

GEMEINDE SEEHOF AMT LÜTZOW-LÜBSTORF



© GeoBasis-DE/M-V 2018

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 Seehof
für den Teilbereich südlich der Straße Am Zeltplatz,
begrenzt durch den Birkenweg im Osten und Süden, der Dorfstraße im Westen
nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung

November 2018

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Seehof für den Teilbereich südlich der Straße Am Zeltplatz, begrenzt durch den Birkenweg im Osten und Süden sowie der Dorfstraße im Westen

Gemarkung Seehof, Flur 1, Flurstück 16/90 und 16/69 sowie teilweise Flurstück 16/38

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Planungsziel/ Standortwahl	3
1.2. Territoriale Einordnung	4
1.3. Verfahren, Plangrundlagen.....	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.3. Kommunale Planungen	6
3. Änderungsbereich	8
3.1. Geltungsbereich	8
3.2. Bestand.....	8
3.3. Art der baulichen Nutzung	10
3.4. Maß der baulichen Nutzung	10
3.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.6. Verkehrserschließung/Stellplätze/Sichtdreieck	11
3.7. Technische Ver- und Entsorgung	11
3.8. Verkehrsflächen	13
3.9. Grünflächen.....	13
3.10. Örtliche Bauvorschrift	15
4. Umweltbelange	16
4.1. Einleitung	16
4.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	23
4.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	24
5. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz	27
5.1. Auswirkungen.....	27
5.2. Einwirkungen.....	27
6. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	28
7. Städtebauliche Daten	29
8. Hinweise	29

1. Allgemeines

1.1. Planungsziel/ Standortwahl

Geplant ist die Errichtung einer Kindertagesstätte in der Gemeinde Seehof.

In den umliegenden Gemeinden von Seehof besteht eine Überbelegung in den Kita-Einrichtungen. Seit mehr als zwei Jahren sind die Kindertagesstätte „Kleine Seefahrer“ und der Hort am Standort Schulstraße in Lübstorf überbelegt. Die Überbelegungen sind bis Ende 2018 befristet. Es gab Bemühungen mit dem Betreiber und Grundstückseigentümer der KITA „Kleine Seefahrer“ einen Anbau / Neubau zu realisieren. Durch den neuen Eigentümer wurde jedoch signalisiert, dass Investitionen für eine Kapazitätserweiterung nicht erfolgen werden.

In den Gemeinden Alt Meteln und Klein Trebbow sind in den letzten Jahren erhebliche Investitionen in den Ausbau der Kindertagesstätten getätigt worden und Kapazitätserweiterungen erfolgt. Aber auch diese Kindertagesstätten sind bereits überbelegt.

Die Geburtenzahlen im Sozialraum Lübstorf haben auf über 50 Kinder je Jahr zugenommen. Das Angebot an Tagesmüttern hat abgenommen. Somit reichen die bestehenden Kapazitäten für die KITA – Betreuung nicht aus.

In der Gemeinde Seehof ist keine Kindertagesstätte vorhanden. Derzeit werden allein aus Seehof 40 Kinder in den Kindertagesstätten des Sozialraumes Lübstorf mit betreut. Die Gemeinde Seehof hat sich zum Neubau einer Kindertagesstätte entschlossen, um ihrer gesetzlichen Pflichtaufgabe im Bereich der Bereitstellung von Angeboten zur Tagesbetreuung von Kindern im Alter von 1 bis 6 Jahren nachzukommen. Ziel ist, im gesamten Sozialbereich Lübstorf die Situation in den Kindertagesstätten zu entspannen und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Betreuung anzubieten.

Entsprechend Gespräche mit der Stadt Schwerin wird zwar im Wohngebiet Wickendorf eine Reservefläche für den Gemeinbedarf vorgehalten, die Errichtung einer KITA ist jedoch zeitlich nicht absehbar. Somit musste die Gemeinde Seehof selbständig und zügig reagieren.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Grün- und Außenspielflächen für die Errichtung der KITA beabsichtigt. Die verbleibende Fläche in Richtung Ferienpark soll weiterhin als Sondergebiet erhalten bleiben. Hier soll jedoch die touristische Nutzung gestärkt werden, so dass die bisherige Nutzung „Hotel“ entfällt.

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des B-Planes stellt eine Innenentwicklungsfläche dar, die im Westen von bestehender Bebauung entlang der Kreisstraße sowie im Süden und Osten von Bebauung entlang des Birkenweges begrenzt wird. Die nördliche Begrenzung ist durch die Straße Am Zeltplatz gegeben. Die Flächen sind verkehrlich voll erschlossen. Ver- und Entsorgungsmedien liegen in den angrenzenden Straßenräumen an.

Der Standort der geplanten Kindertagesstätte liegt am nördlichen Ortsrand von Seehof und ist somit auch gut von dem Ortsteil Hundorf (ca. 1 km nördlich) erreichbar. Beide Orte sind über die Kreisstraße mit straßenbegleitendem Rad-Gehweg miteinander verbunden.

Da die Flächen des Änderungsbereiches in Gemeindeeigentum sind, ist die Flächeninanspruchnahme für den Standort der KITA gesichert. Die nebenliegende Fläche wird weiterhin als Sondergebiet ausgewiesen. Da die ehemals geplante Hotelnutzung bisher nicht umgesetzt wurde und konkrete Bestrebungen für die Ansiedlung von touristischen Nutzungen bestehen, wird die Sondergebietsnutzung geändert. Hier sind insbesondere Indoornutzungen vorgesehen, die Schlechtwetterzeiten überbrücken und Angebote für Saisonverlängerungen schaffen.

1.2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Seehof mit den Ortsteilen Seehof und Hundorf liegt direkt am Westufer des Schweriner Außensees im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Entfernung von Seehof zur südlich liegenden Landeshauptstadt Schwerin beträgt ca. 8 km. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 4,33 km² und grenzt südlich und östlich an das Stadtgebiet von Schwerin, im Norden an die Gemeinde Lübstorf und im Westen an die Gemeinde Klein Trebbow. In der Gemeinde Seehof leben 1.024 Einwohner (Stand 31.12.2017).

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde dem Amt Lützow-Lübstorf zugeordnet.

Das Gemeindegebiet ist über die Kreisstraße 42 gut an das übergeordnete Straßennetz (B 104 Schwerin-Wismar) angeschlossen.

1.3. Verfahren, Plangrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Seehof haben auf ihrer Sitzung vom 15.05.2018 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Seehof gefasst.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, die südlich der Straße Am Zeltplatz von drei Seiten durch bebaute Flächen mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen begrenzt wird. Zwei kleinere Bereiche der Änderungsfläche werden derzeit als Parkplatz / Abstellplatz genutzt.
- Der Änderungsbereich ist ca. 13.300 m² groß. Die festgesetzte Grundfläche im Änderungsbereich ist kleiner als 20.000 m² (9.480 m² Baufläche x 0,5 = 4.740 m²).
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen. Die Vorhaben fallen nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 4. Umweltbelange).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 von Oktober 2005 (Flurkartenauszug), ergänzt durch eine Teilvermessung für den geplanten KITA – Standort durch das Vermessungsbüro Bannuscher & Meißner aus Wittenförden (Schwerin) von Juni 2018 sowie dem aktuellen Kataster für die östlich anschließenden Wohngrundstücke. Es erfolgten weitere Ergänzungen aus dem Luftbild und einer örtlichen Begehung.

Die Kartenunterlage (mit dem Höhenbezugssystem DHHN92 für den KITA-Bereich) entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäude- und Gehölzbestand, Straßen und Wege nach.

Mit der abschließenden Bebauung des östlich angrenzenden kleinen Wohnstandortes haben sich nach Überprüfung des Katasters geringe Flächenabweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben. Sie resultieren aus der aktuellen Zusammenführung zeitlich unterschiedlicher Kartenunterlagen (gescannte Unterlagen, Vermessung, Kataster aus gaia-mv).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen sowie der
- Verfahrensübersicht.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S 28), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar.

Die Gemeinde Seehof liegt als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt-

Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung.

Kindertageseinrichtungen sollen bedarfsgerecht und möglichst ortsnah in allen Landesteilen vorgehalten werden.

Als Ziel ist formuliert, dass vorrangig Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen sind.

Das Gemeindegebiet liegt am Westufer des Schweriner Sees und somit in einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Tourismus. Hier sollen vorhandenen Potenziale für den Tourismus ausgebaut und touristische Angebote und Infrastruktur erweitert werden. Des Weiteren liegt das Gemeindegebiet im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Landwirtschaftliche Flächen werden von der 2. Änderung des B-Planes nicht betroffen, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt werden.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Gemeinde Seehof ist keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugeordnet worden. Das Gebiet der Gemeinde Seehof gehört zum Stadt-Umland-Raum von Schwerin. Innerhalb der Stadt-Umland-Räume gibt es einen besonderen Kooperations- und Abstimmungsbedarf. Die Siedlungsflächenentwicklung in Umlandgemeinden soll sich vornehmlich auf den Hauptort und den Eigenbedarf konzentrieren. Dabei sind vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage liegende Standorte durch Umnutzung und Verdichtung zu entwickeln. Neue Standorte außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Standortreserven ausgeschöpft sind.

Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen sollen in allen Gemeinden zur Verfügung stehen und orientiert am Bedarf möglichst ortsnah vorgehalten werden.

Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum am Schweriner See, in dem die touristischen Angebote gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden sollen.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die übergeordneten Planungsvorgaben berücksichtigt. Die Gemeinde Seehof nutzt im Rahmen der Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 eine bereits vorgeprägte Fläche (Abstellplätze) innerhalb des Siedlungsbereiches. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine Fortentwicklung von Seehof geschaffen.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.09.2018 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.3. Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seehof ist der Änderungsbereich des B-Planes Nr. 3 als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Entlang der Kreisstraße 42 (Dorfstraße) führt ein zu erhaltender Gehölzstreifen.

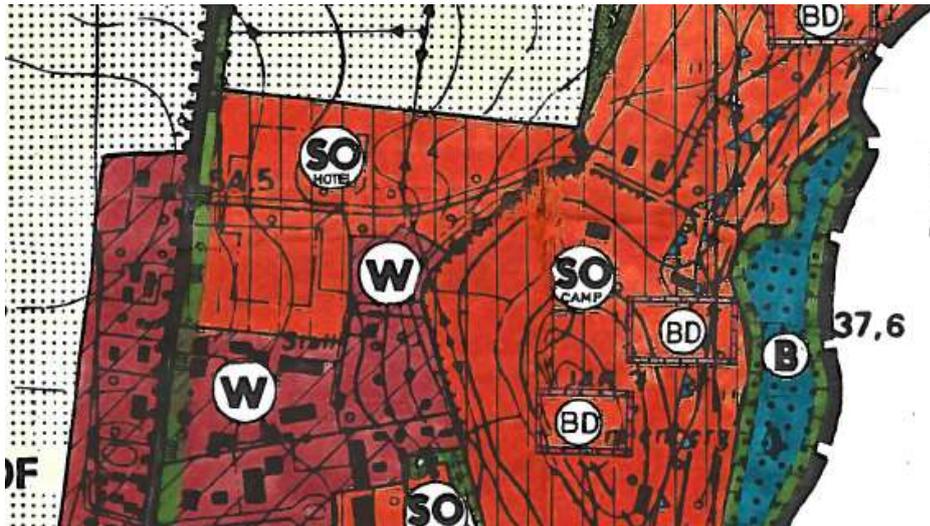


Abbildung 1 Auszug aus wirksamem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den geänderten Teilbereich dann die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) und Sondergebiet Tourismus.

2.3.2 Bebauungsplan Nr. 3 Seehof

Der Bebauungsplanes Nr. 3 ist seit Mai 1993 rechtskräftig. Das Plangebiet umfasst mit ca. 4,5 ha Flächen östlich und nördlich der bebauten Ortslage zwischen der Kreisstraße 42 und dem Ferienpark Seehof.

Da bis 2005 nur die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (südöstliche Teilfläche des Plangebietes mit ca. 3.475 m²) umgesetzt wurde und der geplante Hotelbau nicht zustande kam, wurde der Kaufvertrag für die Flächen der Sondergebiete rückabgewickelt. Die Gemeinde konnte wieder über die Flächen verfügen und leitete eine Änderung des Bebauungsplanes ein. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasste die Verlagerung der Straßenführung zum Ferienpark sowie die sich daraus ergebenden Änderungen für die Bau- und Grünflächen. Das einstige Sondergebiet „Hotel“ wurde durch die neue Straßenführung in zwei Sondergebiete Fremdenverkehr – Hotel, nördlich und südlich der Straße Am Zeltplatz gegliedert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist seit August 2006 rechtskräftig.



Abbildung 2 Auszug aus rechtskräftiger 1. Änderung B-Plan Nr. 3

Für den Bereich südlich der Straße Am Zeltplatz sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt:

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet für Fremdenverkehr mit der Zweckbestimmung „Hotel“
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3
- max. Zahl der Vollgeschosse II
- offene Bauweise 0

Südlich und östlich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, entlang der Straße Am Zeltplatz die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Parallel zur Dorfstraße verlaufen im Plangebiet unterirdische Versorgungsleitungen (Gas, Trinkwasser, Elektro).

3. Änderungsbereich

3.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Änderungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt. Der Bereich für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 umfasst in der Gemarkung Seehof, Flur 1, die Flurstücke 16/90 und 16/69 sowie teilweise das Flurstück 16/36. Eigentümer der Flurstücke ist die Gemeinde Seehof. Die Teilfläche des Flurstücks 16/36 umfasst teilweise das Straßenflurstück Am Zeltplatz.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Straße Am Zeltplatz (Gemeindestraße), im Osten durch Wohngrundstücke am Birkenweg, im Süden durch den Birkenweg sowie im Westen durch die Dorfstraße (Kreisstraße 42) begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 15.050 m².

Auf der nördlichen Seite der Straße Am Zeltplatz ist eine straßenbegleitende Baumpflanzung vorhanden (Ausgleichsmaßnahme im B-Plan Nr. 3). Die nördlich der Straße Am Zeltplatz angrenzenden Flächen werden als Ackerflächen genutzt (als Sondergebiet 1 „Hotel“ im B-Plan Nr. 3 festgesetzt). Östlich befinden sich Wohngebäude, die gemäß B-Plan Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet entstanden sind. Die Bebauung ist hier abgeschlossen. Die Erschließung erfolgt über den Birkenweg, der mit einem Wendehammer endet. Auf der südlichen Seite des Birkenweges grenzen das Gelände der Firma Hildebrand und ein Lagergebäude eines Gerüstbauunternehmens an.

Der Änderungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3.2. Bestand

Auf dem Standort waren ehemals drei Ställe vorhanden, deren Abmaße noch in der Kartenunterlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erkennbar sind. Durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung, dem Abriss der Gebäude und der Stellplatznutzung für PKW und LKW ist abfallrechtlich von einer gewerblichen Vornutzung auszugehen. Es kann daher mit einer üblichen Schadstoffbelastung und Bauschuttresten im Boden gerechnet werden. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 27.09.2018 sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz dokumentiert. In dem Bericht Baugrund von August 2018 zum Neubau der KITA erfolgte der Nachweis, dass die Prüfwerte nach BBodSchV und auch der strengere Prüfwert nach Landeserlass von 0,5 mg/kg Benzo(a)pyren für Kinderspiel nicht überschritten werden.

In der südöstlichen Ecke der Grünfläche P4 sind noch drei ehemalige Silos vorhanden. Das Flurstück 16/90 stellt sich jetzt als ruderale Gras- Stauden-Flur dar. Auf der Fläche befindet sich im Nordwesten an der Straße Am Zeltplatz eine ca. 1.200 m² große geschotterte Abstellfläche für Lkw, die von einem ca. 1,30 m hohen bewachsenen Wall nach Süden und nach Osten ein-

gefasst ist. Zwischen den beiden Zu-/Abfahrten zur Straße Am Zeltplatz ist ein schmaler Grünstreifen vorhanden.

Im Südwesten besteht eine unbefestigte Stellplatzfläche an dem asphaltierten Birkenweg. Ca. 360 m² sind als Parkplatz an die Firma Hildebrand verpachtet, die durch zu erhaltende Gehölze zur Dorfstraße abgeschirmt wird. Im Südosten befinden sich innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche Gehölze, die erhalten bleiben können.

Zu erhaltende Einzelbäume sind im Nordwesten und Südwesten innerhalb der Grünfläche vorhanden. Entlang des Gehweges an der Dorfstraße (K 42) verläuft eine Gehölzhecke, die zum Teil erhalten bleibt. Zwischen Fahrbahn und Gehweg sind Straßenbäume vorhanden. Gemäß 1. Änderung B-Plan verlaufen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Versorgungsanlagen (Gas, Wasser, Elektro).

Entlang der Dorfstraße verlaufen Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse der HanseGas GmbH sowie Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der WEMAG AG. Im Birkenweg verlaufen ebenfalls Niederdruckgasleitungen, Niederspannungskabel sowie Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Alle Medien verlaufen in der Dorfstraße und im Birkenweg unmittelbar entlang des Geltungsbereiches, schwenken in Abschnitten auch in das Plangebiet, dann aber nur geringfügig in die Grünflächen bzw. die Stellplatzfläche, so dass der Bestand der Medien gesichert ist.

Das bestehende Kabelnetz der WEMAG AG ist gemäß der „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ und die Leitungen der HanseGas GmbH sind gemäß Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Kabelnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH sind zu gewährleisten.

Gegenüber der Dorfstraße Nr. 22 und im östlichen Abschnitt des Birkenweges Hydranten vorhanden. In der südöstlichen Ecke des Änderungsbereiches befindet sich eine Abwasserpumpstation.

Im Änderungsbereich steht bis zu einer Endteufe von 4,00 m nur gering wasserdurchlässiger Geschiebelehm – bzw. mergel an, der eine Versickerung nicht zulässt.

Das Gelände fällt von Westen (54,00 m) nach Osten (52,00 m).



Abbildung 3 Luftbild

© GeoBasis-DE/M-V 2018

3.3. Art der baulichen Nutzung

Das nach § 11 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet „Hotel“ wird von der Art der baulichen Nutzung geändert. Für den geplanten Standort der Kindertagesstätte, westliche Fläche des Änderungsbereiches, wird eine Gemeinbedarfsfläche - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – festgesetzt. Der östliche Bereich bleibt ein sonstiges Sondergebiet, jedoch wird die allgemeine Zweckbestimmung anders bestimmt – SO₂ Tourismus. Hier sollen ergänzende touristische Nutzungen ermöglicht werden – sportliche Indoorbetätigung und Wellnessangebote.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung und zulässigen Nutzungen definiert.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Grünflächen bleiben bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt.
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der geplanten Bebauung wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,5 erhöht. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl kann die Ausnutzung der Grundstücke erweitert werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und die konkrete Gebäudeplanung ist für die Gemeinbedarfsfläche eine max. Eingeschossigkeit zulässig. Für das Sondergebiet Tourismus bleibt die maximale Zweigeschossigkeit bestehen.

3.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist in den Baufeldern die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00 m beträgt. Diese Festsetzung bleibt für den Änderungsbereich bestehen. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert. Die nördliche und die südliche Baugrenze bleiben bestehen. Da die Fläche südlich der Straße Am Zeltplatz nunmehr in zwei Grundstücke gegliedert werden soll, sind hier die Grenzabstände zu berücksichtigen. Die Baugrenzen werden nach Westen in Richtung Dorfstraße unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes und im Osten Richtung Birkenweg verschoben, so dass die Baufelder in der Breite eine bessere Ausnutzung ermöglichen.

Aufgenommen wird aus der 1. Änderung des B-Planes der Ausschluss von Garagen und Carports entlang der Straße Am Zeltplatz zwischen straßenseitiger Baugrenze und nördlicher Grenze des Änderungsbereiches. Damit wird eine offene Gestaltung der Gebäudevorflächen ermöglicht.

3.6. Verkehrserschließung/Stellplätze/Sichtdreieck

Die verkehrliche Anbindung erfolgt weiterhin von der Straße Am Zeltplatz. Für die Gemeinbedarfsfläche sind Zu-/ Abfahrt geplant. Auf die konkrete Festsetzung der Zufahrten / Zufahrtsbereiche wird jedoch abgesehen, ebenfalls für das Sondergebiet Tourismus, da diese erst mit den konkreten Planungen für die Nutzung der Grundstücke bestimmt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten.

Das südliche Sichtdreieck wurde aus der 1. Änderung des B-Planes in die Grünfläche P6 übernommen. Die einschränkende Bepflanzung wurde im Teil B-Text unter Punkt 2.3 geregelt.

3.7. Technische Ver- und Entsorgung

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

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Schweriner Umland sichergestellt werden.

Die Löschwasserentnahme ist über den bestehenden Löschwasserteich möglich, der sich in ca. 200 m Entfernung auf der westlichen Seite der Dorfstraße befindet. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Grundversorgung für 2 Stunden sicherzustellen. Die FFW Seehof verfügt über zwei Löschfahrzeuge mit Schlauchlängen von 200 m bzw. 240 m Länge. Hydranten werden zur Erstbrandbekämpfung genutzt, bis eine unabhängige Wasserführung aufgebaut ist. Der 1. Hydrant befindet sich gegenüber Dorfstraße 22, weitere Hydranten befinden sich im östlichen Abschnitt des Birkenweges. Diese wurden in die Planzeichnung übernommen.

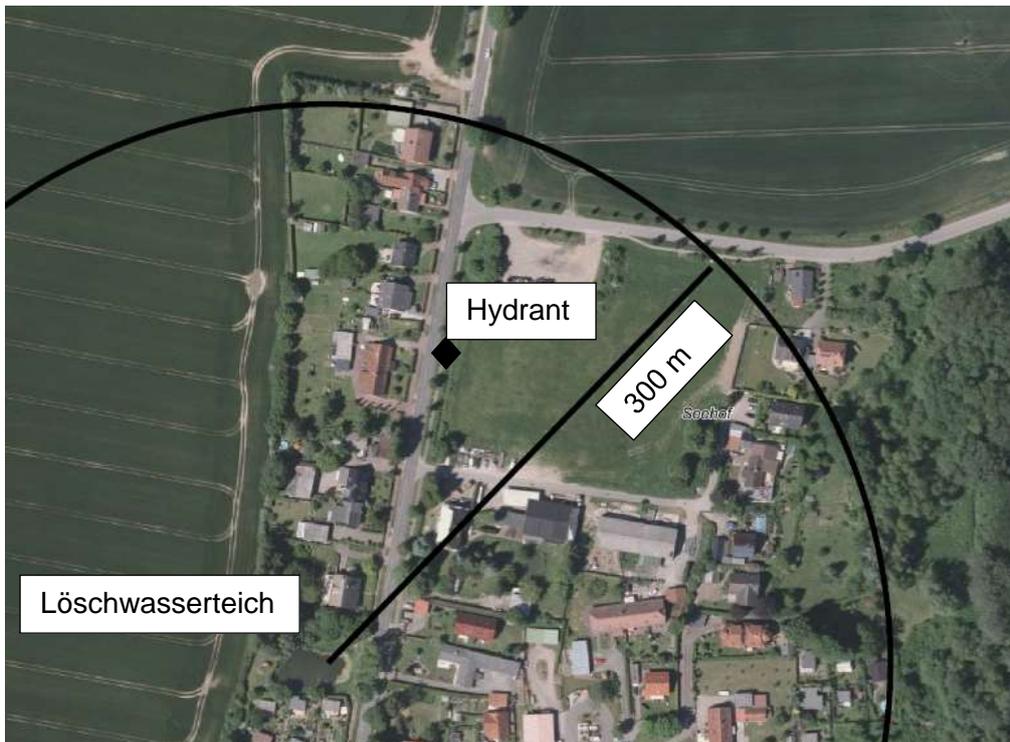


Abbildung 4 Löschwasserentnahme

© GeoBasis-DE/M-V 2018

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG AG gesichert werden.

Wärmeversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Netz der HanseGas GmbH ist möglich.

Fernmeldeversorgung

Neuerlegungen von Telekommunikationslinien durch die Deutsche Telekom Technik GmbH sind derzeit nicht geplant. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind der Deutschen Telekom Technik GmbH Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig anzuzeigen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Schweriner Umland einzuleiten. Aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 wurde die Abwasserpumpstation in der südöstlichen Ecke, in der Grünfläche P 5, übernommen.

Niederschlagswasserentsorgung

Da im Änderungsbereich kein versickerungsfähiger Boden ansteht, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen in die nordöstlich der Straße Am Zeltplatz ausgewiesene Grünfläche P7 abzuleiten (Festsetzung Nr. 1.5 im Teil B-Text der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes). Als Nutzung ist für die P 7 eine parkartige Grünflächengestaltung mit der Pflanzung von 9 Bäumen festgesetzt, in die sich ein naturnah gestaltetes Versickerungsbecken oder eine unterirdische Versickerung (z.B. Kunststoffrigole mit vorgeschaltetem Absetzschacht) einfügen kann. Entsprechend Zuarbeit von ibs Schwerin (Ingenieurbüro Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH) vom 16.02.2006 wird anhand der Aufschlusskizze und den Schichtenverzeichnissen der Baugrunduntersuchungen nachgewiesen, dass eine Versickerung innerhalb der Grünfläche P 7 möglich ist. Bei Starkregenereignissen oder bei Tauwetter nach Dauerfrostperioden kann der nahegelegene Graben mit Vorflut zum See als Notablauf genutzt werden. Für die Einleitung in das Gewässer ist eine wasser-

rechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann gesammelt und zur Verwertung genutzt werden. Von unbefestigten Flächen kann das Niederschlagswasser über Mulden verzögert in den Untergrund abgegeben werden. Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser darf bei natürlichem Abfluss nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes führen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstoffbehälter gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

3.8. Verkehrsflächen

Auf der nördlichen Seite des Birkenweges verbleibt die bereits verpachtete Stellplatzfläche für die Firma Hildebrand in einer Tiefe von 9,00 m, im östlichen Bereich reduziert auf eine Tiefe von 6,00 m. Mit der Stellplatzfläche ist ein ausreichender Bereich für die Zufahrt / Ausfahrt zur Halle gesichert.

3.9. Grünflächen

Zur Anpassung des Bebauungsplanes an das konkrete Vorhaben der Gemeinde zum Bau der Kita (Fläche für den Gemeinbedarf) ist eine räumliche Verschiebung der festgesetzten Grünflächen und Anpassungen der Festsetzungen aufgrund der Entwicklung von Flächen erforderlich. Die Grundsätze wie Flächengröße (maximal Vergrößerung) oder Gehölzzahlen bleiben erhalten.

Grünfläche	alt (m ²)	neu (m ²)	Differenz	Bemerkungen	Baum Anzahl	Strauch Anzahl
P6	145	354	209	incl. Gehölze mit einheimischen Arten		
P5(P5.1/P5.2)	1750	1678	-72	1167+511m ² , Abzug zugunsten P4n1		
Ö	0	420	420	Leitungsfreiraum		
P4	2906	2280	-626		4	150
P4n1	0	468	468	teilweise Verlagerung	2	100
P4n2	0	155	155	P4n1+ P4n2 = 623 m ²	2	50
	4801	5355	554			

Tabelle 1 : Übersicht Flächenanteil Grünflächen und Gehölzzahlen für die Teilfläche Gemeinbedarf (Kita)
P = private Grünfläche, Ö = öffentliche Grünfläche

Nachfolgend werden nur die Festsetzungen mit Änderungen / Anpassungen oder neue Festsetzungen (Streichungen ~~durchgestrichen~~ und Ergänzungen *kursiv*) aufgeführt und begründet, die den Änderungsbereich betreffen. Nicht in der Tabelle berücksichtigt ist die geringfügige flächenmäßige Veränderung der Grünfläche P 5 (*P 5.1 und P 5.2*) im Osten, die sich bedingt durch die notwendige Anpassung des alten B-Planes an das aktuelle Kataster ergab.

2.1.

~~Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mit Gruppen von Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, sowie mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu nutzen.~~

Die privaten Grünflächen P 5.1 und P 5.2 sind als Rasenflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Pflanzungen, auch Pflanzungen die sich aus anderen Festsetzungen ergeben, sind zulässig. Die Pflanzung der Gehölze im Bereich der Kita (hier P 5.1) ist auch mit Obstgehölzen (Sträucher und Bäume) zulässig.

Begründung

alte Festsetzung 2.3

Das SO₂ (überwiegend Flurstück 16/70, tlw. 16/38) wird in die Fläche der Kita (Gemeinbedarf) und das SO₂ (Tourismus) unterteilt. Damit werden die Grünanlagen lagemäßig zugeordnet. Im Bereich der Kita (hier 511m² anteilig P5) erfolgt nur eine leichte Flächenverringering an der Seite zur K 42 um 72 m², da hier der Schutzbereich der Leitungen mit ca. 3,5m Breite als öffentliche Grünfläche Ö mit landschaftgärtnerischer Gestaltung mit 420 m² und das verschobene Anpflanzgebot der P4 (jetzt P4n1) mit ca. 6,20m Breite einzuordnen sind.

Die Pflanzung der Gehölze im Bereich der Kita ist hier auch mit Obstgehölzen (*Sträucher und Bäume*) zulässig. Dadurch könnte für die Kita ein zusätzlicher, extensiv zu nutzender Freiraum (mit Zaun abgeschirmt und durch Tor erreichbar) mit Lehrinhalt geschaffen werden.

2.2

In den privaten Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen Nr.4 und 4 sind einheimische Bäume und Sträucher entsprechend Pflanzliste in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 5m² heckenartig anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. *Die Bestandsgehölze können erhalten und dann als Bilanzanteil angerechnet werden.*

Begründung

alte Festsetzung 2.4

Das SO₂ (überwiegend Flurstück 16/70, tlw. 16/38) wird in die Fläche der Kita (Gemeinbedarf) und das SO₂ (Tourismus) unterteilt. Damit werden die Grünanlagen lagemäßig zugeordnet.

Im Bereich der Kita (hier 626 m² anteilig P4 alt) wird das Anpflanzgebot auf eine Restfläche P4n1 mit ca. 4m Breite und 155 m² und eine neue Fläche an die westliche Grenze entlang der K42 mit 468 m² (Summe P4 neu 623 m²) verschoben. Von den 20 Bäumen und 710 Sträuchern sind bei 626 m² von 2.906 m² gesamt 21,54 % betroffen, d.h. es werden 4 Bäume (je 1 pro Art ohne Wildapfel – Gärung Wespengefahr) und 150 Sträuchern (je 15 pro Sorte) anteilig in die neue Flächen P4-1 und P4-2 verschoben. Vorhandene, zu erhaltende Gehölze zu roden, widerspricht dem ökologischen Ansatz und den Belangen des Artenschutzes. Die Bestandsgehölze sollten daher erhalten werden und können dann als Bilanzanteil angerechnet werden. Die Gesamtbilanz bleibt erhalten bzw. die Fläche verkleinert sich mit 3m² unerheblich.

2.3

~~Die private Grünfläche Nr.6 ist mit Rasen oder bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.~~

Die private Grünfläche Nr. 6 ist unter Berücksichtigung der Bestandsgehölze mit Rasen oder Gehölzen zu begrünen. Belange der Verkehrssicherheit sind zu berücksichtigen. Im Sichtdreieck sind bodendeckende Gehölze zulässig.

Begründung

alte Festsetzung 2.7

Vorhandene, zu erhaltende Gehölze zu roden, widerspricht dem ökologischen Ansatz und den Belangen des Artenschutzes. Die Bestandsgehölze sind daher zu erhalten. Da mit der neu zu bauenden Zufahrt zum Parkplatz des Kindergartens Belange der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen sind, ist ggf. eine Rodung von Gehölzen zugunsten des Sichtdreiecks notwendig. Insgesamt vergrößert sich die Grünfläche mit vorhandenem Gehölzbestand aber deutlich (von 145 m² Sichtdreieck auf 354 m² - ohne Anteil den Anteil des Sichtdreiecks an der öffentlichen Grünfläche Ö mit Leitungsschutzfunktion).

Neue Festsetzungen

Festsetzung 2.4

Die öffentliche Grünfläche Ö ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Zugunsten des Leitungsschutzes sind Gehölzrodungen zulässig. Belange der Verkehrssicherheit sind zu berücksichtigen.

Festsetzung 2.5

~~Die Maßnahme zum Ausgleich auf der privaten Grünfläche Nr.1 ist dem Grundstück 16/36 mit dem SO1 und der Sportrasenfläche zugeordnet. Die Baumpflanzungsmaßnahmen zum Ausgleich an der Straße „Am Zeltplatz“ im Grenzbereich zum WA und teilweise zur P3 (fünf Bäume) sind dem Grundstück 16/59 im WA zugeordnet. Die verbleibenden Baumpflanzungsmaßnahmen zum Ausgleich an der Straße „Am Campingplatz“ sind dem Grundstück 16/70 zugeordnet. Als Baumpflanzungsmaßnahmen (anteilig 40 Stk.) zum Ausgleich an der Straße „Am Zeltplatz“ sind 17 Bäumen dem Grundstück der Kita (Flurstück 16/90) und 23 Bäume dem verbleibenden Grundstück des SO₂ (Flurstück 16/90) zugeordnet.~~

Dabei sind 3 Bäume auf dem Flurstück 16/38 vor dem Grundstück der Kita und 9 Bäume vor dem Grundstück des verbleibenden Grundstücks des SO₂ einzuordnen.

Weitere 5 Bäume bleiben weiterhin dem Grundstück 16/93 zugeordnet (Textergänzung nach Hinweis in Stellungnahme Landkreis).

Begründung

Alte nicht nummerierte Zuordnungsfestsetzung unter Pflanzliste

Die Straße „Am Campingplatz“ heißt amtlich „Am Zeltplatz“. Das SO₂ (überwiegend Flurstück 16/90, tlw. 16/38) wird in die Fläche der Kita (Gemeinbedarf) und das SO₂ (Tourismus) unterteilt. Damit werden auch die 40 Stk. Baumpflanzungen von insgesamt 45 Stk. prozentual zugeordnet.

Die verbleibenden 40 Stk. Baumpflanzungsmaßnahmen (45 Stk.-5 Stk. zu Lasten des Grundstücks 16/93) zum Ausgleich an der Straße „Am Zeltplatz“ sind mit 17 von 40 Bäumen der Sonderbaufläche der Kita (Fläche incl. Grünfläche einschließlich der Parkplatzpachtfläche der Gemeinde mit 468m² = gesamt Kita 6.402 m² von gesamt SO₂ 15.303m² = 41,83 %) und 23 von 40 Bäumen dem verbleibenden Grundstück des SO₂ zugeordnet. Die bereits von der Gemeinde gepflanzten 12 Bäume werden der Gemeinde -Kita – angerechnet. Bei 3 Stk. vor der Kita zu pflanzenden Bäumen sind noch 2 Bäume auf der Nordseite der Straße am Zeltplatz von der Gemeinde zu pflanzen.

Im Bereich der Änderungsfläche wird für eine erhöhte Variabilität der Zufahrten auf eine zeichnerische Darstellung der Baumstandorte verzichtet.

Pflanzliste

Festsetzung 2.6 Pflanzliste

Hinweis: Parkplatz Fa. Hildebrand (keine grünordnerische Festsetzung)

Es besteht ein Pachtvertrag mit der Fa. Hildebrand über 360 m². Unter Berücksichtigung einer Parktiefe von max. 9m / bzw. 6m und der am 26.06.2018 vor Ort bestimmten Längenausdehnung erhöht sich die Fläche auf 468 m². Aus Gründen des Baumschutzes und auch für den zu erfolgenden Zaunbau, ist der Container weitestgehend aus dem Wurzelbereich des Bestandsbaumes bis auf Höhe der neuen Tiefe der Pachtfläche zu ziehen oder umzusetzen.

3.10. Örtliche Bauvorschrift

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen bezogen sich südlich der Straße Zum Zeltplatz auf eine geordnete Entwicklung der Wohnbauflächen und der Sondergebietsfläche Hotel. Die Wohnbauflächen sind bebaut. Da nunmehr zwei unterschiedliche Nutzungen in der verbleibenden Sondergebietsfläche geplant und von den Funktionen unterschiedlich sind, sind hier auch jeweils andere Gestaltungsprämissen anzusetzen. Daher wurde von gestalterischen Festsetzungen abgesehen, da sich die Gestaltung den Nutzungsanforderungen unterordnen soll.

4. Umweltbelange

4.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen zur Vermeidung / Minimierung. Die Anpassung / Änderung der Festsetzungen wird im Pkt. 3.9 Grünflächen behandelt.

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 34 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

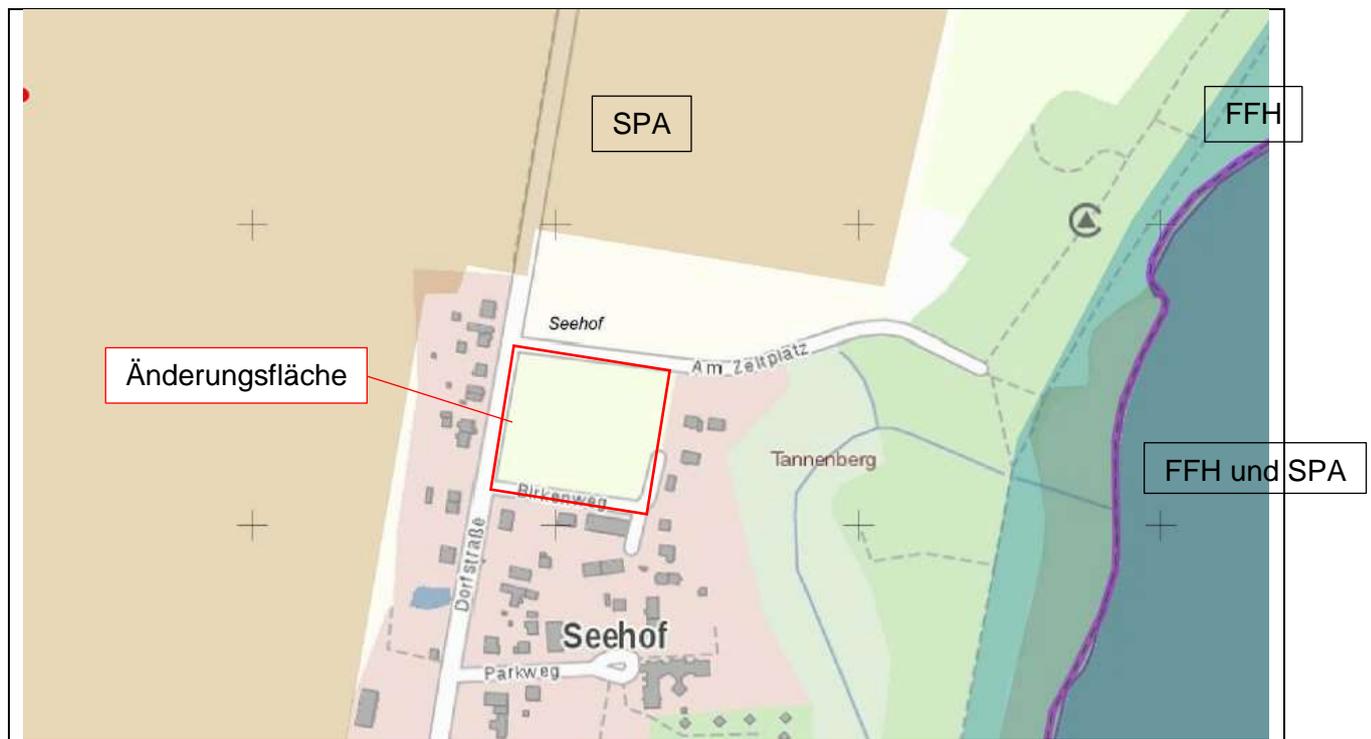


Abbildung 5: Natura 2000 Schutzgebiete

© GeoBasis-DE/M-V 2018

FFH DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“

Die Änderungsfläche des B-Planes Nr.3 liegt östlich in einer Entfernung von ca. 300m zum FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) DE 2234 – 304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“

- FFH-Arten:

Rotbauchunke	Bombina bombina
Fischotter	Lutra lutra
Teichfledermaus	Myotis dasycneme
Bauchige Windelschnecke	Vertigo moulinsiana
Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis
Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior
Biber	Castor fiber
Kammolch	Triturus cristatus

Aufgrund der Artenausstattung wären nur die mobilen Arten Fischotter, Teichfledermaus und Biber relevant. Aufgrund der Lage hinter Wohnbebauung und Zeltplatz sowie der jungen Gehölze, ist eine Betroffenheit aber auszuschließen.

• FFH-Lebensraumtypen:

- 3140 - Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen,
- 3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons,
- 3160 – Dystrophe Seen
- 3260 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe
- 6210 – Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen (Festuco-Brometalia, *besonders orchideenreiche Bestände
- 6410 – Pfeifengraswiesen mit kalkreichem Boden und Lehmboden (EU-Molinion)
- 6510 – Extensive Mähwiesen der planetaren bis submontanen Stufe (Arrhenatherion, Brachypodio- Centauregion nemoralis)
- 7140 – Übergang- und Schwingrasenmoore
- 7210* - Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae,
- 7220 - Kalktuff-Quellen
- 7230 - Kalkreiche Niedermoore,
- 9130 – Waldmeister- Buchenwald (Asperulo- Fagetum)
- 9180 – Schlucht- und Hangmischwälder
- 91D0* - Moorwälder,
- 91E0* - Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

FFH-Lebensraumtypen sind am Plangebiet nicht kartiert / vorgefunden worden.

Für das FFH-Gebiet DE 2234 – 304 ist keine FFH- Vorprüfung erforderlich.

SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“

Die Änderungsfläche des B-Planes Nr.3 liegt östlich in einer Entfernung von ca. 300m und nordwestlich in einer Entfernung von ca. 60m zum SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“

Güte und Bedeutung

Seengebiet von internationaler Bedeutung für brütende und rastende Wasservögel. Neben den Seen wurden die angrenzenden Landflächen als Nahrungsflächen für herbivore Wasservögel einbezogen. Weitere Bedeutung für mehrere Arten des Anhang I.

Ackerbaulich geprägte Region mit (schon durch die frühere Gutswirtschaft begründet) großen Wirtschaftseinheiten. Seen sind Naherholungsgebiet der Stadt Schwerin

Bedeutende glaziale Seebildungen innerhalb der flachwelligen bis kuppigen Grundmoränenplatten, die teilweise in Kontakt zu Endmoränenbildungen treten.

Gebietsmerkmale:

Große Binnenseen mit strukturreichen Inseln und Ufern und stillen Buchten. Die Seen sind von ausgedehnten Ackerflächen umgeben, die relativ unzerschnittene und störungsarme Räume darstellen.

Erhaltungsmaßnahmen

Erhalt eines komplexen Gebietes als Lebensraum für verschiedene Wasservogelarten und weitere Arten des Anhang I.

Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. Dafür werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Die Flächennutzung im SPA umfasst entsprechend Standarddatenbogen:

N06	Binnengewässer (stehend und fließend)	38 %
N15	Anderes Ackerland	43 %
N09	Trockenrasen, Steppen	1 %
N10	Feuchtes und mesophiles Grünland	1 %
N07	Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	2 %
N08	Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	1 %
N16	Laubwald	6 %
N17	Nadelwald	3 %
N23	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiet)	1 %
N04	Küstendünen, Sandstrände, Machair	1 %
	(Summe Standardbogen 100%?)	
	Summe	97%

Zielarten des SPA DE 2235-402

Nachfolgend werden die Zielarten (Brutvögel) des SPA DE 2235-402 mit ihrem Erhaltungszustand (EZ) und der ungefähren Anzahl der Brutpaare dargestellt. Grundlage bildet der Standarddatenbogen (SDB) aus dem Jahr 2007 (Aktualisiert Juli 2015)

Erläuterungen zu der folgenden Tabelle 2: "Erhaltungszustand" = Erhaltungszustand und Wiederherstellungsmöglichkeit der für die Art wichtigen Habitatelemente (A = sehr gut, B = gut, C = mittel bis schlecht); "Gesamtbeurteilung" = Gesamtbeurteilung der Bedeutung des Europäischen Vogelschutzgebiets für den Erhalt der Art (A = sehr hoch, B = hoch, C = mittel bis gering)

Code	Artnamen		Anhang I VS-RL	Status	Populationsgröße	Erhaltungszustand (lt. SDB)	Gesamtbeurteilung (lt. SDB) bezogen auf Deutschland
	deutsch	Wissenschaftlich					
A229	Eisvogel	Alcedo atthis	Anhang I	bruetend	> 10 Brutpaare	B	B
A229	Eisvogel	Alcedo atthis	Anhang I	Durchziehend	11 - 50 Ind.	B	C
A193	Flußseeschwalbe	Sterna hirundo	Anhang I	Durchziehend	> 130 Ind.	B	B
A140	Goldregenpfeifer	Pluvialis apricaria	Anhang I	Durchziehend	vorhanden	B	C
A246	Heidelerche	Lullula arborea	Anhang I	bruetend	~ 2 Brutpaare	B	C
A127*	Kranich	Grus grus	Anhang I	bruetend	~ 20 Brutpaare	B	B
A127*	Kranich	Grus grus	Anhang I	Durchziehend	~ 100 Ind.	B	C
A238	Mittelspecht	Dendrocopos medius	Anhang I	bruetend	~ 15 Brutpaare	B	C
A338	Neuntöter	Lanius collurio	Anhang I	bruetend	~ 100 Brutpaare	B	C
A021*	Rohrdommel	Botaurus stellaris	Anhang I	bruetend	~ 5 Brutpaare	B	B
A081	Rohrweihe	Circus aeruginosus	Anhang I	bruetend	~ 15 Brutpaare	B	B
A074	Rotmilan	Milvus milvus	Anhang I	bruetend	~ 10 Brutpaare	B	C

A073	Schwarz- milan	Milvus migrans	Anhang I	bruetend	~ 4 Brut- paare	B	C
A236	Schwarz- specht	Dryocopus martius	Anhang I	bruetend	~ 10 Brut- paare	B	C
A075	Seeadler	Haliaeetus albicilla	Anhang I	Ueber- winternd	6 - 10 Ind.	B	B
A075	Seeadler	Haliaeetus albicilla	Anhang I	bruetend	= 3 Brut- paare	B	B
A038	Sing- schwan	Cygnus cygnus	Anhang I	Ueber- winternd	~ 500 Ind.	B	A
A307	Sperber- grasmücke	Sylvia nisoria	Anhang I	bruetend	selten	B	C
A122	Wachtel- könig	Crex crex	Anhang I	bruetend	~ 20 Brut- paare	B	B
A272*	Weißstern- Blau- kehlchen	Luscinia svecica cyanecula	Anhang I	bruetend	~ 2 Brut- paare	B	C
A031*	Weißstorch	Ciconia ciconia	Anhang I	bruetend	= 6 Brut- paare	B	C
A031*	Weißstorch	Ciconia ciconia	Anhang I	Durch- ziehend	~ 6 Ind.	B	C
A072	Wespen- bussard	Pernis apivorus	Anhang I	bruetend	~ 2 Brut- paare	B	C
A177	Zwerg- möwe	Larus minutus	Anhang I	Durch- ziehend	~ 60 Ind.	B	C
A068	Zwergsäger	Mergus albellus	Anhang I	Ueber- winternd	> 30 Ind.	B	C
A320	Zwerg- schnäpper	Ficedula parva	Anhang I	bruetend	~ 6 Brut- paare	B	C
A037	Zwerg- schwan (Mittel- europa)	Cygnus columbianus bewickii	Anhang I	durch- ziehend	= 80 Ind.	B	B
A041*	Bläßgans	Anser albifrons		Durch- ziehend	> 8000 Ind.	B	B
A125*	Bläßhuhn	Fulica atra		Ueber- winternd	> 6500 Ind.	B	B
A125*	Bläßhuhn	Fulica atra		bruetend	> 700 Brutpaare	B	B
A125*	Bläßhuhn	Fulica atra		Durch- ziehend	~ 22500 Ind.	B	A
A070*	Gänse- säger	Mergus merganser		Ueber- winternd	> 800 Ind.	B	B
A070*	Gänse- säger	Mergus merganser		bruetend	~ 5 Brut- paare	C	B
A383	Graugammer	Miliaria calandra		bruetend	11 - 50 Brutpaare	B	C
A043	Graugans	Anser anser		bruetend	> 50 Brut- paare	B	C

A043	Graugans	Anser anser		Durchziehend	> 1900 Ind.	B	B
A319	Grauschnäpper	Muscicapa striata		bruetend	> 100 Brutpaare	B	C
A691	Haubentaucher	Podiceps cristatus		Ueberwinternd	~ 1300 Ind.	B	A
A691	Haubentaucher	Podiceps cristatus		bruetend	~ 1700 Brutpaare	B	A
A691	Haubentaucher	Podiceps cristatus		Durchziehend	~ 3200 Ind.	B	A
A036	Höcker- schwan	Cygnus olor		Ueberwinternd	~ 200 Ind.	B	C
A036	Höcker- schwan	Cygnus olor		Durchziehend	~ 700 Ind.	B	B
A142	Kiebitz	Vanellus vanellus		Durchziehend	haeufig	B	C
A058	Kolbenente	Netta rufina		bruetend	= 15 Brutpaare	B	A
A058	Kolbenente	Netta rufina		Durchziehend	> 90 Ind.	B	B
A017*	Kormoran	Phalacrocorax carbo		Ueberwinternd	> 300 Ind.	B	B
A017*	Kormoran	Phalacrocorax carbo		Durchziehend	> 3500 Ind.	B	A
A050	Pfeifente	Anas penelope		Durchziehend	> 60 Ind.	B	C
A061	Reiherente	Aythya fuligula		bruetend	~ 60 Brutpaare	B	B
A061	Reiherente	Aythya fuligula		Durchziehend	~ 15000 Ind.	B	A
A039*	Saatgans	Anser fabalis		Ueberwinternd	= 740 Ind.	B	A
A039*	Saatgans	Anser fabalis		Durchziehend	> 3200 Ind.	B	B
A067	Schellente	Bucephala clangula		Ueberwinternd	> 3400 Ind.	B	A
A067	Schellente	Bucephala clangula		bruetend	> 40 Brutpaare	B	A
A067	Schellente	Bucephala clangula		Durchziehend	> 150 Ind.	B	B
A703	Schnatterente	Anas strepera		Durchziehend	> 130 Ind.	B	C
A705	Stockente	Anas platyrhynchos		Ueberwinternd	> 2800 Ind.	B	C
A705	Stockente	Anas platyrhynchos		Durchziehend	> 1000 Ind.	B	C
A059	Tafelente	Aythya ferina		bruetend	~ 20 Brutpaare	B	C
A059	Tafelente	Aythya ferina		Durch-	~ 2400	B	B

				ziehend	Ind.		
A210	Turteltaube	Streptopelia turtur		bruetend	> 10 Brutpaare	B	C
A249	Uferschwalbe	Riparia riparia		bruetend	> 50 Brutpaare	C	C
A113	Wachtel	Coturnix coturnix		bruetend	> 10 Brutpaare	B	C
A155	Waldschnepfe	Scolopax rusticola		bruetend	1 - 5 Brutpaare	B	C

Aufgrund der geringfügigen Änderungen innerhalb eines rechtsverbindlichen B-Planes und der Lage hinter den Straßen (K 42 / Gemeindestraße), Wohnbebauung und rechtsverbindlicher B-Plan- Fläche im Norden / Nordwesten sowie Wohnbebauung und Zeltplatz in Osten, ist eine Betroffenheit aber auszuschließen.

Für das SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ ist keine FFH- Vorprüfung erforderlich.

Weitere NATURA-2000-Gebiete sind im 3km-Umkreis nicht vorhanden.

Das LSG L 138b „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“ ist in diesem Bereich Deckungsgleich mit dem SPA.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im 50m Wirkradius verzeichnet.

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im 200m Wirkradius hinter abschirmender Wohnbebauung verzeichnet.

- NWM19897 und NWM19892 Biotopname: Feldgehölz Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen; Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des B-Planes stellt eine Innenentwicklungsfläche dar, die im Westen von bestehender Bebauung entlang der Kreisstraße K42 (mit Alleebäumen) sowie im Süden und Osten von Bebauung entlang des Birkenweges begrenzt wird. Die nördliche Begrenzung ist durch die Straße „Am Zeltplatz“ (mit einer überwiegend einseitigen Baumreihe) gegeben.

Baumschutz

Die Bäume im Änderungsbereich der 2. Änderung des B-Planes unterliegen nicht dem Schutz des §18 NatSchAG MV. Die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches an der K42 und die Bäume nördliche der Straße „Am Zeltplatz“ außerhalb des Änderungsbereiches unterliegen aber dem Schutz des §19 NatSchAG MV.

3 Bäume innerhalb der neuen Grünflächen P4n1 und P6 wurden als Bestandsbäume extra gesichert.

Aus Gründen des Baumschutzes und auch für den zu erfolgenden Zaunbau ist der Container der Fa. Hildebrand weitestgehend aus dem Wurzelbereich des Bestandsbaumes bis auf Höhe der neuen Tiefe des Parkplatzes zu ziehen oder umzusetzen.

Vorhandene Gehölze außerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö zur Sicherung der Leitungsbestände und des Walls wurden per Festsetzung in die Grünflächen integriert. Vom Wall ist nur der jeweilige Bereich rückzubauen, hier der Wall der Gemeinbedarfsfläche. Der andere Bereich hat als Rückzugsraum für Arten zu verbleiben.

Wasserschutz (WBV Schweriner See / Obere Sude)

Grundlagendaten

Im Änderungsbereich stehen Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunend, > 40% hydromorph, im Versickerungsbereich nordöstliche Seite der Straße Am Zeltplatz dagegen Sande grundwasserbestimmt an. Östlich des Planbereichs sind Flächen mit Artesik vorhanden. Grundwasser kann indirekt betroffen sein. Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10 m bis >5-10m (Wasserkörper: WP_WA_1). Der Grundwasserleiter ist somit quasi bedeckt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen - mittel geschützt.

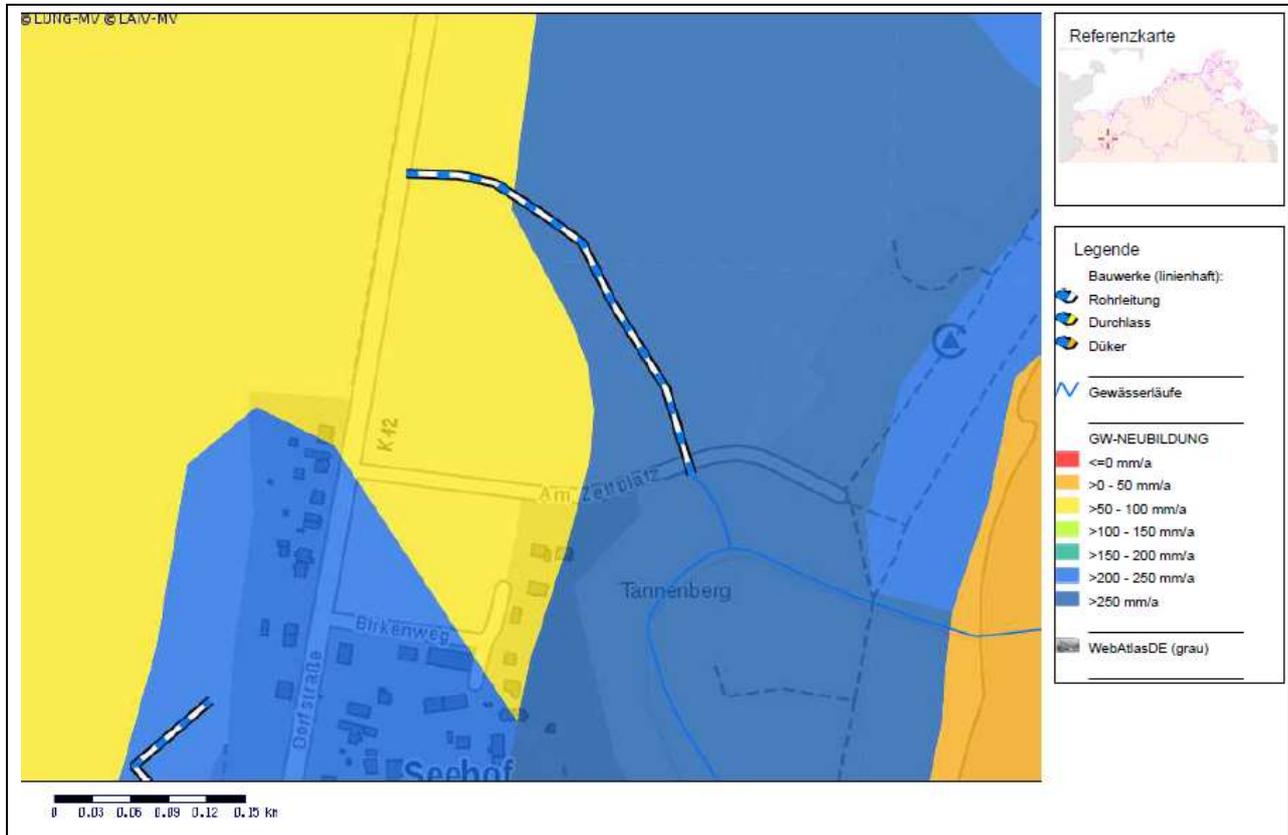


Abbildung 6.: Grundwasserneubildung und Gewässerläufe Quelle umweltkarten.mv-regierung.de

Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Gewässerkennzahl LAWA-Route 5928000000000000 Gewässername Störwasserstraße Einzugsbereich von Graben aus Lübstorf bis Ausleitung Langer Graben

Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers / Oberflächenwasser (generelle Abflussrichtung zum See)

Auswirkungen des Bauvorhabens:

Vergrößerung versiegelter Fläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerung.

Möglichkeiten der Versickerung

Entsprechend Zuarbeit von ibs Schwerin (Ingenieurbüro Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH) vom 16.02.2006 wird anhand der Aufschlusskizze und den Schichtenverzeichnissen der Baugrunduntersuchungen nachgewiesen, dass eine Versickerung im Bereich des im rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plan geplanten Regenrückhaltebeckens auf der nördlichen Seite der Straße Am Zeltplatz möglich ist. Bei Starkregenereignissen oder bei Tauwetter nach Dauerfrostperioden kann der nahegelegenen Graben mit Vorflut zum See als Notablauf genutzt werden. Somit ist bei entsprechenden technischen Maßnahmen – Vorrei-

nigung und Kontrollschacht als Überlauf- eine Versickerung und schadfreie Abgabe des Niederschlagswassers möglich.

Bei ordnungsgemäßigem Betrieb und Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften sind keine schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers. / des Oberflächengewässers zu erwarten. Näheres regelt die Erschließungsplanung / Anlagengenehmigung.

Resultierend aus der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird eine Festsetzung zur Dacheindeckung aufgenommen. Unbeschichtete Metalldachflächen werden ausgeschlossen, da diese als belastet gelten und Einträge in das Grundwasser nicht auszuschließen sind.

4.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei allen Arbeiten im Wurzelbereich von Gehölzen sind die entsprechenden Vorschriften und Regelungen strikt einzuhalten. Insbesondere dürfen Gräben und Baugruben innerhalb des Wurzelbereiches von geschützten Gehölzen (als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone = Kronentraufe, zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht hergestellt werden. Im Einzelfall ist es möglich, in einem Abstand des Vierfachen des Stammumfangs in 1 m Höhe, mindestens jedoch 2,5 m vom Stammfuß der Gehölze in offener Bauweise, mit Handschachtung oder mit Sauggeräten zu arbeiten. Ausnahmen sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen und sind auszugleichen. Die konkrete Bewertung der Rodung oder Beeinträchtigung erfolgt nach Baumschutzkompensationsersatz MV vom 15.10.2007.
- Beim Bodenschutz ist die Vornutzung (Stallanlagen) und die besondere Schutzbedürftigkeit der Nachnutzung (Kita) zu beachten.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Bodenschichten sind getrennt zu lagern und wieder einzubauen. Verdichtungen sind mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.
- Die Grünfläche sind während der Bauarbeiten vor Befahren mit einem ortsfesten Zaun zu schützen.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich verunreinigtes anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungeeignet nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden. (Leuchtrichtung im Randbereich SPA abgewandt!)
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes, auch Bauzeitenregelungen siehe AFB.

Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung in der B-Planfläche entspricht dem Bodenschutzgebot, da es sich um eine verdichtete, vormals baulich genutzte Fläche handelt (Ställe). Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur

Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

4.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 13a notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt sind eine dauerhafte Flächeninanspruchnahmen und ein Verlust vorhandener Habitatstrukturen einzustellen. Durch die vorhandenen benachbarten Bebauungsstrukturen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt sind die optischen und akustischen Störreize und der Verlust der Habitatstrukturen einzustellen. Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine in der Umgebung 3-seitig vorhandene Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Belastung (Lärm, Licht, Stäube) beim Bau abzustellen. Diese Bautätigkeit ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanz-	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanz-	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanz-	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanz-	<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanz-	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanz-	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fliesgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

Tabelle 3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte Pflanzen und Tierarten“

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten ist dabei die innerörtliche Lage.

Reptilien

Das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der guten Böden auszuschließen. Da Teile der Fläche als Grünfläche erhalten bleiben, ist ein artenschutzrechtlicher Konflikte nicht zu erwarten.

Die Änderungsfläche besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat.

Als Vorsorgemaßnahme müssen unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Geschlossene Leitlinien für Fledermäuse sind noch nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade¹ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Die Änderungsfläche besitzt aktuell eine mit den Gehölzen eine Bedeutung als Lebensraum.

Nicht im Eingriffsraum aber umliegend sind Gebäude vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Ein weiterer Schwerpunkt könnte bei Arten der landwirtschaftlichen Flächen gesucht werden. Durch das hohe Störpotential der Ortlage sind aber allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Weiterhin ist durch die Gehölze neben den schon erwähnten Arten wie Gelbspötter, Stieglitz, Kohlmeise und Amsel mit steten Begleitern wie dem Grünfink zu rechnen. Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als zu kleinflächig und mit zu hohem Störpotential verbunden einzustufen.

Umgebende Gehölze und die Freiflächen könnten auch Vorkommen typischer Vogelarten wie Braunkehlchen, Dorngrasmücke, Nachtigall, Gelbspötter beherbergen. Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet.

Auf Bodenbrüter wird aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nicht abgestellt.

Aufgrund der Habitatansprüche der Vogelarten könnte die Fläche als Habitat infrage kommen. Die tatsächliche Besiedelung wird aber durch das Kriterium „Reviergröße des Bruthabitats“ und „Nahrungsangebot“ sowie die Prädatoren / Störepfindlichkeit limitiert.

Es kommt nicht zur Beseitigung von Niststätten. Dem gesetzlichen Schutz unterliegen nur Niststätten von Brutvogelarten, die ein und dieselbe Niststätte mehrjährig nutzen (Schwalben, Mauersegler) sowie die Brutplätze von Eulen, Falken und Greifvogelhorste.

Entsprechend besteht bei Einhaltung des Bauzeitenfensters keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

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

Raumrelevante Arten

Für potentiell raumrelevante Arten, auch Überflieger (ggf. Rotmilan) ist der Raumverlust aufgrund des hohen vorhandenen Störpotential nicht erheblich, da aufgrund der innerörtlichen Lage keine Relevanz gegeben ist.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de im 500m Radius benannt. Aufgrund der Lage hinter Straßen / Bebauung bzw. Zeltplatz und Ufergehölzen ist aber keine Betroffenheit einzustellen

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität eigentlich gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potentielle Laufwege (außerhalb der Ortslage) werden nicht beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind für den Artenschutz zu beachten:

Beginn der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom 15. August bis 29. Februar zulässig.

Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

5. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/ Immissionsschutz

5.1. Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten. Die Kindertagesstätte fügt sich als Anlage für soziale Zwecke in die als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufende umgebende Wohnbebauung ein.

Da innerhalb der Sondergebietsfläche Tourismus eine Indoornutzung geplant ist, werden Lärmauswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung am Birkenweg nicht gesehen.

5.2. Einwirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Seehof, in der eine max. Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist. Sowohl die Gemeindestraße Am Zeltplatz als auch die Kreisstraße (Dorfstraße) sind asphaltiert.

Die umgebende Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Nach der DIN 18005 sind für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) die schalltechnischen Orientierungswerte

Tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) bzw. bei Gewerbe- und Freizeitlärm 40 dB(A)

einzuhalten.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße Am Zeltplatz (Gemeindestraße), die als Zufahrt zum Ferienpark Seehof fungiert und keine überörtlichen Funktionen wahrnimmt. Einwirkungen auf das Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

Der Abstand der Gemeinbedarfsfläche zur Kreisstraße 42, Dorfstraße, beträgt ca. 11,00 m. Die Einhaltung der Nachtwerte ist hier nicht anzusetzen, da keine Nachtnutzung erfolgt. Im Teil B –Text wird die Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen, dass ruhebeanspruchte Räume straßenabgewandt anzuordnen sind. Unter Berücksichtigung des Verkehrslärms wurde in der Objektplanung für die KITA die Raumanordnung bereits so vorgesehen, dass zur Straßenseite Sanitär-, Neben- und Wirtschaftsräume angeordnet werden.

Da in der Sondergebietsfläche „Tourismus“ nur Indoornutzungen zulässig sind, entstehen keine Lärmauswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung und die Kita – Fläche.

Südlich des Birkenweges grenzt das Betriebsgelände der Metallbaufirma Hildebrand an. Die Betriebszeiten liegen zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr. Die Metallbauarbeiten erfolgen in Hallen, die Außenflächen dienen ausschließlich zu Lagerzwecken. Die Stellplatzfläche am Birkenweg wird für Angestellte (sieben) und den Betriebsleiter vorgehalten, so dass hier Fahrzeugbewegungen nur zu Arbeitsbeginn und Arbeitsende auftreten. Anlieferungen erfolgen ein- bis zweimal täglich mit Entladezeiten von jeweils ca. 20 Minuten. Einmal wöchentlich erfolgt eine größere Anlieferung mit einer Entladezeit von max. 1,0 h. Negativen Auswirkungen auf den Kita – Bereich sind nicht zu erwarten.

Die an das Gelände der Firma Hildebrand angrenzende Halle wird ebenfalls gewerblich, ausschließlich für Lagerzwecke, genutzt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke Flurstück 16/90, 16/69 und 16/38 befinden sich in Eigentum der Gemeinde Seehof. Die Zuordnung der Teilflächen aus dem Straßenflurstück 16/38 ist im weiteren Verfahren/Verkauf zu klären. Zur Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung ist die Grünfläche P 7 auf der nördlichen Seite der Straße Am Zeltplatz im Gemeindeeigentum zu belassen. Bei der geplanten Änderung des B-Planes Nr. 3 für den nördlichen Teil ist die Flächensicherung zu berücksichtigen.

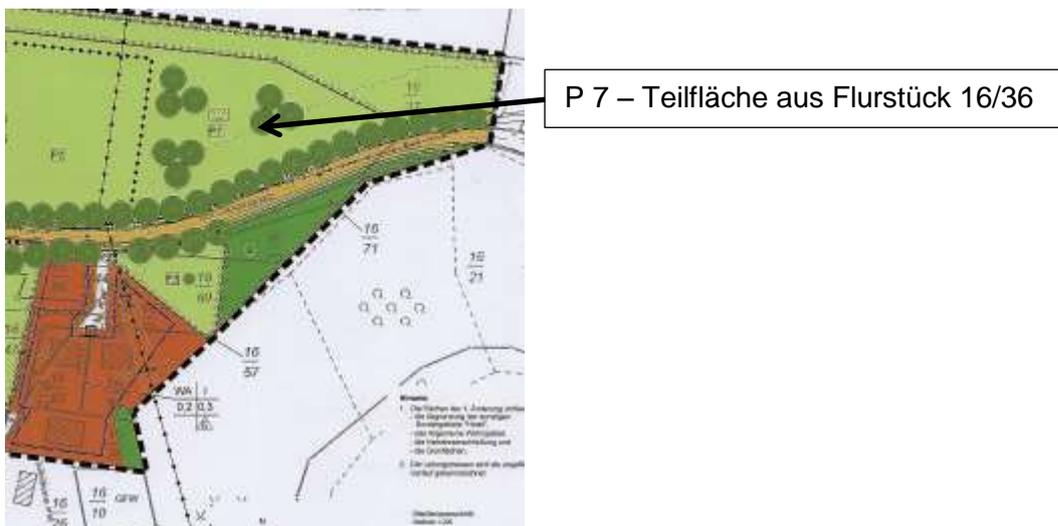


Abbildung 7 Auszug aus rechtskräftiger 1. Änderung B-Plan Nr. 3

7. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Änderungsbereiches	ca. 15.050 m²
Gemeinbedarfsfläche	4.026 m ²
Sondergebiet Tourismus	5.456 m ²
Fläche zum Anpflanzen	2.904 m ²
P4	2.020 m ²
P4n1	468 m ²
P4n2	156 m ²
Grünflächen	2.452 m ²
P5	1.678 m
P6	354 m ²
Ö	420 m ²
Stellplatzfläche	468 m ²

8. Hinweise

Stellungnahme HanseGas GmbH vom 10.09.2018

Für die Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse der HanseGas GmbH sind die Mindestabstände/Schutzstreifen beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung einzuhalten. Die Leitungen sind nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien zu überbauen, ausgenommen Kreuzungsbereiche. Die Überdeckung darf sich nicht ändern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind gesondert zu beantragen.

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 13.09.2018

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg darüber Mitteilung zu machen.

Stellungnahme Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 16.08.2018

Es ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Bei Beschädigungen oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Seehof,

.....
Die Bürgermeisterin