

Gemeinde Zurow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Am Wald“ in Klein Warin

begrenzt im Norden durch vorhandene Wohnbebauung in der „Dorfstraße“, im Osten durch Wiesen und einen Teich, im Süden durch Wald und im Westen durch Weideflächen, umfassend die Flurstücke 18/1 (teilw.), 18/2, 19/1, 19/6, 20/1 (teilw.), 20/2, 21/2 (teilw.), 21/3, 21/4, 21/6, 21/7, 21/8, 21/15, 21/16 (teilw.), 21/19, 21/20, 21/21, 21/22 und 127 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Klein Warin

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

13.05.2020

Gemeinde Zurow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16

„Am Wald“ in Klein Warin

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	5
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	11
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
3.3 Energieversorgung	12
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	12
3.5 Telekommunikation	13
4. Immissionsschutz	13
5. Sonstiges	13

Umweltbericht

1.	Einleitung	15
1.1	Allgemein	15
1.2	Lage und Charakteristik des Plangebietes	15
2.	Umweltprüfung	16
2.1	Vorhaben und Planungsziel	16
2.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	16
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.1	Schutzgut „Mensch“	20
3.2	Schutzgut „Fläche“	20
3.3	Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	21
3.3.1	Wald	21
3.3.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	21
3.4	Schutzgut „Boden“	26
3.5	Schutzgut „Luft und Klima“	27
3.6	Schutzgut „Wasser“	27
3.7	Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	27
3.8	Schutzgut „Landschaft“	27
3.9	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	28
3.10	Störfälle	29
3.11	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	29
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	29
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	29
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	30
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
5.	Eingriffsregelung	30
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	30
5.2	Eingriffsregelung	30
5.3	Kompensationsmaßnahmen	35
6.	Zusätzliche Angaben	36
6.1.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	36
6.2	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	36
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
8.	Quellen und Rechtsgrundlagen	37

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zurow hat am 13.09.2017 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sondergebiet Fremdenbeherbergung mit Wohnen in Klein Warin“ beschlossen. Da diese Bezeichnung die Nutzung des Geltungsbereiches nicht allumfassend beschreibt, wurde der Name in der Vorentwurfsphase auf „Am Wald“ geändert.

Südlich der Ortslage von Klein Warin in Richtung Wald befindet sich eine sogenannte Bungalowsiedlung aus den 1990er Jahren. Der Begriff Bungalow wurde hier aus dem ostdeutschen Sprachgebrauch abgeleitet und bezeichnete ein kleines Haus, das für das Freizeitwohnen, i.d.R. als Wochenendhaus, aber auch als Ferienhaus, genutzt wurde. In den Baugenehmigungen des Rates der Gemeinde Zurow aus dem Jahre 1990 wurde sowohl die Bezeichnung Bungalow als auch Ferienhaus verwendet. Dementsprechend war diese Anlage als Wochenend- und Ferienhausgebiet geplant. Seit Mitte der 1990er Jahre etablierte sich hier zum Teil auch das Dauerwohnen. Zur Zeit der Bestandsaufnahme sind in dieser Siedlung sechs Gebäude, die als Ferienhäuser, Wochenendhäuser und als Wohngebäude genutzt werden, vorhanden. In dieser Begründung wird das Gebiet weiterhin als Bungalowsiedlung bezeichnet.

Die Gemeinde Zurow hat sich entschlossen, andere Nutzungen als nur die des Freizeitwohnens zuzulassen und mit dem Bebauungsplan Nr. 16 die rechtlichen Grundlagen sowohl für das Freizeitwohnen als auch für das Dauerwohnen schaffen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Nutzungskombination aus Dauer- und Freizeitwohnen gemäß § 11 BauNVO durch die Schaffung eines „Sonstigen Sondergebietes: Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ rechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus wird eine kleinteilige Erweiterung der Ortslage durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes verfolgt. Dazu bieten sich Flächen zwischen der Bebauung an der „Dorfstraße“ und der Bungalowsiedlung an. Diese zum Teil mit Nebengebäuden bebauten und ansonsten als Ziergarten (Rasen) genutzten Flächen werden in den Geltungsbereich mit einbezogen. Es soll damit auch eine städtebauliche Verbindung zwischen dem alten Ortskern und der Bungalowsiedlung erreicht werden.

Die Flächen des Plangebietes lagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin – Neukloster“ sowie innerhalb des Naturparkes „Sternberger Seenland“. Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG erforderlich, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ist.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Klein Warin liegt im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg und gehört zur Gemeinde Zurow. Der Ort befindet sich am westlichen Rand eines Waldgebietes zwischen dem Großen Wariner See im Süden und dem Neuklostersee im Norden und ist Bestandteil des Naturparkes „Sternberger Seenland“, des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blanckenberg“ und des Wasserschutzgebietes Warnow-Rostock.



Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2017

Lage des Geltungsbereiches anhand der Flurstücksgrenzen im Süden der Ortslage Klein Warin

Das Plangebiet befindet sich südlich der vorhandenen Bebauung entlang der „Dorfstraße“ und wird im Westen durch Weideflächen, im Süden durch Wald sowie im Osten durch einen Teich begrenzt. Der festgelegte Geltungsbereich ist insgesamt ca. 0,8 ha groß und umfasst die Flurstücke 18/1 (teilw.), 18/2, 19/1, 19/6, 20/1 (teilw.), 20/2, 21/2 (teilw.), 21/3, 21/4, 21/6, 21/7, 21/8, 21/15, 21/16 (teilw.), 21/19, 21/20, 21/21, 21/22 und 127 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Klein Warin.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die im Jahr 1990 erteilten Baugenehmigungen für die Errichtung der Bungalows beziehen sich auf eine Nutzung als Wochenend- und Ferienhäuser. Zum jetzigen Zeitpunkt unterliegen die vorhandenen Gebäude aus planungsrechtlicher Sicht dem Bestandsschutz als Wochenend- und Ferienhäuser.

Die Gemeinde Zurow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F der 2. Änderung. In diesem ist das Plangebiet südlich der Ortslage Klein Warin z. T. als Wohnbaufläche (künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt) und z. T. als Außenbereich (künftig als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt) dargestellt. Um eine An-

passung an die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 16 zu erreichen, ist am 18.07.2018 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow gefasst worden. Diese umfasst zwei Änderungsbereiche, in denen eine Vergrößerung der Wohnbaufläche und die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ im Süden der Ortslage von Klein Warin vorgenommen worden sind.

Am 13.11.2019 wurde die Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“ rechtskräftig.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom Mai 2017 ergibt sich die Möglichkeit, eine Nutzungsmischung von Dauerwohnen und Freizeitwohnen zuzulassen. Dazu soll in dem Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ ausgewiesen werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RREP, 2011) besitzt die Gemeinde Zurow keine zentralörtliche Funktion. Daher ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Die vorliegende Planung entspricht dieser Vorgabe und soll den Bestand in der Bungalowsiedlung sichern und kleinteilige Erweiterungen zulassen sowie eine Bebauung mit maximal drei Häusern in dem Allgemeinen Wohngebiet ermöglichen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg beurteilt den Bebauungsplan Nr. 16 als mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Des Weiteren wird auf die Studie zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Zurow (Oktober 2017, Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar) verwiesen, in der die Flächenpotentiale der Gemeinde und konkret auch in der Ortslage Klein Warin untersucht wurden. In deren Ergebnis wird deutlich, dass die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächenpotentiale sowohl in Zurow als auch in Krassow nicht zur Verfügung stehen, da der private Flächeneigentümer der Umnutzung seiner landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Zwecke der Wohnbaulandgewinnung weder in Zurow noch in Krassow zustimmt. Um überhaupt ein Mindestmaß an Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde zu ermöglichen, muss die Gemeinde, da Flächen im

Hauptort nicht zur Verfügung stehen, auf die Flächenpotentiale in den anderen Ortsteilen zugreifen.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, © GeoBasis DE/M-V 2018; der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des Vermessungsbüros Bauer/Siwiek, Wismar, vom 17.11.2017 sowie eigene Erhebungen verwendet.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 und des Allgemeinen Wohngebietes sowie die Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Kosten für die Planung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen werden privat getragen, so dass der Gemeinde keine Kosten entstehen. Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern und sollen an die Gemeinde übertragen werden.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Im Jahre 1990 wurde südlich an die Ortslage Klein Warin anschließend in Richtung Wald eine Fläche für die Bebauung mit sogenannten Bungalows erschlossen. Es entstanden sieben Flurstücke, von denen sechs mit Bungalows nebst Erweiterungen sowie mit Nebengebäuden bebaut worden sind. Auf dem siebten Flurstück befindet sich eine Garage. Ein Teil der als Bungalows und Ferienhäuser genehmigten Gebäude wurde im Laufe der Jahre zum Dauerwohnen genutzt.

Die Grundstücke werden über zwei an das Gebiet grenzende, unbefestigte Sandwege erschlossen. Die sechs Gebäude sind mit einem ausgebauten Dachgeschoss, einer Firsthöhe von ca. 7 m und mit einem Krüppelwalmdach errichtet und zum Teil erweitert worden. Die Grundstücke sind mit Zäunen und hochgewachsenen Hecken eingefriedet.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme für diesen Bebauungsplan befinden sich auf den nördlich an das Ferien- bzw. Wochenendhausgebiet angrenzenden Flurstücken 18/1 und 18/2 Rasenflächen, die mit zwei Nebengebäuden bebaut sind. Diese Flächen werden mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Flurstück 18/2 ist in Richtung Norden und Westen durch eine Böschung von ca. 2 m Höhe geprägt und ist zum Teil mit einer Garage und einer Zufahrt bebaut.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten im Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes an Wald. Daraus ergibt sich ein 30 m breiter gesetzlicher Waldabstand, der Einfluss auf das Maß der baulichen Nutzung hat. Im Nordosten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gibt es große Höhenunterschiede. Die hier vorhandenen Böschungen beeinflussen die Festsetzungen der Baugrenzen.

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein privates Pumpwerk für die Abwasserentsorgung von vier Grundstücken der Bungalowsiedlung.



Blick auf das Plangebiet von Westen



Blick von der „Dorfstraße“ auf das Plangebiet



Blick von der Waldkante in Richtung „Dorfstraße“



Blick in Richtung Norden auf die Flächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Sonstige Sondergebiete 1 und 2: Dauerwohnen und Freizeitwohnen

Im Bebauungsplan Nr. 16 wird die bauliche Nutzung der ehemaligen Bungalowsiedlung als Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ festgesetzt. Mit der Zulässigkeit von Ferienhäusern, Wochenendhäusern sowie von Wohngebäuden zum Dauerwohnen ist eine Kombination aus Dauer- und Freizeitwohnen möglich. Es wird keine Wichtung der jeweiligen Nutzung vorgenommen.

Durch die Nähe des Gebietes zum südlich angrenzenden Wald ergibt sich eine Fläche im 30 m breiten gesetzlichen Waldabstand (gemessen ab Traufkante, d. h. ab lotrechter Projektion der Kronenränder der Randbäume des Waldbestandes), in der auf den Flurstücken ein anderes Maß der baulichen Nutzung zulässig ist als außerhalb dieser Fläche. Daraus resultiert eine Unterteilung des Sondergebietes in das SO 1 und SO 2. In dem SO 2 innerhalb des Waldabstandes umfassen die Baugrenzen den Bestand und lassen keine baulichen Erweiterungen zu. Die Bestandssicherung entspricht § 3 Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V). Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier entsprechend dem Bestand 0,2.

Im SO 1 ist eine umlaufende Baugrenze über fünf Flurstücke festgesetzt, die unter Beachtung der GRZ von 0,25 bauliche Erweiterungen zulässt. Es sind innerhalb des SO 1 und SO 2 nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit max. einer Wohnung zulässig.

Die Firsthöhe in den SO 1 und SO 2 darf max. 7,0 m betragen und orientiert sich damit am Bestand. Als Dachform für die Hauptdächer wird das jetzt ausschließlich vorhandene Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Damit wird eine Einbindung in die vorhandene Geländestruktur erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. An der westlichen und nördlichen Grenze des SO 1 beträgt der Abstand zur Baugrenze 6,0 m, um die vorhandenen Heckenstrukturen zu schützen. In Richtung Wald im Südosten wird die Baugrenze durch die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes und der daraus resultierenden Waldabstandslinie definiert. An der nordöstlichen Grenze wird der Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.

Allgemeines Wohngebiet WA

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche nördlich des SO hat eine räumliche Verbindungsfunktion zwischen der ursprünglichen Bebauung entlang der „Dorfstraße“ und der in den 1990er Jahren entstandenen Bungalowsiedlung. Durch entsprechende Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden soll hier eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der Ortslage in Richtung Siedlung am Wald ermöglicht und letztendlich ein ausgewogenes Gesamtbild in diesem Bereich erreicht werden.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient und in dem ausnahmsweise, baulich untergeordnet auch Ferienwohnungen zulässig sind. Gemäß § 13a BauNVO können demnach Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der Gebietscharakter des Wohngebietes überwiegt. Es sind nur „Räume“ nach BauNVO, d.h. Ferienwohnungen oder -zimmer in einem Wohnhaus zulässig, die „baulich untergeordnet“, also von der Grundfläche her kleiner als die Dauerwohnung sein müssen. Reine Ferienhäuser sollen hier nicht zulässig sein. Damit wird der Wohnungsbedarf in der Gemeinde berücksichtigt und gleichfalls ein Übergang von dem durch Dauerwohnen geprägten Bereich des „alten Dorfes“ zur Bungalowsiedlung am Wald geschaffen.

Ausgehend hiervon ist das Störpotential durch die zugelassenen Ferienwohnungen als gering zu bewerten. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird so vermieden. Die Feriengäste kommen im Rahmen einer dauerwohnungsähnlichen Nutzung in dauerwohnungsähnlicher Ausstattungsform unter. Die Gebietsverträglichkeit ergibt sich auch dadurch, dass die Gäste die Ferienwohnungen in dieser Wohngebietslage in der Regel für längere Zeit, über mehrere Tage oder 1 – 2 Wochen nutzen und in einer dauerwohnähnlichen Si-

tuation und Ausstattung untergebracht sind. Der An- und Abreiseverkehr fällt daher nur geringfügig ins Gewicht. Die im Bebauungsplan vorgegebene Parzellenstruktur sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lassen außerdem keine baulichen Strukturen zu, die nach dem Umfang wesentlich auffällig in Erscheinung treten können. Das Verkehrsaufkommen von Feriengästen als mögliches Störpotential ist bei 2 – 4 Fahrbewegungen pro Tag vergleichbar mit dem der Dauerwohnnutzung. Ausflugsfahrten werden häufig auch mit Einkäufen verbunden, so dass kein prägnantes Mehraufkommen an Fahrtbewegungen zu verzeichnen ist.

Trotzdem können Ferienwohnungen ein gewisses höheres Störpotential entfalten als Dauerwohnungen, beispielsweise aufgrund möglicher unterschiedlicher tageszeitlicher Rhythmen, z.B. der abendlichen Gartennutzung. Ein geringfügig höheres Störpotential besteht allerdings auch bei allen anderen, in dem Wohngebiet oder im übrigen Dorfgebiet zulässigen Nutzungen außerhalb der Wohnnutzung, wie den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstigen nicht störende Gewerbebetrieben. Da diese Betriebe nicht ausgeschlossen worden sind, ist festzustellen, dass hier kein *besonderer* Schutzanspruch für das Wohnen besteht. Es besteht also kein Anspruch auf eine besondere Wohnruhe, wie sie z.B. in Wohngebieten anzunehmen sein könnte, in denen keine Ausnahmen zulässig wären. Anhaltspunkte für ein höheres Schutzbedürfnis sind damit nicht gegeben.

Die angemessene Wohnruhe im Plangebiet wird auch über die nur ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen geschützt. Dadurch, dass Ferienwohnungen nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Dauerwohnung zulässig sind, wird auch gewährleistet, dass z.B. keine größeren Gruppen aufgenommen werden können, was hier als nicht gebietsverträglich zu kategorisieren wäre. Das Störpotential hält sich also in gebietsverträglichen und sozialadäquaten Grenzen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 können in dem WA ausnahmsweise zugelassen werden. Das betrifft z.B. gewerbliche Dienstleistungsbetriebe, die im Wohnhaus untergebracht sind. Die sonstigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allerdings unzulässig, da Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen hier unverträglich und überdimensioniert wären.

Um eine Anpassung an die vorhandene dörfliche Struktur zu gewährleisten, sind in dem WA nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte beträgt 500 m². Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt.

Die Firsthöhe darf max. 8,5 m betragen. Als Dachform werden das in der näheren Umgebung vorhandene Krüppelwalm- und Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im WA wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Der 10 m-Abstand zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche ergibt sich aus der Orientierung am benachbarten Gebäudebestand zu beiden Seiten der Dorfstraße und der Südwest-Exposition der künftigen Haugartenflächen. Die Baugrenze in Richtung Teich im Nordosten wird durch die Höhenunterschiede im Gelände bestimmt und befindet sich 2 m von der oberen Böschungskante entfernt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist nicht zulässig.

zen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es mit den Vorschriften nach Landesrecht vereinbar ist.

Bzgl. der Errichtung von Nebenanlagen im Waldabstand von 30 m ab Waldkante im Süden des Plangebietes wird der Hinweis gegeben, dass eine forstrechtliche Genehmigung nach § 20 Landeswaldgesetz MV (LWaldG MV) erforderlich ist.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der geplanten Bebauung an die örtlichen Verhältnisse in Klein Warin, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung und den Außenanlagen mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Damit wird der Bestand im Dorf und die traditionelle Dacheindeckung berücksichtigt, deren Beachtung hier am südlichen Ortsrand im Übergang zur Landschaft besonders wichtig ist. Glasierte, bunte oder glänzende Dächer würden das Ortsbild hier empfindlich stören und unerwünschte Blendwirkungen erzeugen.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für das Hauptdach, da dieses die prägende Wirkung im Siedlungsbild entfaltet. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Dachneigungen von 0° bis 25° bei Nebengebäuden sind auch Bitumenschindeln und die Ausbildung von Grasdächern zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig, um alternative Energiegewinnungsmethoden zu fördern und den Verbrauch fossiler Energien einzuschränken.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Damit sollen die traditionellen Baumaterialien in Klein Warin berücksichtigt und nicht z.B. nachhaltige Kunststofffassaden ausgeschlossen werden.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Blockbohlenhäuser, eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen unzulässig. Auch das sind ortsuntypische Bauweisen, die hier nicht als ortsbildverträglich eingeordnet werden.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holz- oder Metallzaun mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und als Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Damit sollen ebenfalls typische Einfriedungen Verwendung finden und ortsuntypische hohe Mauern, Gabionenwände, Stabgitterzäune usw. vermieden werden.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist zum Schutz des Ortsbildes nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Grundstückerschließung dient, und der straßenseitigen Baugrenze.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird durch zwei mind. 4 m breite öffentliche Wege erschlossen, die von der „Dorfstraße“ in Richtung Wald führen. Die schon vorhandenen bebauten Grundstücke sowie auch die Flächen mit geplanter Dauerwohnbebauung nördlich der Bungalowsiedlung befinden sich jeweils an einem dieser Wege und haben somit Zugang zu den Versorgungsleitungen und eine Zufahrtmöglichkeit. Diese Erschließungswege setzen sich im Wald als Waldwege fort, so dass sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf den Anlieger- und Forstverkehr beschränken wird. Es wird festgesetzt, dass die Wege in ihrer jetzigen Beschaffenheit erhalten und damit unversiegelt bleiben. Neu herzustellende Wege sind ausschließlich in unbefestigter Bauweise zulässig. Die Verkehrsflächen sind für die Benutzung von Löschfahrzeugen der Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Die Befahrbarkeit der zwei Wege in Richtung Wald ist durch Abfallentsorgungsfahrzeuge nicht gegeben. Es wird daher in der Weggabelung eine Fläche zum Bereitstellen der Abfallbehälter festgesetzt, für die die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge des Entsorgungsunternehmens gewährleistet ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Bestand als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Darin sind auch Straßennebenflächen/Grünflächen enthalten. Die benötigten Stellplätze der Anlieger sind auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Die Flurstücke der Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern und sollen an die Gemeinde übertragen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 0,8 ha. Die Flächennutzung verteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sonstiges Sondergebiet SO „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ SO 1: 2500 m ² SO 2: 1740 m ²	4240
Allgemeines Wohngebiet WA Verkehrsfläche	2430 1755
Flächen für die Abwasserbeseitigung	105
Flächen für die Abfallentsorgung	10
Σ	8540

3. Ver- und Entsorgung

Für die bestehende Bungalowsiedlung wurden in den 1990er Jahren mit der Errichtung der Gebäude auch die Anlagen für die Ver- und Entsorgung hergestellt. Die künftige Bebauung im WA kann über die vorhandenen Leitungen mit erschlossen werden.

Die beteiligten Ver- und Entsorgungsunternehmen sollen frühzeitig an der Ausführungsplanung beteiligt werden, um die gleichzeitige Einbringung der Leitungen gewährleisten zu können. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei allen Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung in der Dorfstraße sichergestellt. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wismar. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) geprüft werden. Für die geplanten Bauvorhaben sind entsprechende Anschlussgestattungen beim Zweckverband zu beantragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Wasserfassung Warnow-Rostock. Die mit der Lage innerhalb von Trinkwasserschutzzonen verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzonenverordnung (Beschluss Nr. 64-14/76 und 54-15/80) zu beachten. Werden bei den Baumaßnahmen Erdaufschlüsse notwendig, mit denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese sechs Wochen vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die Löschwasserversorgung in Klein Warin erfolgt über Hydranten und die Freiwilligen Feuerwehren der umliegenden Dörfer. Die erforderliche Löschwassermenge für das Plangebiet kann allein aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten nicht bereitgestellt werden. In Abstimmung mit der Zurower Feuerwehr soll der private Teich östlich des Plangebietes als Löschwasserteich genutzt werden. Zu diesem Zweck werden die Löschfahrzeuge eine tragbare Pumpe mitführen und damit Wasser aus dem Teich mit mehr als 2000 m³ Inhalt entnehmen. Für den Ersteinsatz werden die Freiwilligen Feuerwehren Krassow, Zurow und Neukloster zum Einsatz kommen.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde wurde an den Zweckverband Wismar übertragen. Die Ortslage Klein Warin verfügt über ein zentrales Schmutzwassernetz. Das Abwasser wird über Freigefällekanäle und im Bereich der Bungalowsiedlung „Am Wald“ über Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und private Grundstücksabwasserpumpwerke) zur zentralen Kläranlage in Klein Warin abgeleitet und in

dieser mechanisch-biologisch behandelt. Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserentsorgung ist damit gegeben. Für die geplanten Bauvorhaben sind entsprechende Anschlussgestattungen beim Zweckverband zu beantragen. In der Bungalowsiedlung leiten vier Grundstücke ihr Abwasser in ein Pumpwerk innerhalb des Plangebietes und zwei Grundstücke sind direkt an die zentrale Abwasserleitung angeschlossen. Das Pumpwerk ist in der Planzeichnung als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Es ist eine private Anlage, die nicht vom Zweckverband Wismar betrieben wird.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll wie bisher auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. In der Bodenuntersuchung der Hoorter Brunnenbau GmbH, April 2010, wurden für eine Brunnenbohrung in 30 m Entfernung östlich des Plangebietes bis in eine Tiefe von 12 m ausschließlich Fein- und Mittelsande festgestellt. Darüber hinaus ist lt. Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) westlich des Plangebietes ein Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung (Kies) festgelegt. Die Gemeinde sieht das als hinreichende Bestätigung, dass im Plangebiet versickerungsfähige sandige Böden anstehen. Probleme mit der Versickerung von Regenwasser in Klein Warin sind der Gemeinde bisher nicht bekannt.

Eine zentrale Regenwasserkanalisation ist in Klein Warin nicht vorhanden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Vernässung benachbarter Grundstücke und Gebäude ausgeschlossen wird. Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die e.dis AG sichergestellt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

Eine zentrale Gasversorgung existiert in Klein Warin nicht.

Auf einigen Grundstücken der Bungalowsiedlung sind Flüssiggasbehälter vorhanden. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Neuaufstellung oberirdischer Öl- und Gasbehälter im Vorgartenbereich aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet. In der Weggabelung im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche zum Bereitstellen der Abfallbehälter festgesetzt. Diese kann durch Müllfahrzeuge des Entsorgungsunternehmens angefahren werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besteht eine Wendemöglichkeit für diese Fahrzeuge.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und andere Anbieter sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Anbietern zu führen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Für den Bebauungsplan Nr. 16 sind mögliche Immissionen, die durch den Kfz-Verkehr oder durch die Landwirtschaft verursacht werden können, zu berücksichtigen.

Der im Westen des Plangebietes gelegene Reiterhof im Abstand von ca. 100 m ist nach Anwohneraussagen bzgl. auftretender Immissionen zu vernachlässigen. Belästigungen durch Misthaufen oder andere Gerüche bestehen nicht.

Das Plangebiet liegt an zwei Wegen, die von der Dorfstraße kommend in Richtung Wald führen. Sie sind als Anliegerwege zu bewerten und im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die vorhandene und die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in

unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 16 „Am Wald“ der Gemeinde Zurow in Klein Warin werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemein

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 16 besteht darin, im südlichen Ortsteil von Klein Warin einen Teil bestehender Bebauung städtebaulich zu ordnen sowie Flächen für neue Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Zurow befindet sich im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg östlich der Autobahn A 14 und südlich der Autobahn A 20. Der Ortsteil Klein Warin liegt im südlichen Gemeindegebiet.

Klein Warin ist überwiegend von Waldflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Der Ortsteil liegt nördlich des Großen Wariner Sees. Das Plangebiet befindet sich im Süden von Klein Warin und grenzt direkt an Waldflächen an.

Das Plangebiet wird gebildet von bestehender Wohnbebauung, Ziergärten sowie von unversiegelten Erschließungswegen, die in den südlich gelegenen Wald führen.

Das Plangebiet grenzt an folgende Flächen an:

- Im Norden: Wohnbebauung, Verkehrsflächen (Dorfstraße) sowie Nutz- und Ziergartenflächen
- Im Osten: Ziergartenflächen, ein Teich sowie Waldflächen
- Im Süden: Waldflächen
- Im Westen: Grünlandflächen

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben und weist nur im östlichen Bereich einen stärkeren Geländesprung auf, der durch eine Böschung gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung einschließlich der dazugehörigen Gärten und Anlagen stark anthropogen geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ist ca. 0,85 ha groß.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgischen Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Sternberger Seengebiet (403)

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde Zurow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und von zwei Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgende Aussagen im RREP WM getroffen:

- Der Ortsteil Klein Warin ist Teil des Tourismusedentwicklungsraumes.
- Im Bereich der Waldmoorflächen im Wald östlich des Plangebietes und angrenzend an den großen Wariner See ist ein Vorranggebiet für Naturschutz festgelegt.
- Westlich des Plangebietes ist ein Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung (Kies) festgelegt.

Die genannten Vorranggebiete für Naturschutz und Rohstoffsicherung befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP WM werden Aussagen für das Plangebiet selbst nicht getroffen, jedoch für umliegende Gebiete:

- Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume
Waldgebiet südlich an das Plangebiet angrenzend: Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen
Östlich an das Plangebiet angrenzend: Naturnahe Wälder

- Biotopverbundplanung:
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biotopverbundes „im weiteren Sinne“.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen:
Für das Plangebiet selbst werden keine Maßnahmen formuliert. Für die angrenzenden Waldflächen wird als Maßnahme die Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten genannt.
- Für die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Strukturanreicherung der Agrarlandschaft empfohlen.
- Ziele der Raumentwicklung:
Die das Plangebiet umgebenden Gebiete werden als Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur und somit als Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege zur Freiraumsicherung ausgewiesen. Die damit im Zusammenhang stehende Funktionsbewertung wird als sehr hoch eingestuft.
- Schutzgebiete:
Siehe Gliederungspunkt Schutzgebiete.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang von Klein Warin sind mit Ausnahme der Biotopverbundplanung keine Ziele für das Plangebiet festgelegt. Die Kategorie Biotopverbund „im weiteren Sinne“ ist stark verallgemeinernd und lässt zumeist Siedlungsgebiete außer Acht. Da das Plangebiet durch Gebäude, Gärten und Straßen vollständig anthropogen überformt ist, kann eine negative Beeinträchtigung des Biotopverbundsystems ausgeschlossen werden.

Somit werden durch die hier betrachtete Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin – Blankenberg“

Das Plangebiet sowie der gesamte Ortsteil Klein Warin befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin – Blankenberg“.

Dieses LSG hat eine Fläche von 3.120 ha und wurde durch den Landrat des Kreises Wismar mit der Verordnung vom 27. Mai 1938 ausgewiesen. Für das LSG wurde kein Schutzzweck definiert. Es umfasst Fließgewässer, größere Seengebiete einschließlich des großen Wariner Sees und des Neuklostersees, sowie große zusammenhängende Waldgebiete.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb schutzwürdiger oder sensibler Naturräume. Die Flächen des Plangebietes sind durch Gebäude, Gärten und Verkehrsflächen vollständig anthropogen überformt.

Das Plangebiet wurde im Rahmen eines Herauslösungsverfahrens aus dem LSG herausgelöst.

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die denselben Herauslösungsbereich umfasst, teilt die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 28.11.2019 mit: „Der betreffende Bereich wurde mit der 12. Änderungsverordnung aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst. Die Planzeichnung ist entsprechend überarbeitet worden.

Die Verordnung zur 12. Änderung der „Verordnung vom 27. Mai 1938 zum Schutze von Landschaftsteilen für das Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ im Landkreis Nordwestmecklenburg wurde am 11. November 2019 durch den 1. Stellvertreter der Landrätin, Herrn Diederich, unterzeichnet, am 12. November 2019 im Internetportal des Landkreises Nordwestmecklenburg öffentlich bekannt gemacht und trat am 13. November 2019 in Kraft.“

Naturpark Sternberger Seenland

Der Naturpark Sternberger Seenland hat eine Größe von 54.006 ha. In der Landesverordnung vom 20.03.2004 zur Festsetzung des Schutzgebietes werden folgende Schutzziele formuliert:

- Zweck des Naturparks "Sternberger Seenland" ist die einheitliche und nachhaltige Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit sowie seiner vielfältigen Ausstattung mit Ökosystemen, Tier- und Pflanzenarten und seiner großräumig unzerschnittenen Lebensräume eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. Der Naturpark dient ferner dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und Entwicklung einer Kulturlandschaft mit reicher Naturlandschaft. Öffentlichkeitsarbeit, Umwelterziehung und Umweltbildung sind im Gebiet des Naturparks verstärkt wahrzunehmen.
- Die Städte und Gemeinden im Naturpark werden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten und mit ihrer historisch bedeutenden Bausubstanz und ihren Parkanlagen und regionalgeschichtlichen Besonderheiten als Erlebnis- und Erholungsräume für die dort lebenden Menschen und ihre Gäste nachhaltig wirtschaftlich, sozial und kulturell entwickelt.

Die Ziele des Naturparks stehen den Zielen des Vorhabens nicht entgegen. Die Entwicklung attraktiver Lebensstätten steht im Einklang mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes. Es werden bereits durch menschliche Nutzung geprägte Flächen für die Wohnnutzung entwickelt.

Zudem ist auszuschließen, dass die geplante Wohnnutzung mittelbare negative Auswirkungen auf die umliegenden sensibleren Naturräume haben wird, da bereits eine Vorbelastung durch die vorhandene Bungalowsiedlung und die genutzten Freiflächen besteht.

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von internationalen Schutzgebieten.

In ca. 2.200 km östlicher Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“. Aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens sind keine negativen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten.

Geschützte Biotope

In 52 m östlicher Entfernung vom Eingriffsort liegt das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop „Großes Quellbruch bei Klein Warin“ (NWM24809).

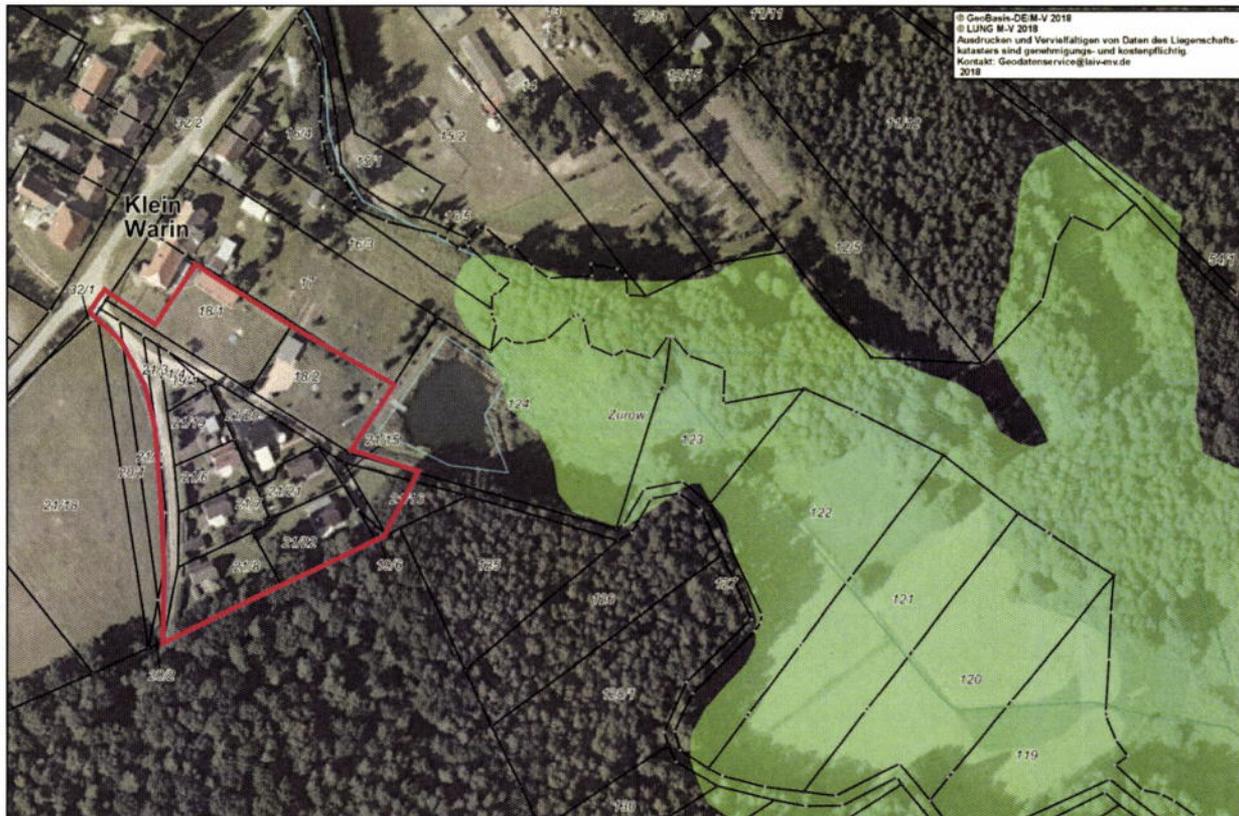


Abbildung 1: Plangebiet (rot umgrenzt) und das geschützte Biotop „Großes Quellbruch bei Klein Warin“ (Auszug aus dem Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2016, mit eigener Bearbeitung)

Durch die vorhandene örtliche Wohnbebauung besteht bereits eine starke Vorbelastung für den nördlichen Teil des Quellbruchs. Innerhalb der Wirkzone I von 50 m grenzen mehrere Wohn- und Gartengrundstücke an das Quellbruch an.

Mit dem Vorhaben wird neue Bebauung in diese Wirkzone II (150 m) aufgenommen. Es handelt sich um maximal 3 neue Parzellen für Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften im allgemeinen Wohngebiet und die Fortführung der bisherigen Nutzung in den SO-Gebieten. Dies stellt im Verhältnis zur vorhandenen Wohnbebauung keine signifikante Erhöhung von Wohnbebauung und damit verbundener mittelbarer Auswirkungen auf das geschützte Biotop dar. Das Auftreten möglicher mittelbarer Auswirkungen wird von daher als vernachlässigbar angesehen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Quellbruchs durch die vorliegende Planung ist daher auszuschließen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tabelle 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG (Eingriffsregelung) ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Der Zustand der Umwelt und dessen Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Für die geplanten Sonstigen Sondergebiete und das Allgemeine Wohngebiet werden ausschließlich Flächen überplant, die sich bereits in Dauer- oder Freizeitwohnenutzung (SO) befinden bzw. handelt es sich teilweise um Ziergartenflächen.

Es werden keine Flächen beansprucht, die der Erholungsnutzung dienen, mit Ausnahme der Bungalow-Grundstücke innerhalb der künftigen SO-Gebiete. Diese bleiben mit der vorliegenden Planung bestehen.

Mit der geplanten Nutzung sind keine gesundheitsschädlichen Immissionen (z. B. Lärm) verbunden. Die Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Fläche“

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, den Flächenverbrauch zu reduzieren, sind gemäß der Novellierung des BauGB von Mai

2017 die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ in eigenständiger Weise zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben werden überwiegend unversiegelte Zierrasen- oder Gartenflächen zu Wohnbauland im WA entwickelt. Innerhalb der SO-Gebiete sind weitere Versiegelungen durch kleinteilige Erweiterungen, Nebenanlagen, weitere Pflasterflächen etc. möglich. Einerseits handelt es sich somit um eine örtliche Nutzungsumwandlung, was positiv zu werten ist. Andererseits hat dies zur Folge, dass etwa 1.358 m² unversiegelter Fläche für Wohnbaugrundstücke verbraucht werden.

Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe 5.) bilanziert. Letztlich stehen keine weiteren innerörtlichen Flächen für eine derartige Wohnbebauung zur Verfügung.

Die geplanten Wohnparzellen schließen an ein vorhandenes Wohngebiet nach Süden an, wodurch eine Arrondierung der Wohnbauflächen erreicht wird. Eine Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Fläche ist somit nicht gegeben. Zumal die Ziergarten- und -rasenflächen nicht Bestandteil der offenen Landschaft sind.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebietsflächen ist lediglich eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebäudebestandes innerhalb der Grundstücke zulässig.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Fläche“ zu erwarten.

3.3 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

3.3.1 Wald

Das zukünftige SO 2 grenzt direkt an Waldflächen an. Zum Schutz des Waldes wird ein 30 m breiter Waldschutzabstand festgelegt, so dass das SO 2 den Bestimmungen des § 20 des Landeswaldgesetzes M-V unterliegt:

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

3.3.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die artenschutzfachliche Untersuchung wurde in Form einer Potentialabschätzung durch das Büro Ellmann/Schulze (Stand: Februar 2018) angefertigt. Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG für zulässige Vorhaben für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Das geplante Vorhaben mit Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Folgende Gesetzesgrundlagen bzw. Richtlinien dienen als Grundlage für den vorliegenden Fachbeitrag:

1. Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409EWG) zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14.04.2003 (Vogelschutzrichtlinie)
2. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie), ABl. EG Nr. L 206, S. 7, geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 29. September 2003 (Abl. EU Nr. L 284 S. 1). Seit dem 01.01.2007 in konsolidierter Fassung vorliegend.
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert).
4. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

Potentielle Wirkprozesse des geplanten Vorhabens

Baubedingt:

- Flächeninanspruchnahme (bspw. Lagerflächen, Baufelder)
- Lärmimmissionen (Baufahrzeuge, Baustellenbetrieb)
- Geringe optische Störungen von gebüschbrütenden Vogelarten (bspw. Beunruhigung durch Baustellenverkehr)

Anlagebedingt:

- Keine

Betriebsbedingt:

- keine

Fazit: Anlage- und betriebsbedingt wirkende Prozesse werden nicht oder nur im unerheblichen Maße erwartet, da entsprechend deutlich anthropogene Vorbelastungen durch bestehende Gebäude und Gärten bestehen. Aufgrund dieser Gegebenheiten sind nur sehr geringe Habitatbedingungen für streng geschützte Arten vorhanden. Baubedingte Wirkungen wirken nur temporär und werden voraussichtlich ebenfalls nicht zu erheblich schädlichen Beeinträchtigungen – hier ausschließlich auf häufige Brutvogelarten – führen.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ sowie den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (BStMI 2011). Das Ergebnis der Potentialabschätzung von möglichen Habitatflächen für alle in M-V vor-

kommenden Arten kann der Artenübersicht (siehe Anlage) entnommen werden. Im Folgenden wird eine Zusammenfassung der relevanten Arten nach Artengruppen gegeben.

Amphibien

Im Kartenportal M-V mit Datenlage bis 2014 werden für das direkte Vorhabengebiet einschließlich des genannten außerhalb liegenden Teiches keine Daten angegeben. Im betreffenden Rastergebiet, welches Flächen östlich des B-Plangebiets einschließt, sind alte Daten eines Vorkommens der Rotbauchunke angegeben. Für das Jahr 2000 wurde ein Fund von 2 Individuen gemeldet. Der Fundort lag innerhalb von Waldflächen nordöstlich der Ortslage von Klein Warin.

Ein Vorkommen der oben genannten sowie weiteren Amphibienarten kann für das Kleingewässer östlich des B-Plangebiets jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Begehung im Februar 2018 wurde eine grundsätzliche Eignung als Amphibien-
gewässer festgestellt. Ein Vorkommen der aufgeführten geschützten Amphibienarten ist aufgrund der Habitatbedingungen in dem Kleingewässer zumindest als Laichquartier zum Teil denkbar. Geeignete Winterquartiere sind in den angrenzenden Gehölzbeständen des Waldes möglich. Nördlich, östlich und südlich befinden sich z. T. größere Gehölz- und Waldbestände, die als geeignete Überwinterungsorte für Amphibien anzusehen sind. Westlich grenzen in ca. 15 m Entfernung Gartenflächen an, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurden. Im südwestlichen B-Plangebiet wurden 2 Sonstige Sondergebiete festgesetzt, die jedoch bereits jetzt als Wohn- und Ferienbebauung genutzt werden. Das direkte Plangebiet ist aufgrund der intensiven Nutzungsweise als Rasen sowie aufgrund der Bebauung nicht als Winterquartier geeignet.

Hauptsächliche Wanderungsbewegungen sind von und zu dem potentiellen Laichgewässer in Richtung der o. g. Wald-/Gehölzflächen anzunehmen. Nur ein geringerer Anteil der Tiere wird in Richtung der Garten- und Wohnbauflächen wandern, da dort i.d.R. nur eingeschränkte Habitatflächen für eine Überwinterung vorhanden sind. Somit kann eine erhebliche Störung der Wanderungskorridore ausgeschlossen werden. Die Nutzung dieser Flächen wird sich darüber hinaus durch die Planung nicht intensivieren. Die an das Gewässer angrenzenden Gartenflächen werden aktuell bereits intensiv gärtnerisch genutzt. Die Gartenflächen sind Teil eines bestehenden Hausgartens. Die kurze und dichte Rasenfläche lässt darauf schließen, dass der Rasen häufig gemäht wird. Zudem befindet sich auf der Gartenfläche aktuell ein Carport mit drei Stellplätzen, die regelmäßig genutzt werden. Es kann mit Sicherheit angenommen werden, dass die aktuelle Häufigkeit des Rasenmähens sowie des Befahrens der künftigen Intensität gleicht. Eine Erhebung von Daten hinsichtlich des Laich- und Wandergeschehens wird daher nicht für erforderlich gehalten. Es kann auch der Eintritt des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass Maßnahmen zum Schutz von Einzeltieren nicht notwendig sind.

Bewertung und Ableitung weiterer Untersuchungsbedarf:

Der Teich wird durch das Vorhaben nicht beseitigt oder anderweitig verändert. Eine Barrierewirkung durch die entstehenden Baukörper oder eine bau- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung von Tieren bei möglichen Wanderbewegungen liegt nicht vor. Da ein ausgeprägtes Wandergeschehen von möglichen Tieren über die Flächen des B-Plangebiets nicht zu erwarten ist (pot. geeignete Überwinterungsflächen befinden sich südlich des Gewässers ab dem Waldrand), werden auch baubedingte Beeinträchtigungen bei einer Bauphase zur Wanderungszeit ausgeschlossen. Arten-

schutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können nicht eintreten.

Reptilien

Habitatbedingungen in den B-Plangebieten

Für Reptilienarten günstige Habitatbedingungen konnten im gesamten Plangebiet nicht festgestellt werden. Insbesondere für die gelistete Zauneidechse sind keine Lebensraumelemente vorhanden (Eiablageplätze, Sonnenbadeplätze, Winterquartiere).

Bewertung und Ableitung weiterer Untersuchungsbedarf:

In Ermangelung von geeigneten, vegetationsfreien, grabbaren Eiablageflächen ist ein Vorkommen der Zauneidechse im B-Plangebiet nicht anzunehmen. In den Bauabschnitten des Allgemeinen Wohngebietes und auch in den beiden Sondergebieten wurden keine günstigen Habitatbedingungen vorgefunden. Wie oben bereits erwähnt, handelt es sich hierbei um intensiv als Rasen genutzte oder bereits bebaute Flächen.

Auch die sandigen als Verkehrsflächen festgesetzten Areale im nördlichen Teil des B-Plangebiets werden als ungeeignet bewertet. Hier herrschen stark verdichtete Flächen vor, auch weitere artspezifische Habitate für streng geschützte Reptilien sind nicht vorhanden.

Insgesamt ist festzustellen, dass es durch das geplante Vorhaben nicht zu Beeinträchtigungen der Art bzw. der Artengruppe kommen kann. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf liegt nicht vor.

Säugetiere

Fledermäuse

Mit dem Vorhaben werden keine relevanten Hindernisse in Flugzonen von Fledermausarten aufgestellt. Gebäudeflächen in Form von Wohn- und Nebengebäude sind bereits vorhanden.

Durch die Bauweise werden somit mögliche geeignete Flugkorridore wie entlang von Gehölzreihen oder Waldrändern nicht beeinträchtigt. Auch Gehölzstrukturen bleiben in jetziger Form erhalten.

Die in der Planung für das Allgemeine Wohngebiet überbaubaren, derzeitigen Rasenflächen und Nebengebäude sind für Fledermausarten nicht relevant. Habitate für Winterquartiere oder Wochenstuben / Balzquartiere wurden vor Ort nicht festgestellt. Auch die genutzten Wohngebäude in SO 1 und SO 2 werden als nicht relevant als Fortpflanzungs- und Lebensstätte eingeschätzt.

Bewertung und Ableitung weiterer Untersuchungsbedarf:

Erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe sind aufgrund der örtlichen Bedingungen sowie der momentan vorhandenen intensiven Nutzungsweise nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht für erforderlich gehalten.

Biber, Fischotter und Haselmaus

Habitatenelemente für den Biber bzw. genutzte Strukturen wurden im Gebiet nicht registriert und sind auch im Kartenportal M-V für das betreffende Gebiet nicht enthalten.

Der bewegungsaktive Fischotter kann potentiell im Bereich des angrenzenden Teiches des Plangebietes einen Verbindungskorridor nutzen oder potentiell die Wasseroberflächen als Nahrungsraum nutzen. Bei der Begehung des Gebietes wurden die Uferflächen des Teiches abgegangen – Trittsiegel oder Nachweise eines Reproduktionssortes der Art gelangen nicht. Im Kartenportal M-V wird das Rastergebiet als positiv bewertet. Da durch das Vorhaben jedoch keine Barriere errichtet wird, ist nicht mit einer Beeinträchtigung oder Einschränkung der Bewegungsfreiheit zu rechnen. Im B-Plangebiet ist ein rund 20 m Abstand zum Teich gegeben. Die nächtliche Lebensweise der Art sorgt selbst bei einem Vorkommen der Art dafür, dass bau- oder auch später betriebsbedingte Wirkungen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können.

Für die Haselmaus fehlen geeignete Waldbereiche (strauchbestanden) im Umfeld des Eingriffsbereiches.

Bewertung und Ableitung weiterer Untersuchungsbedarf:

Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten sowie weiteren Säugetierarten sind aufgrund der örtlichen Bedingungen sowie der momentan vorhandenen intensiven Nutzungsweise nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht für erforderlich gehalten.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß der Artenaufstellung in Anlage 2 können einige wenige heimische Vogelarten durch das Vorhaben potentiell beeinträchtigt werden. Betrachtet wurden alle potentiell vorkommenden Brut- sowie nahrungssuchenden Vogelarten. Nicht mit einbezogen wurden eindeutig als Rastvogelarten anzusprechende Vogelarten, die i.d.R. *nicht* die geplanten Bau- und Wohnflächen nutzen.

Im B-Plangebiet potentiell vorkommende Brutvögel (Gebäude SO1, SO2):	5 Arten
Im B-Plangebiet potentiell vorkommende Brutvögel (Gehölze):	2 Arten
Angrenzend an das B-Plangebiet vorkommende Brutvögel (Waldflächen):	31 Arten
Angrenzend an das B-Plangebiet vorkommende Brutvögel (Siedlungsflächen):	19 Arten
Angrenzend an das B-Plangebiet vorkommende Brutvögel (Teich):	7 Arten
Pot. Nahrungsgäste des Teiches:	2 Arten

Potentielle Brutvögel des B-Plangebietes

Direkt im B-Plangebiet potentiell vorkommende Brutvögel (Gebäude SO1, SO2)

B-Plangebiet: Amsel, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Kohl- u. Blaumeise, Haus- u. Feldsperling

Habitatstruktur:

Als Fortpflanzungs- und Lebensstätte kommen nur die bestehenden Siedlungsflächen des SO 1 und SO 2 in Betracht. Die genannten Arten können hier potentiell

vorhandene Gebüsch- und Gebäudestrukturen (auch pot. vorhandene Nistkästen) nutzen. Entsprechend nutzbare Habitate im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet wurden nicht festgestellt.

Näher untersucht wurden hier die bestehenden Nebengebäude.

Potentielle Beeinträchtigung

baubedingt:

Keine.

Bei den Arten handelt es sich um kommune Arten, die auch baubedingte Beeinträchtigungen i.d.R. tolerieren.

betriebsbedingt:

Keine.

Wie bereits erwähnt, tolerieren die betreffenden Arten auch betriebsbedingte Wirkungen des normalen Wohnbetriebes.

anlagenbedingt:

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Habitate und Strukturen auch künftig bestehen werden und somit auch anlagenbedingte Wirkungen nicht vorliegen.

Angrenzend an das B-Plangebiet vorkommende Brutvögel, Nahrungsgäste (Wald-, Siedlungsflächen, Teich einschl. Nahrungsgäste)

Die aufgeführten potentiell vorkommenden Arten können nur angrenzend eine Brut- und Lebensstätte besitzen, so dass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen seitens des Planvorhabens auszugehen ist. Auch die Nahrungsgäste des Teiches werden nicht beeinträchtigt.

Artenschutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aufgrund der gegebenen anthropogenen Vorbelastungen sind für relevante streng geschützte Tier- und Pflanzenarten einschließlich Brutvögel keine Artenschutz-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig.

3.4 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet stehen laut Geoportal-MV ausschließlich grundwasserbestimmte Sande an.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Be-

endigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Das Klima des Vorlandes der Mecklenburgischen-Seenplatte, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist dem maritimen Binnenplanarklima zuzuordnen. Die jährlichen Niederschlagshöhen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kältesten Monats nach Osten ab (GRLP WM, S. II-115).

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.6 Schutzgut „Wasser“

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Geoportal-MV 5 bis 10 m. Dadurch ergibt sich ein hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers.

Oberflächenwasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll wie bisher auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Eine zentrale Regenwasserkanalisation ist in Klein Warin nicht vorhanden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Vernässung benachbarter Grundstücke und Gebäude ausgeschlossen wird. Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Warnow-Rostock. Aufgrund der Art des Vorhabens ist keine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu erwarten.

3.7 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Für das Plangebiet bzw. daran angrenzende Bereiche sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Durch die vorliegende Planung kommt es demnach zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

3.8 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet ist charakterisiert durch seine Randlage zu den Siedlungsflächen der Ortslage.

Geprägt sind das Plangebiet und seine Umgebung von kleinteiliger Bebauung in Form von Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten, Bungalows und unversiegel-

ten Sandwegen. Daran schließen sich an: ausgedehnte Waldgebiete, Grünland- und Ackerflächen.

Durch das Vorhaben werden lediglich Freiflächen, die bereits Teil des Siedlungsgebietes sind, überplant oder vorhandene Siedlungsflächen verdichtet. Der Charakter der Landschaft wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 2: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	<ul style="list-style-type: none"> • die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standortbedingungen (Bodenform, GW-Flurabstand, Klima) • Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes • anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) • anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen • Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften • sowie Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) • anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren • anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
Klima u. Luft	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren wie Relief, Vegetation u. Nutzung • anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung von deren Wirkungen bei den Bebauungsplanausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.10 Störfälle

Gefährdungssituation durch Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen

Die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) setzen die EU-Richtlinie 214/52/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt um. Demnach müssen Störfallbetriebe mit ihren Abständen von Betriebsbereichen zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hintergrund hierzu bildet die von der Europäischen Union erlassene sogenannte „Seveso-II-Richtlinie“ (Richtlinie 2003/105/EG).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

3.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleineren Allgemeinen Wohngebietes und von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Dauer- und Freizeitwohnen zu schaffen. Für das Allgemeine Wohngebiet werden Ziergartenflächen mit vorhandenen Nebenanlagen überplant. Die Sonstigen Sondergebiete befinden sich innerhalb eines bestehenden Bungalowgebietes. Hier besteht das Planungsziel in einer Legalisierung der jetzigen Nutzung und ermöglicht geringfügige Erweiterungen des Gebäudebestandes. Die Erschließung erfolgt auf vorhandenen Sandwegen, die mit der Planung nicht verändert werden.

Östlich des Plangebietes liegt ein Quellbruch, das unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Durch die anthropogene Vorbelastung der Flächen wurde in der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung ermittelt, dass keine geschützten Arten von der Planung betroffen sind. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Zurow werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die Schaffung eines kleineren Wohngebietes mit maximal drei Parzellen sowie um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebäudebestandes innerhalb bestehender Siedlungsflächen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 16 die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden Gartenflächen in ihrer aktuellen Ausprägung bestehen bleiben.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die hier betrachtete Planung trägt zur Arrondierung der Ortslage bei. Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Zurow ist weiterhin vorhanden. Dafür soll eine örtliche Freifläche umgenutzt werden. Andere Flächen stehen im Ortsteil Klein Warin nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Zurow werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird von zwei unversiegelten Wirtschaftswegen durchzogen (OVU), die vom Ortskern in das südlich angrenzende Waldgebiet führen. Zwischen diesen Wegen befindet sich ein lockeres Einzelhausgebiet (OEL), in deren Gärten vorrangig Zierrasen, Ziergehölze und Koniferen-Hecken wachsen. Westlich davon schließt sich ein unversiegelter Wirtschaftsweg (OVU) und intensiv genutztes Weideland, das als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) aufgenommen wird. Im südlich angrenzenden Wald sind Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) die bestandsbildenden Baumarten, daher erfolgt eine Kartierung als Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte (WKX).

Die Flächen im östlichen Plangebiet (künftiges Allgemeines Wohngebiet) stellen sich als privat genutzte Ziergärten (PGZ) dar, die hauptsächlich von Zierrasen und Ziergehölzen geprägt sind.

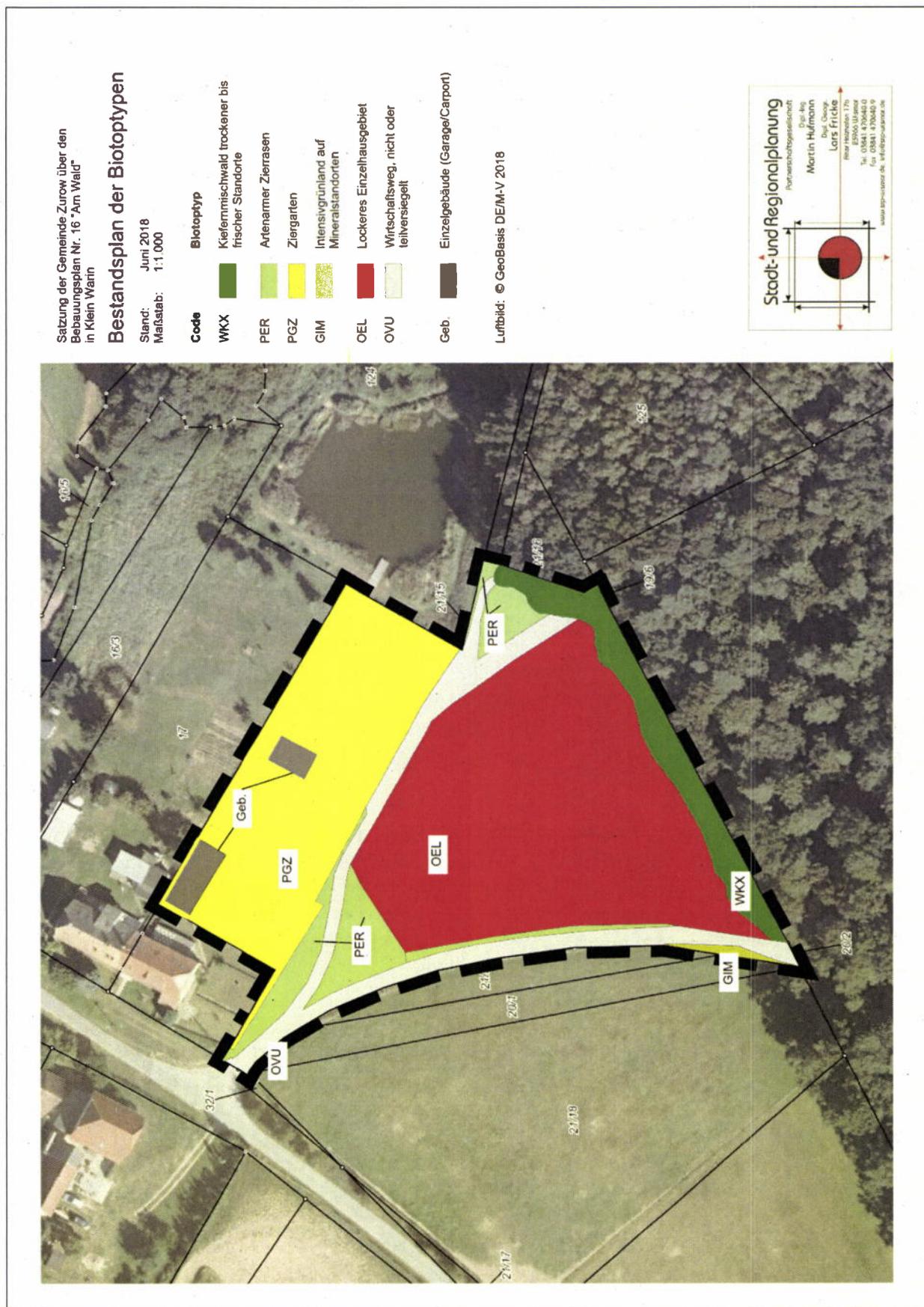


Abbildung 2: Bestandsplan der Biotoptypen

Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensationswert
WKX	1.8.5	Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte	2	3
GIM	9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-	0,3
PGZ	13.8.4	Ziergarten	-	0,3
OEL	14.4.2	Lockerer Einzelhausgebiet	-	0,3
OVU	14.7.3	Unversiegelter Wirtschaftsweg	-	0,2

Eingriffsbilanzierung

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können dabei Biotope vernachlässigt werden (auch Biotope mit einer Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope hingegen zu berücksichtigen.

Eingriff durch Versiegelung und Funktionsverlust

In der vorliegenden Planung wurde innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) eine GRZ von 0,25 (+50% Überschreitung), für das Sonstige Sondergebiet 1 eine GRZ von 0,25 (+ 50% Überschreitung) und für das Sonstige Sondergebiet 2 eine GRZ von 0,2 (+ 50% Überschreitung) festgelegt.

Für diese Bereiche wird Vollversiegelung angenommen, wodurch sich ein Zuschlag von 0,5 auf das Kompensationserfordernis ergibt.

In den künftigen Gebieten WA, SO 1 und SO 2 sind bereits Versiegelungen im Bestand vorhanden. Für die Eingriffsbilanzierung werden daher nur die zusätzlichen Versiegelungen, die im Rahmen der Vorgaben durch die GRZ möglich sind, in Ansatz gebracht. Beim Versiegelungsbestand wird nicht genehmigte Bebauung nicht

berücksichtigt. Das betrifft insgesamt 292 m² für ein Carport und zugehöriger Zufahrt im WA sowie diverse Anbauten an einem Haus im SO 1.

Tabelle 4: Versiegelung im Bestand und im Plangebiet

Flächennutzung	Flächengröße gesamt in m ²	Mögliche Versiegelung nach GRZ (m ²)	Versiegelung Bestand (m ²)	Zusätzliche mög- liche Versiege- lung (m ²)
SO 1 (GRZ 0,25)	2.502	938	575	363
SO 2 (GRZ 0,2)	1.738	521	205	316
WA (GRZ 0,25)	2.433	912	84	828

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Biototyp	Flächen- verbrauch (in m ²)	Kom- pensati- onser- fordernis (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrekturfak- tor Freiraum- beeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächen- äquivalent für Eingriff KFÄ (m ²)
SO 1					
Lockerer Einzel- hausgebiet (OEL)	363	0,3	0,5	0,75	218
SO 2					
Lockerer Einzel- hausgebiet (OEL)	316	0,3	0,5	0,75	190
WA					
Ziergarten (PGZ)	828	0,5	0,5	0,75	621
Summe					1.029

Die Verkehrsfläche wird überwiegend in ihrer aktuellen Ausprägung als Sand- oder Wiesenweg bestehen bleiben. Diese Flächen werden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Allerdings wird eine Zierrasenfläche an der Gabelung der beiden Wege zukünftig in die Verkehrsfläche einbezogen. Eine Versiegelung ist nicht vorgesehen. Jedoch ist von Befahrung oder der Nutzung als Stellfläche auszugehen. Die Biotopfunktion als Rasenfläche geht damit verloren.

Bei dem Allgemeinen Wohngebiet und den Sonstigen Sondergebieten ist nicht von einem Funktionsverlust der verbleibenden unversiegelten Flächen auszugehen, da diese in ihrem Bestand bereits als Zierrasen- oder Ziergartenflächen ausgeprägt sind. Es ist davon auszugehen, dass diese Gärten bestehen bleiben bzw. im WA angelegt werden.

Tabelle 6: Eingriffsberechnung: Biotop- und Funktionsverlust

Bio- toptyp	Flächenver- brauch (in m ²)	Kompensationser- fordernis (K)	Korrekturfaktor Frei- raumbeeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäquiva- lent für Kom- pensation Ein- griff (m ²)
Verkehrsfläche				
Zierrasen (PER)	247	0,3	0,75	56
Summe				56

Tabelle 7: Multifunktionaler Gesamteingriff

Versiegelung	1.029
Funktionsverlust	56
Minimierung	0
Wirkzonen	0
Multifunktionaler Gesamteingriff	1.084

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 16 werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ziergartenflächen überplant. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Baumanpflanzungen

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des WA je Baugrundstück mind. zwei heimische und standortgerechte Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Obstbaum-Hochstämme (regionaltypische und kulturhistorische Sorten), 3xv, StU mind. 10-12 cm oder andere einheimische Laubbäume, 3xv, StU mind. 18-20 cm.

Es ist davon auszugehen, dass maximal 3 Parzellen für Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften geschaffen werden.

Pro Baumpflanzung kann gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Anlage 11 Nr. 5 ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt werden.

Daraus ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 8: Bilanz der internen Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxLF)
6 Baumanpflanzungen	150	1,0	0,6	90
			Summe	90

Unter Berücksichtigung der Baumanpflanzungen verbleibt ein Kompensationsdefizit von **994 m² KFÄ**.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Das verbleibende Kompensationsdefizit kann durch das Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern LRO-031 „Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes sowie Renaturierung von Moorflächen“ ausgeglichen werden. Die Ökokontomaßnahme liegt innerhalb des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung

DE 2137-302 „Schlemminer Wälder und Kleingewässerlandschaft“ in derselben Landschaftszone wie das Plangebiet: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte. Die Maßnahmenfläche befindet sich in den Gemeinden Baumgarten und Warin innerhalb der Gemarkungen Mankmoos, Laase und Qualitz. Eine Reservierung der Ökopunkte liegt vor. Die Absicherung dessen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde.

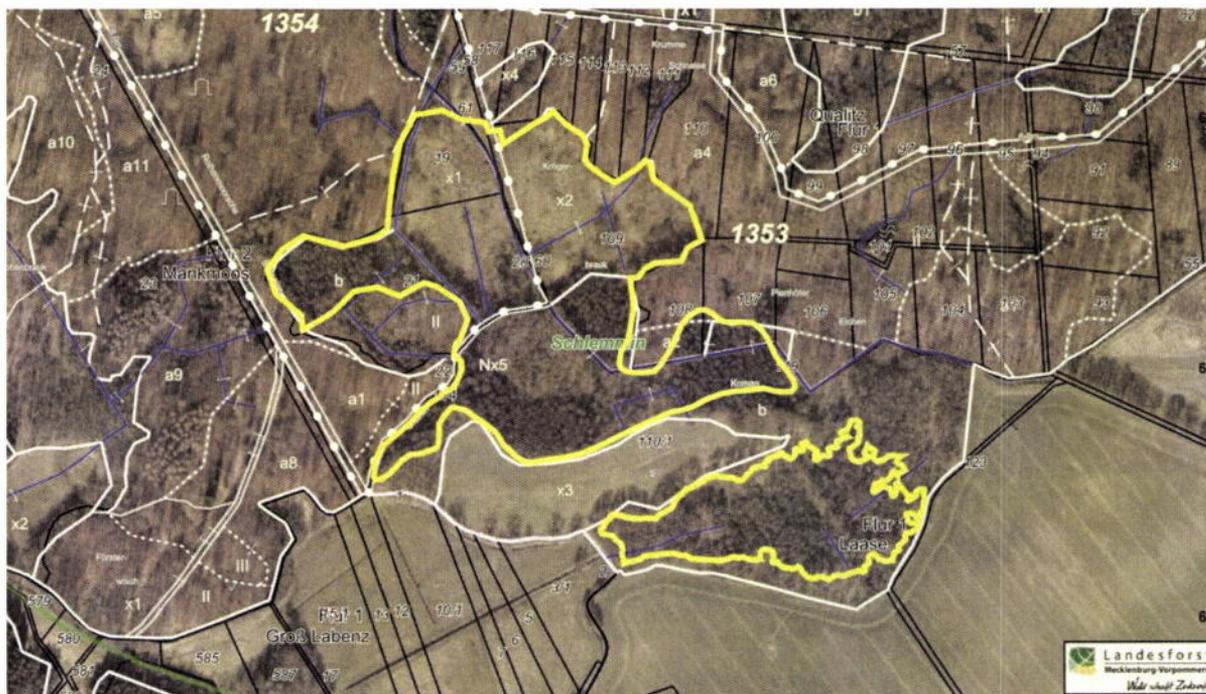


Abbildung 3: Abgrenzung der Maßnahmenfläche des Ökokontos LRO 031 Moorwald Krögerbrauk der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

6.2 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die beschreibende Darstellung und Bewertung sowie als Datenquellen wurden Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen vorgenommen.

Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Punkt 8) zurückgegriffen. Es wurden neben der Schutzgüterbetrachtung eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Zurow mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und von zwei Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Dauer- und Freizeitwohnen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden stark von Wohn- und Gartennutzung geprägte Flächen beansprucht. Es sind somit nur geringfügige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen herbeigeführt werden.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe können teilweise durch interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch ein geeignetes Ökokonto der Landesforst kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine Herauslösung des Plangeltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet innerhalb bestehender Siedlungsflächen befindet.

8. Quellen und Rechtsgrundlagen

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

GLRP WM (2011): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg; Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

LUNG (2010): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

LUNG (2006): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen (Entwurf)

LUNG (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV (2005): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005, § 1, Anlage 1. – Naturschutzrecht, 10. Auflage.

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. - In TRAUTNER, J. (Hrsg.): Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. - Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

Gemeinde Zurow, den 14. DEZ. 2020




Stelbrink, Bürgermeister

