



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

Gemeinde Zurow

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

Begründung

Feststellungsbeschluss

13.05.2020

GEMEINDE ZUROW

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	3
1.3 Lage, Planungsvorgaben, Raumordnung und Hinweise	3
2. Inhalt der Teilflächennutzungsplanänderung	4
2.1 Geltungsbereich der 3. Änderung	4
2.2 Bisherige Flächennutzung	5
2.3 Inhalte der 3. Änderung	5
2.4 Flächenbilanz	6
3. Immissionsschutz	6
4. Altlasten	6
5. Erschließung und Planungskosten	6
6. Sonstiges	7
Teil 2 - Umweltbericht	
1. Einleitung	8
2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	9
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
3.1 Schutzgut „Mensch“	12
3.2 Schutzgut „Fläche“	12
3.3 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	13
3.4 Schutzgut „Boden“	16
3.5 Schutzgut „Luft und Klima“	17
3.6 Schutzgut „Wasser“	17
3.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	17
3.8 Schutzgut „Landschaft“	17
3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	18
3.10 Störfälle	18
3.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	19
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	19
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	19
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung	19
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
5. Quellen und Rechtsgrundlagen	20

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

In dem Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 schafft die Gemeinde Zurow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ im Süden der Ortslage Klein Warin. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zurow i.d.F. der 2. Änderung derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Daraus ergibt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gerecht zu werden. Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow soll eine Anpassung der Darstellungen an geplante Maßnahmen der Gemeindeentwicklung erfolgen. Die Änderungsbereiche befinden sich in der Ortslage Klein Warin.

Die Gemeinde Zurow verfügt seit 1998 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seitdem zwei Änderungen erfahren hat. In der 3. Änderung sollen in zwei Änderungsbereichen folgende Anpassungen erfolgen:

Ziele der 3. Änderung:

- Vergrößerung der Wohnbaufläche im Süden der Ortslage Klein Warin - Mit der geringfügigen Ausdehnung der Wohnbaufläche im Süden der Ortslage soll eine kleinteilige Erweiterung der Wohnbebauung ermöglicht werden.
- Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ im Süden der Ortslage Klein Warin - Mit der Umwandlung in ein Sonstiges Sondergebiet soll das vorhandene Dauer- und Freizeitwohnen in der Bungalowsiedlung planungsrechtlich gesichert werden.

Durch diese Änderungen erfolgt eine Anpassung an die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Zurow.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.07.2018 ist der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zurow gefasst worden. Im Laufe des Verfahrens ist die Bezeichnung in 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow geändert worden.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung der Gemeinde Zurow bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 06.12.2000 in Kraft getreten. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 05.04.2013 wirksam geworden. Diese Änderungen betreffen keine Flächen der vorliegenden Planung.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Zurow „Am Wald“.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes 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),

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 im Bebauungsplan Nr. 16 und in der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ auf der Fläche der hier seit 1990 vorhandenen, sogenannten „Bungalowsiedlung“ ausgewiesen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, © GeoBasis DE/M-V 2018; der Flächennutzungsplan Zurow sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 3. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Lage, Planungsvorgaben, Raumordnung und Hinweise

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“, bis zur Herauslösung des Geltungsbereichs 2019 des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“ und des Wasserschutzgebietes Warnow-Rostock.

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 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 in seiner Stellungnahme die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes 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 kurzfristig nicht zur Verfügung stehen werden, da der private Flächeneigentümer der Umnutzung seiner landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Zwecke der Wohnbaulandgewinnung weder in Zurow noch in Krassow derzeit 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. Der Beschluss über diese Studie wurde von der Gemeinde Zurow gefasst.

Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 16 und die Wirksamkeit der 3. Änderung des F-Planes war die Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“ erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Antrag auf Herauslösung der Flächen aus dem LSG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt und genehmigt. 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 trat am 13. November 2019 in Kraft.“

Die Flächen des Geltungsbereiches der 3. Änderung liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Wasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

2. Inhalt der Teilflächennutzungsplanänderung

2.1 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortslage Klein Warin südlich der vorhandenen Bebauung entlang der „Dorfstraße“ und wird im Westen durch Weideflächen, im Süden durch Wald sowie im Osten durch einen Teich begrenzt. Er bezieht sich im Wesentlichen auf die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet.

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

2.2 Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow in der Fassung der 2. Änderung sind innerhalb des Änderungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2.3 Inhalte der 3. Änderung

Im Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 schafft die Gemeinde Zurow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ im Süden der Ortslage Klein Warin.

Diese Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Daraus ergibt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gerecht zu werden.

Die Gemeinde Zurow verfügt seit 1998 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seitdem zwei Änderungen erfahren hat. Mit der 3. Änderung werden folgende Planungsziele verfolgt.

- Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Ortslage Klein Warin als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Wohnbaufläche wird in Richtung Südosten ausgedehnt, um eine kleinteilige Erweiterung der Wohnbebauung zu ermöglichen. Dafür wird ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet.
- Im Süden der Ortslage Klein Warin wird ein Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ dargestellt. Mit der Umwandlung eines Teils der Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet soll das vorhandene Dauer- und Freizeitwohnen in der Bungalowsiedlung planungsrechtlich gesichert werden.

Durch diese Änderungen erfolgt eine Anpassung an die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Zurow. Die Erholungsfunktion entsprechend der Einordnung in ein Tourismusentwicklungsgebiet nach dem RREP WM bleibt nach wie vor erhalten und kann auch durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Wohngebiet gemäß B-Plan 16 weiter gestärkt werden.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist entsprechend dem abgeschlossenen Herauslösungsverfahren gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Planverfahren nachrichtlich außerhalb des Änderungsbereiches in der Planzeichnung der vorliegenden 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes dargestellt worden.

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes
für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

2.4 Flächenbilanz

Bisherige Nutzung		3. Änderung	
Flächen für die Landwirtschaft	8540 m ²	Sonstiges Sondergebiet	5175 m ²
		Wohnbaufläche	3365 m ²

3. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen 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. Daher hat sich die Stadt Warin mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt.

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrechtlichen Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) genehmigt bzw. die dem StALU angezeigt wurden.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlich geprägten Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

4. Altlasten

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 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.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

5. Erschließung und Planungskosten

Alle Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden bzw. wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung beantwortet. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

Die Planungskosten für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden privat getragen, so dass der Gemeinde keine Kosten entstehen.

6. Sonstiges

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmale vor. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Die in der vorliegenden Planung benannten Erlasse, Richtlinien und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin eingesehen werden.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Die hier betrachtete 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Wald“ in Klein Warin der Gemeinde Zurow. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des südlichen Siedlungsgebietes von Klein Warin.

Die Gemeinde Zurow verfügt seit 1998 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seitdem zwei Änderungen erfahren hat. Mit der hier zur Rede stehenden 3. Änderung sollen Flächen überplant werden, die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. In der 3. Änderung sollen folgende Anpassungen erfolgen:

- Vergrößerung der Wohnbaufläche im Süden der Ortslage Klein Warin:
Mit der geringfügigen Ausdehnung der Wohnbaufläche im Süden der Ortslage soll eine kleinteilige Erweiterung der Wohnbebauung ermöglicht werden.
- Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes -Dauerwohnen und Freizeitwohnen- im Süden der Ortslage Klein Warin: Mit der Umwandlung in ein Sonstiges Sondergebiet soll das vorhandene Dauer- und Freizeitwohnen in der Bungalowsiedlung planungsrechtlich gesichert werden.

Durch diese Änderungen erfolgt eine Anpassung an die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Zurow.

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.

Der Änderungsbereich ist geprägt von bestehender Wohnbebauung, Ziergärten, dem angrenzenden Wald sowie von unversiegelten Erschließungswegen, die in den südlich gelegenen Wald führen.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches ist relativ eben und weist nur im östlichen Bereich einen stärkeren Geländesprung auf. Durch die vorhandene Bebauung einschließlich der dazugehörigen Gärten und Anlagen ist der Änderungsbereich stark anthropogen geprägt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist ca. 0,85 ha groß.

Naturräumliche Gliederung

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

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 Tourismusentwicklungsraumes.
- Im Bereich der Waldmoorflächen im Wald östlich des Änderungsbereiches und angrenzend an den großen Wariner See ist ein Vorranggebiet für Naturschutz festgelegt.
- Westlich des Änderungsbereiches liegt ein Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung (Kies).

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

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP WM werden Aussagen für den Änderungsbereich keine wesentlichen Aussagen getroffen, jedoch für umliegende Gebiete:

- Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume
Waldgebiet südlich an den Änderungsbereich angrenzend: Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen
Östlich an den Änderungsbereich angrenzend: Naturnahe Wälder
- Biotopverbundplanung:
Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Biotopverbundes „im weiteren Sinne“.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen:
Für den Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich umgebenden Gebiete werden als Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur und somit als Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege zur Frei-

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

raumsicherung 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 den Änderungsbereich festgelegt. Die Kategorie Biotopverbund „im weiteren Sinne“ ist stark verallgemeinernd und lässt zu meist Siedlungsgebiete außer Acht. Da innerhalb des Änderungsbereiches seit den 1990er Jahren eine Bungalowsiedlung sowie Gärten bestehen, ist hier eine vollständige anthropogene Überformung der Flächen gegeben. Eine negative Beeinträchtigung des Biotopverbundsystems kann somit ausgeschlossen werden.

Es werden daher 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 befanden sich bis 2019 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.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb schutzwürdiger oder sensibler Naturräume. Die Flächen des Änderungsbereiches sind durch Gebäude, Gärten und Verkehrsflächen vollständig anthropogen überformt.

Aufgrund der formalen Lage im LSG wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Herauslösung aus dem LSG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt und genehmigt. 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 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

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

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 Entwurfes der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes. 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

Der Änderungsbereich 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 ca. 50 m östlicher Entfernung vom Eingriffsort liegt das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop „Großes Quellbruch bei Klein Warin“ (NWM24809). Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und der geringfügigen Intensivierung der Nutzung kann eine nachhaltige Beeinträchtigung des Quellbruchs durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

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)

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow

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 den Änderungsbereich werden ausschließlich Flächen überplant, die sich bereits in Dauer- oder Freizeitwohnen-Nutzung befinden und um Ziergartenflächen.

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

Mit der geplanten Nutzung sind keine gesundheitsschädlichen Immissionen (z. B. Lärm) verbunden. Der Änderungsbereich ist bereits hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung erschlossen. 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 zur Wohnbaufläche entwickelt. Innerhalb des SO-Gebietes -Dauerwohnen und Freizeitwohnen- sind weitere Versiegelungen durch kleinteilige Erweiterungen, Nebenanlagen, weitere Pflasterflächen etc. möglich. Einerseits handelt es sich somit um eine örtliche Siedlungsverdichtung, was positiv zu werten ist. Andererseits hat dies zur Folge, dass etwa 1.358 m² unversiegelter Fläche für Wohnbaugrundstücke verbraucht werden. Der Flächenverlust wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung im Bauverfahren berücksichtigt. Die geplanten Wohnparzellen schließen südlich an ein vorhandenes Wohngebiet an, wodurch eine Arrondierung der Wohnbau-

flächen 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 des Sonstigen Sondergebietes 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“

Wald

Das Sonstige Sondergebiet grenzt direkt an Waldflächen an. Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 sind der 30 m - Waldabstand und die Traufkante des Waldes in der Planzeichnung dargestellt. Die Bestimmungen des § 20 des Landeswaldgesetzes M-V in Bezug auf Waldschutz und Errichtung von baulichen Anlagen sind zu beachten.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung in Form einer Potentialabschätzung durch das Büro Ellmann/Schulze (Stand: Februar 2018) erstellt. Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

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 in unerheblichem 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 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). 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 Plangebietes 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.

Für das Kleingewässer östlich des Plangebietes wurde eine grundsätzliche Eignung als Amphibiengewässer festgestellt. Ein Vorkommen von 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 Änderungsbereich sind Wohnbebauung und im nördlichen Änderungsbereich intensiv genutzte Gärten vorhanden. 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 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 des weiteren Untersuchungsbedarfes:

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 Plangebietes nicht zu erwarten ist (pot. geeignete Überwinterungsflächen befinden sich südlich des Gewässers ab dem Waldrand), werden auch baubedingte Be-

eintrüchtigungen bei einer Bauphase zur Wanderungszeit ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können nicht eintreten.

Reptilien

Habitatbedingungen in dem Plangebiet

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

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten sowie weiterer 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

Wie in der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung ermittelt, könnten 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 Plangebiet potentiell vorkommende Brutvögel (Gebäude SO1, SO2):	5 Arten
Im Plangebiet potentiell vorkommende Brutvögel (Gehölze):	2 Arten
Angrenzend an das Plangebiet vorkommende Brutvögel (Waldflächen):	31 Arten
Angrenzend an das Plangebiet vorkommende Brutvögel (Siedlungsflächen):	19 Arten
Angrenzend an das Plangebiet vorkommende Brutvögel (Teich):	7 Arten
Pot. Nahrungsgäste des Teiches:	2 Arten

Potentielle Brutvögel des Plangebietes

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

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

Habitatstruktur:

Als Fortpflanzungs- und Lebensstätte kommen nur die bestehenden Siedlungsflächen des Sonstigen Sondergebietes in Betracht.

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 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 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 Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Die Versiegelung von Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und der Wohnbauflächen wird im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Kompensation erfolgt durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Größtenteils erfolgt der Ausgleich durch ein Ökokonto der Landesforst M-V. Es sind somit 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 der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 zentrale Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Der Änderungsbereich befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Wasserschutzgebietes Warnow-Rostock (Schutzzone III - Oberflächenwasser).

Aufgrund der Art des Vorhabens ist keine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu erwarten.

3.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Für den Änderungsbereich 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“

Der Änderungsbereich ist charakterisiert durch seine Randlage zu den Siedlungsflächen der Ortslage. Geprägt sind der Änderungsbereich und seine Umgebung von kleinteiliger Bebauung in Form von Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten, Bungalows und unversiegelten Sandwegen. Daran schließen sich ausgedehnte Waldgebiete, Grünland- und Ackerflächen an. Durch das Vorhaben werden lediglich Freiflächen, die bereits Teil des Siedlungsbereiches sind, überplant oder vorhandene Siedlungsflächen verdichtet. Der Charakter der Landschaft wird dadurch nicht beeinträchtigt. Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

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 Standorteigenschaften (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 der Vorhabenumsetzung, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.10 Störfälle

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

3.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

In dem Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 schafft die Gemeinde Zurow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Sonstigen Sondergebietes -Dauerwohnen und Freizeitwohnen- im Süden der Ortslage Klein Warin. Diese Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung der Gemeinde Zurow als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Daraus ergibt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Zurow im Parallelverfahren, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gerecht zu werden. Es soll eine Anpassung der Darstellungen an laufende und geplante Maßnahmen der Gemeindeentwicklung erfolgen. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Klein Warin. Internationale und nationale Schutzgebiete sowie Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen. Die Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes wurde durch die Stellung eines Herauslösungsantrages beachtet, der im Jahr 2019 von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurde. 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 trat am 13. November 2019 in Kraft.“

Durch die anthropogene Vorbelastung der Flächen werden keine nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter erwartet. Das auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens ermittelte Kompensationsdefizit wird zum größten Teil durch ein geeignetes Ökokonto der Landesforst kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 16, der auf die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes aufbaut, werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die Schaffung einer kleineren Wohnbaufläche im Bereich von bestehenden Gärten sowie eines Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Freizeitwohnen innerhalb bestehender Siedlungsflächen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes 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 Änderungsplanung würden im Bereich des WA-Gebietes Gartenflächen in ihrer aktuellen Ausprägung bestehen bleiben. Im SO-Gebiet würde die vorhandene bauliche Nutzung fortgeführt werden.

LOSERS VON ES

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 (derzeit Zierrasen) umgenutzt werden.

Es wird auf die Studie zur Entwicklung von Wohnbauflächen 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 werden, 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. Der Beschluss über diese Studie wird von der Gemeinde Zurow gefasst.

5. 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. ABI. 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 23. NOV. 2020



Der Bürgermeister