



Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen hinter der alten Dorfschule“
der Stadt Zarrentin am Schaalsee
(Fassung vom März 2018)

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Ziel der Planung

Am 30.03.2017 fasste die Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohnen hinter der alten Dorfschule“. Grundlage für den Beschluss bildet die Darstellung des betreffenden Gebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt Zarrentin am Schaalsee ihr beabsichtigtes städtebauliches Konzept umsetzen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu zwei eingeschossigen Einzelhäusern, welches sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt und die Ortslage in diesem Bereich verdichtet. Mit der Planung soll speziell der bestehenden Nachfrage an dörflichen Wohnbaustandorten in den Ortsteilen der Stadt nachgekommen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Plangebiet baldig einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
30.03.2017	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
21.08.2017 bis 22.09.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
02.08.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
14.12.2017	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
14.12.2017	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB
26.01.2018 bis 27.02.2018	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
25.01.2018	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
17.05.2018	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
17.05.2018	Satzungsbeschluss

4. Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Testorf (Stadt Zarrentin am Schaalsee) angrenzend zur Wohnbebauung an der Waldstraße/Am Spielplatz. Er umfasst die Flurstücke 11/14, 11/16 vollständig sowie einen Teil des Flurstücks 10 der Flur 1, Gemarkung Testorf und damit eine Fläche von ca. 3.300 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohnen hinter der alten Dorfschule“ der Stadt Zarrentin am Schaalsee soll das Plangebiet zeitnah einer Wohnnutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Dementsprechend sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Einzelhäusern mit jeweils bis zu 2 Wohnungen zulässig. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, über die die Wohngebiete mit dem öffentlichen Straßennetz (Waldstraße) verbunden sind.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Zarrentin am Schaalsee eine Umweltprüfung durchgeführt in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Vorgesehen ist die Umnutzung von Grünland und Hofflächen zur Wohnbaufläche.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grundwasser, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Kultur- und sonstige Sachgüter, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende wesentliche Quellen verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
- Geologische Karte von MV LUNG Güstrow 2005
- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2431-304 „Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft“ Oktober_2016 BLU Susanne Kiphuth, Körnerstraße 22, 19055 Schwerin

Für das NATURA-2000-Gebiet „Testorfer Wald- und Kleingewässerlandschaft“ (DE 2431-304) sind Beeinträchtigungen auszuschließen, eine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Es sind Maßnahmen für den Ausgleich vorgesehen und es werden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes (Fledermäuse, Avifauna, Reptilien / Amphibien) aufgezeigt. Weiterhin sind im Zusammenhang mit dem Ausgleich essentieller Grünlandflächen zugunsten des Weißstorchs Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme) vorgesehen, die gleichzeitig dem Ausgleich des Eingriffes dienen. Zur Überwachung erheblicher nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren. Eine Bebauung / ein Grünlandumbruch ist erst nach durchgeführter CEF – Maßnahme zulässig.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass für das Plangebiet keine laufenden oder zukünftigen Planungen dem Bebauungsplan entgegenstehen.

Das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** hat sich zu den möglichen Varianten für Kompensationsmaßnahmen geäußert und darauf hingewiesen, dass auf die Inanspruchnahme von Ackerflächen weitestgehend zu verzichten ist. Die gewählte Kompensationsmaßnahme dient neben dem Ausgleich für Eingriffe in Biotope und Boden zugleich auch als Ersatz für den Verlust des als essentiell einzustufenden Grünlandes zu Lasten des Weißstorchs. Dies bedingt eine enge räumliche Bindung an den Horst des Weißstorchs (2.000 m Umkreis) und die Inanspruchnahme der Ackerfläche angrenzend zu bestehendem Grünland, um die naturschutzfachliche Wirksamkeit der Maßnahme zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund bestehen bezüglich des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzflächen keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Die **untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim** hat auf ein Bodendenkmal im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen, das aber nicht unmittelbar betroffen ist. Aufgrund der nur vermuteten Ausdehnung kann es aber mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Funden kommen. Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung dargestellt. Des Weiteren wurden entsprechende Hinweise dazu in die Begründung aufgenommen.

Als untere Naturschutzbehörde hat das **Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe** unter anderem darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Obstgehölze sowie die Hecke im südlichen B-Plan-Gebiet als betroffene Biotope aufzuführen sind. Dem Hinweis wurde gefolgt. Hecke und Obstgehölze wurden in der Begründung aufgeführt und in die Eingriffsbewertung einbezogen. Von den 4 vorgeschlagenen Varianten zur Kompensation soll aufgrund der Bewirtschaftbarkeit und Zuwegung die Variante 4 realisiert werden. Entsprechend der Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes wurden textliche Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen sowie Hinweise zum Artenschutz und zur CEF-Maßnahme (zugunsten des Weißstorchs) in den Planteil B – Text aufgenommen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken vorgebracht.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Ausnahme der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurden keine weiteren Bedenken bzw. wesentliche abwägungsrelevante Hinweise geäußert.

Der **Fachdienst 33 – Bürgerservice/Straßenverkehr** beurteilt die Im B-Plan festgesetzte Privatstraße verkehrsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche, an die diverse Anforderungen bzgl. Ausbaubreite, Beschilderung, Sichtdreiecke etc. zu stellen seien. Die Breite der geplanten Privatstraße von 3 m wird als kritisch angesehen. Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass die Privatstraße als solche zu kennzeichnen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Die Privatstraße muss nur das Erfordernis einer hinreichenden Erschließung (für 2 Wohngrundstücke) und entsprechend ihrer Zweckbestimmung nur private Verkehrsbedürfnisse erfüllen. Sie ist nicht dem Gemeingebrauch gewidmet.

Vom **Fachdienst 63 – Bauordnung** wurden Hinweise und Anregungen zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gegeben. Die diesbezüglichen Angaben

wurden in der Begründung präzisiert. Weiterhin wurde angeregt, die Wohneinheiten pro zulässigem Einzelhaus festzusetzen. Der Hinweis wurde berücksichtigt und mittels textlicher Festsetzung auf maximal 2 begrenzt. Angesichts der relativ geringen Fläche des Wohngebietes, der privaten Erschließungsstraße, die nicht auf ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt ist, sowie unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters der angrenzenden Wohnbebauung wird ein Höchstmaß von 2 Wohnungen pro Wohngebäude als verträglich erachtet.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse und der Nutzung bestehender Baulichkeiten nicht bestehen.

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee hat eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Testorf, die seit dem 15.08.1996 rechtskräftig ist. Die Zugriffsmöglichkeiten auf Innenbereichsflächen bzw. devastierte Flächen im Ortsteil sind aber von der Verfügbarkeit sowie den Eigentumsverhältnissen abhängig und in absehbarer Zeit nicht gegeben. Für das B-Plangebiet bildet die Darstellung des betreffenden Gebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche die Grundlage. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt Zarrentin am Schaalsee ihr beabsichtigtes städtebauliches Konzept umsetzen. Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme dient neben dem Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Biotope und Boden zugleich auch als Ersatz für den Verlust des als essentiell einzustufenden Grünlandes zu Lasten des Weißstorchs, was eine enge räumliche Bindung an den Horst des Weißstorchs (2.000 m Umkreis) und die Inanspruchnahme der Ackerfläche angrenzend zu bestehendem Grünland bedingt, um die naturschutzfachliche Wirksamkeit der Maßnahme zu gewährleisten. Insofern ergeben sich unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Aspekte bezüglich des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzflächen keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Zarrentin am Schaalsee, 12.06.2018


Draeger
Bürgermeister



