3.3.1).

Anmerkungen:

Die Anpflanzungen von Laubbäumen außerhalb des Geltungsbereiches zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 auf den Flurstücken 16/42, 16/52 und 16/55 der Flur 2 Gemarkung Zarrentin werden zwar im Rahmen der 7. Änderung zur Anpflanzung und zum Erhalt festgesetzt, jedoch werden diese Anpflanzungen nicht als kompensationsmindernde Maßnahme (siehe Kapitel 8.3.3.3.1) angerechnet.

8.4 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Die Stadt ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Vor diesem Hintergrund sollen Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erhebliche Prognoseunsicherheiten bestehen. Zu überwachen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur die erheblichen Umweltwirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltwirkungen sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, die im Sinne der Eingriffsregelung oder des besonderen Artenschutzes erforderlich sind.

Mit Stand 2025 sind die im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erarbeiteten Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 118 der Flur 1 der Gemarkung Bantin und dem

Flurstück 16/55 der Flur 2 der Gemarkung Zarrentin bereits vollständig umgesetzt und grundbuchlich als solche gesichert worden. Die Überwachung der Erhaltung dieser Kompensationsmaßnahmen obliegt der Stadt Zarrentin am Schaalsee solange die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 19 und seiner Änderungen bestehen bleibt.

9.0 Flächenbilanz

Die hier aufgeführte Tabelle 25 enthält als Vergleich sowohl die Flächenbilanz der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 als auch die Flächenbilanz der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19. Bezüglich der 6. Änderung ist keine konkrete Nummerierung der Grünflächen erfolgt, weshalb hierzu keine differenzierten Werte wie in der 7. Änderung pro Grünfläche vorhanden sind.

Tabelle 25: Flächenbilanzen der 6. Und 7. Änderung im direkten Vergleich

6 Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schaalseehof“		7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schaalseehof“	
1. Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiet)		1. Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiet)	
Baufeld 1	7.710 qm	Baufeld 1	7.710 qm
Baufeld 2.1	1.053 qm	Baufeld 2.1	1.053 qm
Baufeld 2.2	2.287 qm	Baufeld 2.2	2.287 qm
Baufeld 2.3	1.054 qm	Baufeld 2.3	1.054 qm
Baufeld 2.4	3.135 qm	Baufeld 2.4	3.135 qm
Baufeld 3	4.327 qm	Baufeld 3	4.327 qm
Baufeld 4	3.060 qm	Baufeld 4	4.178 qm
Baufeld 5	2.355 qm	Baufeld 5	2.355 qm
Baufeld 8	6.969 qm	Baufeld 8	6.969 qm
Baufeld 9	-	Baufeld 9	2.695 qm
Summe 1 Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete)	31.336 qm	Summe 1 Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete)	35.768 qm
2. Reine Wohngebiete (WR-Gebiete)		2. Reine Wohngebiete (WR-Gebiete)	

Baufeld 6	8.850 qm	Baufeld 6	2.876 qm
Baufeld 7	4.871 qm	Baufeld 7	4.871 qm
Summe 2 Reine Wohngebiete (WR-Gebiete)	13.721 qm	Summe 2 Reine Wohngebiete (WR-Gebiete)	7.742 qm
3. Sondergebiet (SO-Gebiet)		3. Sondergebiet (SO-Gebiet)	
Baufeld 9	2.695 qm	Baufeld 9	-
Summe 3 Sondergebiet (SO-Gebiet)	2.695 qm	Summe 3 Sondergebiet (SO-Gebiet)	-
Summe 1-3 (Alle Baufelder)	47.752 qm	Summe 1-3 (Alle Baufelder)	43.510 qm
4. Verkehrsflächen		4. Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsfläche ohne bes. Zweckbestimmung	10.104 qm	Öffentliche Verkehrsfläche ohne bes. Zweckbestimmung	11.420 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	4.126 qm	Öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	3.864 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radfahrbereich)	3.517 qm	Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radfahrbereich)	3.236 qm
Summe 4 Verkehrsflächen:	17.747 qm	Summe 4 Verkehrsflächen:	18.520 qm
5. SPE-Flächen		5. SPE-Flächen	
SPE-Fläche 1 (Wald)	6.248 qm	SPE-Fläche 1 (Wald)	4.627 qm
SPE-Fläche 2 (Wald)	-	SPE-Fläche 2 (Wald)	7.756 qm
Summe 5 SPE-Flächen:	6.248 qm	Summe 5 SPE-Flächen:	12.383 qm
6. Öffentliche Grünflächen		6. Öffentliche Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche 1	-	Öffentliche Grünfläche 1	1.080 qm
Öffentliche Grünfläche 2	-	Öffentliche Grünfläche 2	697 qm

Öffentliche Grünfläche 3	-	Öffentliche Grünfläche 3	177 qm
Öffentliche Grünfläche 4	-	Öffentliche Grünfläche 4	126 qm
Öffentliche Grünfläche 5	-	Öffentliche Grünfläche 5	539 qm
Öffentliche Grünfläche 6	-	Öffentliche Grünfläche 6	76 qm
Öffentliche Grünfläche 7	-	Öffentliche Grünfläche 7	938 qm
Öffentliche Grünfläche 8	-	Öffentliche Grünfläche 8	121 qm
Öffentliche Grünfläche 9	-	Öffentliche Grünfläche 9	1.644 am
Öffentliche Grünfläche 10	-	Öffentliche Grünfläche 10	1.155 qm
Öffentliche Grünfläche 11	-	Öffentliche Grünfläche 11	367 qm
Öffentliche Grünfläche 12	-	Öffentliche Grünfläche 12	887 qm
Öffentliche Grünfläche 13	-	Öffentliche Grünfläche 13	1.791 qm
Öffentliche Grünfläche 14	-	Öffentliche Grünfläche 14	2.422 qm
Öffentliche Grünfläche 15	-	Öffentliche Grünfläche 15	275 qm
Öffentliche Grünfläche 16	-	Öffentliche Grünfläche 16	122 qm
Summe 6 öffentliche Grünflächen:	12.011 qm	Summe 6 öffentliche Grünflächen:	12.417 qm
7. Private Grünflächen		7. Private Grünflächen	
Private Grünfläche 1	-	Private Grünfläche 1	3.281 qm
Private Grünfläche 2	-	Private Grünfläche 2	3.717 qm
Private Grünfläche 3	-	Private Grünfläche 3	1.241 qm
Private Grünfläche 4	-	Private Grünfläche 4	524 qm
Private Grünfläche 5	-	Private Grünfläche 5	129 qm
Private Grünfläche 6	-	Private Grünfläche 6	1.248 qm

Private Grünfläche 7	-	Private Grünfläche 7	1.055 qm
Summe 7 private Grünflächen:	14.924 qm	Summe 7 private Grünflächen:	11.195 qm
8. Waldflächen (ohne SPE)		8. Waldflächen (ohne SPE)	
Summe 8 Waldflächen	1.974 qm	Summe 8 Waldflächen	3.134 qm
9. Wasserflächen		9. Wasserflächen	
Regenrückhaltebecken Nord	861 qm	Regenrückhaltebecken Nord	861 qm
Regenrückhaltebecken Süd 1	1.411 qm	Regenrückhaltebecken Süd 1	1.411 qm
Regenrückhaltebecken Süd 2	677 qm	Regenrückhaltebecken Süd 2	677 qm
Summe 9 Wasserflächen	2.949 qm	Summe 9 Wasserflächen	2.949 qm
Plangebiet Summe:	<u>104.259</u>	Plangebiet Summe:	<u>104.290</u>
	<u>qm</u>		<u>qm</u>
Plangebiet Summe (gerundet in Hektar):	10,4 ha	Plangebiet Summe (gerundet in Hektar):	10,4 ha

10.0 Zusammenfassung

10.1 Planungsablauf

Die Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 21.09.2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schaalseehof“ der Stadt Zarrentin am Schaalsee beschlossen.

Nun ist es geplant, dass in der Sitzung der Stadtvertretung am 13.03.2025 der Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen wird, damit auf Grundlage der Entwurfsunterlagen die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin stattfinden. Zusätzlich werden die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes während des Beteiligungszeitraums veröffentlicht.

Nachdem die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen der formellen Beteiligungsverfahren eingearbeitet sind, ist es möglich den Satzungsbeschluss zu fassen, solange keine Zusatzerbeiten, wie z.B. die Erstellung weiterer umweltfachlicher Gutachten notwendig sind.

10.2 Umwelt

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee fasste am 18.12.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“. Das städtebauliche Ziel sah vor die für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 dort bis einschließlich der 5. Änderung festgesetzten Gewerbegebiete in Wohngebiete zu ändern. Neben der Bearbeitung der städtebaulichen Themenbereiche fand eine umfassende Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB seitens der *UmweltPlan GmbH Stralsund* (Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund) statt. Im Zuge dieser Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zum BauGB erstellt und die Eingriffe in die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter erfasst und bewertet. Es wurden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen erarbeitet, welche teilweise plangebietsintern, jedoch größtenteils plangebietsextern (Flurstück 118 der Flur 1 der Gemarkung Bantin und dem Flurstück 16/55 der Flur 2 der Gemarkung Zarrentin) festgesetzt und mit Stand 2025 bereits vollständig umgesetzt wurden. Am 15.03.2018 fasste die Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee den Satzungsbeschluss und mit Bekanntmachung dessen trat die Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ ein.

Im September 2018 wurde eine Normenkontrollklage gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ eröffnet. Kläger waren der BUND-Landesverband M-V sowie einige Privatpersonen. Mit Beschluss vom 12.12.2018 setzte das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern in Greifswald die Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Außer-Vollzug.

Zwischen den Jahren 2019 und 2021 verhandelte die Stadt Zarrentin am Schaalsee und der BUND-Landesverband M-V über die in der Normenkontrollklage gestellten Streitpunkte. Die Verhandlungen endeten am 05.08.2021 mit der Unterzeichnung eines zwischen den Streitparteien geschlossenen Vergleiches. Die Kernpunkte dieses Vergleiches bilden die Grundlage für die nun stattfindende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“.

Im Rahmen der 7. Änderung finden keine neuen Eingriffe in die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter statt. Die Kernpunkte aus dem im Jahre 2021 geschlossenen Vergleich bewirken einen im Rahmen der 7. Änderung starken Rückgang der noch in der 6. Änderung beabsichtigten Eingriffe in die Schutzgüter (insbesondere des Schutzgutes Pflanzen und Biotope bzw. der Kompensationsmaßnahme „M 1: Anlage eines Laubwaldes“ aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 19). Aufgrund der Tatsache, dass die internen und externen Kompensationsmaßnahmen, welche im Rahmen der 6. Änderung erarbeitet wurden, mit Stand 2025 bereits vollständig umgesetzt sind und es im Rahmen der 7. Änderung zu einem teilweise starken Rückgang der Eingriffe in die Schutzgüter kommt, verbleibt mit Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens eine deutliche Überkompensation in Höhe von 56.924 qm.

Da es im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ im Vergleich zur 6. Änderung zu keinen neuen Eingriffen in die Schutzgüter kommt, bzw. durch die bereits vollständig umgesetzten Kompensationsmaßnahmen eine deutliche Überkompensation vorhanden ist, wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof“ von einer umfassenden Umweltprüfung abgesehen. Aus diesem Grunde ist aus umweltfachlicher Sicht eine vereinfachte Verfahrensführung nach § 13a BauGB nach den Regelungen des § 13 BauGB hier möglich.

Stand: März 2025

gez. Klaus Draeger
- Der Bürgermeister -

Stadt Zarrentin am Schaalsee
Der Bürgermeister
Kirchplatz 8
19246 Zarrentin am Schaalsee