| **Beschlussvorlage**<br>Gemeinde Hohen Viecheln<br><br>Federführend:<br>Bauamt | Vorlage-Nr: VO/GV10/2020-0761<br>Status: öffentlich<br>Aktenzeichen:<br>Datum: 20.04.2020<br>Einreicher: Bürgermeister |
|---|---|

# Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf der Gemeinde Dobin am See

Beratungsfolge:

| Beratung Ö / N | Datum | Gremium |
|---|---|---|
| Ö | 25.05.2020 | Gemeindevertretung Hohen Viecheln |

**Beschlussvorschlag:**
Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln beschließt dem Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Dobin am See zuzustimmen. Die Gemeinde Hohen Viecheln hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**
Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 ist heute überwiegend bebaut. Die Eigenheimbebauung erfolgte zwischen der Straße nach Neu Schlagsdorf im Norden und der Grünen Straße / Am Soll im Süden. Im südlichen Geltungsbereich wurde der Kindergarten errichtet. Westlich und östlich des Kindergartens sind entlang des Hohlweges weitere Eigenheimgrundstücke entstanden, die den südlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 bilden (z.T. 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 von 2016).
Die Flächen zwischen der nördlichen Eigenheimbebauung und der südlichen Bebauung (Kindergarten und Eigenheime) sind bisher noch nicht bebaut worden.
Die Anfragen nach Bauplätzen, gerade von jungen Familien, halten unvermindert an. Daher plant die Gemeinde mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die bauliche Entwicklung des Wohngebietes zu vervollständigen und den Bebauungsplan Nr. 1 vollständig umzusetzen.
Der Änderungsbereich war in seiner Entwicklung bereits auf die weiterführende Bebauung ausgelegt worden. Die verkehrliche Erschließung sowie die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung haben diese Weiterentwicklung, soweit zum Zeitpunkt der damaligen Erschließung möglich, berücksichtigt. Somit kann eine effektive und kostengünstige Erschließung erreicht werden. Die Entwicklung des Standortes ist damit abgeschlossen.

**Anlage/n:**
B-Plan Entwurf und Begründung

| **Abstimmungsergebnis:** | |
|---|---|
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums | |
| Davon besetzte Mandate | |
| Davon anwesend | |
| Davon Ja- Stimmen | |
| Davon Nein- Stimmen | |
| Davon Stimmenthaltungen | |

| | |
|---|---|
| Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V | |

| | |
|---|---|
| Rechtswirksam: | |
| genehmigungsfähige Planfassung: | |
| **Entwurf:** | **Februar 2020** |
| Vorentwurf: | September 2019 |
| **Planungsstand** | **Datum:** |

# 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf der Gemeinde Dobin am See

Kartengrundlage:
Luftbild GAIA-MV
Gemarkung Retgendorf
Flur 1

Maßstab 1 : 1500


Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin, Ziegelerweg 3 Telefon 0385/ 489758600
e-mail: g.schwarz@buero-sul.de Fax. 0385/ 489758609

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19057 Schwerin, Ziegelerweg 3 Telefon 0385/ 489758602
e-mail: f.ortelt@buero-sul.de Fax. 0385/ 489758609


© GeoBasis-DE/M-V 2019

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

sozialen Zwecken dienende Einrichtung

kulturelle Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkfläche

verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

LW — Löschwasserversorgung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö1 — öffentliche Grünflächen

P — private Grünflächen

S/Sp — Spiel und Sport

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

A1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen

Bäume

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Maßnahmefläche aus VE-Plan Nr. 8 „Biogasanlage Diakonie“ (entfällt)

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

185/16 — Flurstücksnummer

5,00 m — Bemaßung

1 ..... 8 — Baufeld

abzunehmende Bäume

P — Parkstreifen

### NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| | Grundflächenzahl |
| WA | Gebietscharakter |
| 0,2 \| o | Bauweise |
| ED \| II | Geschossigkeit |

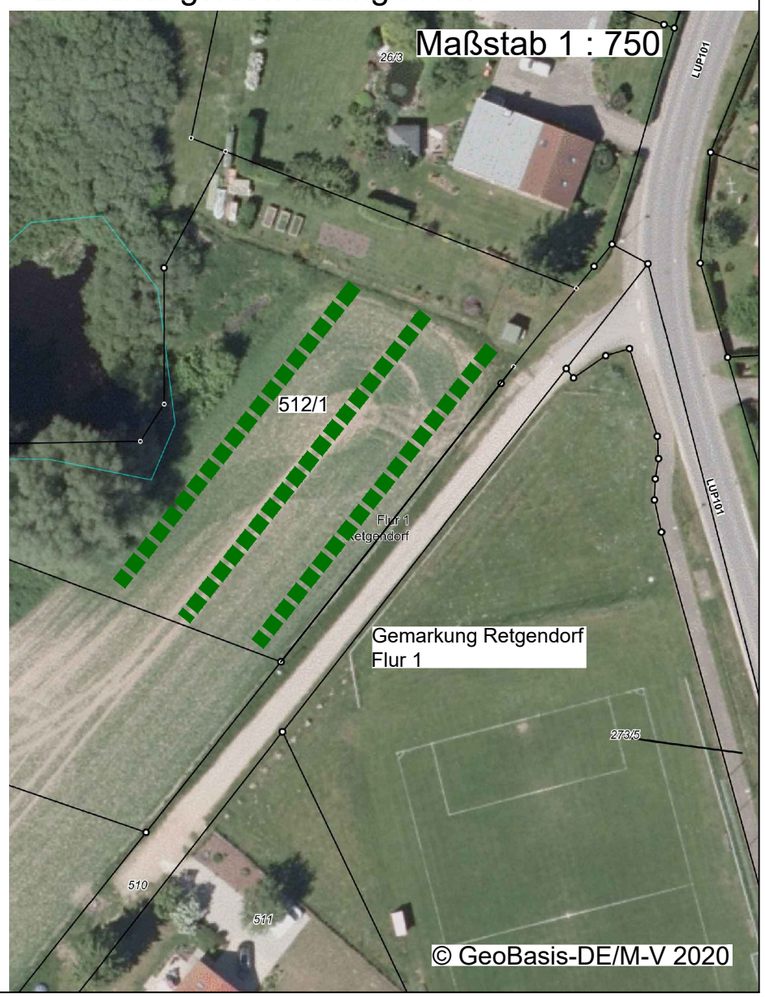
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Zuordnungsfestsetzung 7.14.2

Zuordnungsfestsetzung 7.14.4

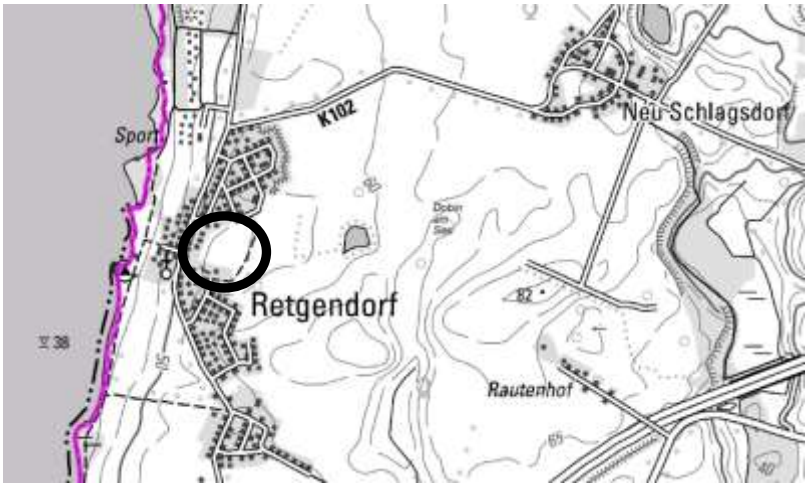
Zuordnungsfestsetzung 7.14.3

Zuordnungsfestsetzung 7.14.5



# GEMEINDE DOBIN AM SEE

## AMT CRIVITZ




GeoBasis-DE/M-V 2020

**6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Retgendorf**

**Begründung** **Entwurf** **Februar 2020**

**6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Retgendorf** für das Gebiet zwischen dem Kindergarten im Süden, der Straße Ruger Moor im Westen, dem Wall im Osten und der Straße Am Soll /Ruger Moor im Norden

Gemarkung Retgendorf, Flur 1, diverse Flurstücke

## Inhaltsverzeichnis

## Begründung zur Satzung

**1. Planungsziel/ Standortwahl ..... 3**

**2. Allgemeines ..... 4**
2.1. Rechtsgrundlagen ..... 4
2.2. Verfahren / Planungsgrundlagen ..... 4

**3. Vorgaben übergeordneter Planungen ..... 6**

**4. Plangebiet ..... 7**
4.1. Lage und Geltungsbereich ..... 7
4.2. Bestand ..... 9

**5. Planinhalt ..... 10**
5.1. Art der baulichen Nutzung ..... 10
5.2. Maß der baulichen Nutzung ..... 11
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohnungen ..... 11
5.4. Örtliche Bauvorschrift ..... 12
5.5. Verkehrserschließung ..... 12
5.6. Technische Ver- und Entsorgung ..... 13
5.7. Immissionsschutz ..... 15
5.8. Grünflächen ..... 15

**6. Umweltbelange ..... 16**
6.1. Einleitung ..... 16
6.2 Schutzgebiete ..... 16
6.3 Umweltbelange ..... 24
6.4 Ausgleich ..... 27
6.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..... 36

**7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung ..... 42**

**8. Städtebauliche Daten ..... 42**

**9. Hinweise ..... 42**

Anlage:

- Bestimmung der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von Baustoffprüfstelle GmbH Wismar vom 10.12.2019

# 1. Planungsziel/ Standortwahl

Die Gemeinde Dobin am See liegt am Nordostufer des Schweriner Außensees in einer landschaftlich hochwertigen Umgebung sowie verkehrsgünstig ca. 17 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin. Mit Kindergarten, Verkaufseinrichtung und Kleingewerbe sowie den Erholungsmöglichkeiten verfügt die Gemeinde über eine gute Infrastruktur.

Die Gemeinde hat bereits 1994, zu der Zeit noch als Gemeinde Retgendorf, frühzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 1 Retgendorf auf eine geordnete Wohnungsentwicklung orientiert.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 ist heute überwiegend bebaut. Die Eigenheimbebauung erfolgte zwischen der Straße nach Neu Schlagsdorf im Norden und der Grünen Straße / Am Soll im Süden. Im südlichen Geltungsbereich wurde der Kindergarten errichtet. Westlich und östlich des Kindergartens sind entlang des Hohlweges weitere Eigenheimgrundstücke entstanden, die den südlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 bilden (z.T. 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 von 2016).

Die Flächen zwischen der nördlichen Eigenheimbebauung und der südlichen Bebauung (Kindergarten und Eigenheime) sind bisher noch nicht bebaut worden.

Die Anfragen nach Bauplätzen, gerade von jungen Familien, halten unvermindert an. Daher plant die Gemeinde mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die bauliche Entwicklung des Wohngebietes zu vervollständigen und den Bebauungsplan Nr. 1 vollständig umzusetzen. Der Änderungsbereich war in seiner Entwicklung bereits auf die weiterführende Bebauung ausgelegt worden. Die verkehrliche Erschließung sowie die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung haben diese Weiterentwicklung, soweit zum Zeitpunkt der damaligen Erschließung möglich, berücksichtigt. Somit kann eine effektive und kostengünstige Erschließung erreicht werden. Die Entwicklung des Standortes ist damit abgeschlossen.

Abbildung 1 Bereich der 6. Änderung Quelle GeoBasis-DE/M-V 2019

# 2. Allgemeines

## 2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten:

a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786),

c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom *19.* November 2019 (GVOBl. M-V S. 682,

e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist und

g) das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.

## 2.2. Verfahren / Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dobin am See haben auf ihrer Sitzung am 18.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zwischen dem Kindergarten im Süden und der Straße Am Soll im Norden, begrenzt durch den Wall im Osten, ein Änderungsverfahren einzuleiten. Die 6. Änderung überdeckt damit als neue Planung diesen Teilbereich.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Für die Beurteilung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO für den Änderungsbereich zu ermitteln. Die Grundfläche ist der Teil der Grundstücksfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (überbaubare Grundstücksfläche x festgesetzte Grundflächenzahl). Folgende Grundflächen sind zur Beurteilung anzusetzen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohnbaufläche | 3,2023 ha x 0,2 | = | 6.405 m² |
| Gemeinbedarf | 0,3673 ha x 0,25 | = | 918 m² |
| Gesamt | | | 7.323 m² |

Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Nach § 13a BauGB kommen innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan in Betracht, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.
- Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine bisher noch nicht bebaute Restfläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 zwischen umge-

bender bestehender Bebauung entlang des Ruger Moores und Am Soll sowie dem Kindergarten und Eigenheimen am Hohlweg.

- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist ca. 5,78 ha groß.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Punkt 6. Umweltbelange).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 6. Umweltbelange).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt durchgeführt:

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

Von der Kennzeichnung der Änderungen in der farbigen Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 wird aus Lesbarkeitsgründen abgesehen. Zudem hat sich das Kataster seitdem geändert und ein Nachtragen auf dem Ursprungsplan ist zeichnerisch aus Lesbarkeitsgründen nicht möglich.

Als Kartengrundlage dient daher eine aktuelle Flurkarte mit Luftbild untersetzt. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Straßen, Nutzungsartengrenzen und Gehölzflächen nach. Die sonstigen Nutzungen wurden aus dem Luftbild übernommen bzw. durch Ortsbegehung ergänzt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 besteht aus:

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

Der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Da für die Gemeinde Dobin am See ein Teilflächennutzungsplan besteht, bedarf die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellte 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Retgendorf keiner Genehmigung.

Nach der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß eingegangener Stellungnahmen der Geltungsbereich der 6. Änderung um das Flurstück 185/75 reduziert worden. Die Festsetzungen auf diesem privaten Flurstück zum Ausgleich bleiben gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 1 bestehen, eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

## 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Dobin am See liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim und gehört administrativ zum Amt Crivitz. Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang des Nordostufers des Schweriner Außensees. Bis zur Landeshauptstadt Schwerin in südlicher Richtung sind es ca. 15 km. Die Gemeinde liegt an den Kreisstraßen 101 und 102 über die eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz (Landesstraße L 101, Bundesstraße B 104 und Autobahn A 14) besteht.

An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Hohen Viecheln, Ventschow und Bibow (Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen), im Osten die Gemeinden Kloster Tempzin und Kuhlen-Wendorf (Amt Sternberger Seenlandschaft) und im Süden die Gemeinden Cambs und Leezen (Amt Crivitz). Seeseitig grenzt im Westen die Gemeinde Lübstorf an (Amt Lützow-Lübstorf).

Zum 30.06.2019 hatte die Gemeinde Dobin am See 1.966 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V) und umfasst eine Fläche von 3.468 ha. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Alt Schlagsdorf, Buchholz, Flessenow, Liessow, Neu Schlagsdorf, Retgendorf und Rubow.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im aktuellen **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Nach dem (LEP M-V) liegt die Gemeinde Dobin am See in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und für die Landwirtschaft. Gemäß Ziel der Landesplanung ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu konzentrieren.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 liegt die Gemeinde Dobin am See in einem als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesenen Bereich und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde Dobin am See besitzt in der Siedlungsstruktur keine zentralörtliche Funktion.

Gemäß Ziel der Raumordnung 4.1 (2) sind Wohnbauflächen vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen auf erschlossenen Standorten auszuweisen. In den Gemeinden ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken und auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes folgt mit der Änderung einer Teilfläche innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, auf bereits zum Teil erschlossenen Flächen, den Zielsetzungen des Landesraumraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung Landesplanung Westmecklenburg vom 22.10.2019 stehen der Planung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Für das Gebiet der Gemeinde Dobin am See besteht für das ehemalige Gemeindegebiet Retgendorf ein rechtswirksamer **Teilflächennutzungsplan**. Der Änderungsbereich umfasst in der Planzeichnung im Wesentlich die schraffierte Fläche mit der Bezeichnung „B-Plan Nr. 1“ und ist als Wohnbaufläche (auch die geplante öffentliche Grünfläche), eine Teilfläche als gemischte Baufläche dargestellt. Der Grünzug am östlichen Rand der Wohnbauflächen (mit Wanderweg) sowie ein Kinderspielplatz sind ebenfalls dargestellt. Innerhalb der Wohnbaufläche erfolgte eine Darstellung mit dem Symbol A2, das eine für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche umgrenzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgen dann die geänderten Darstellungen als Gemeinbedarfsfläche und als Grünfläche.

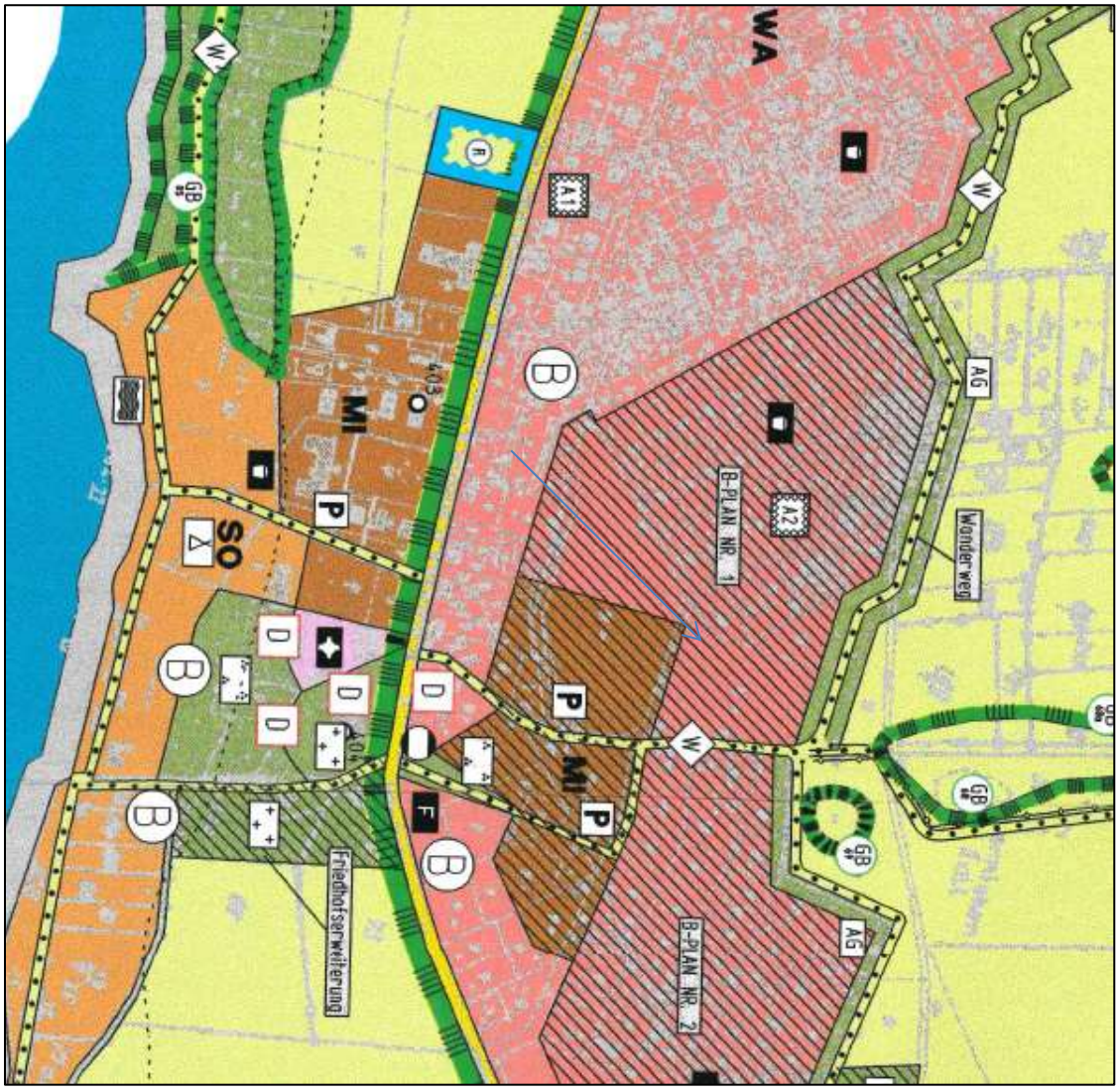



Abbildung 2 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

# 4. Plangebiet

## 4.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Retgendorf, erstreckt sich nördlich des „Kindergartens für ALLE“ bis zur Straße Am Soll.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt

- im Norden durch die Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der unbefestigten Straße Ruger Moor (Grundstücke entlang Grüne Straße, Schwanenweg und Am Soll),
- im Westen durch die Wohnbebauung zwischen der Grünen Straße, Am Steg bis zum Hohlweg,
- im Süden durch den Kindergarten und die Wohnbebauung am Sperberweg und am Hohlweg und
- im Osten durch den Wall.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche umfasst in der Gemarkung Retgendorf, Flur 1, die Flurstücke 177/47, 184/15, 184/16, 185/12 bis 185//67, 185/69, 185/79, 185/80 und 185/94 (Ruger Moor, 185/90, 185/92, 185/ 93, 186/1 bis 186/16, 196/2, 194/3, 197/1 bis 197/5, , 199/1 bis 199/8, 198/1 bis 198/7 und 200/1 bis 200/3, Teilfläche aus 192, Teilfläche aus 185/71 (Sperberweg) sowie 95/15, Teilflächen aus 94/10 und 185/77 (Am Steg).

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig von der Seestraße angebunden und teilweise mit Medien der technischen Versorgung erschlossen.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich überwiegend in Privateigentum.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche sowie Grünflächen befinden.

Die mit dem Straßenausbau erforderlichen Anschlüsse an die bestehenden Straßen (Grüne Straße, Schwanenweg, Am Soll und Sperberweg) sind nicht in den Änderungsbereich einbezogen worden, da diese im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 bereits als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

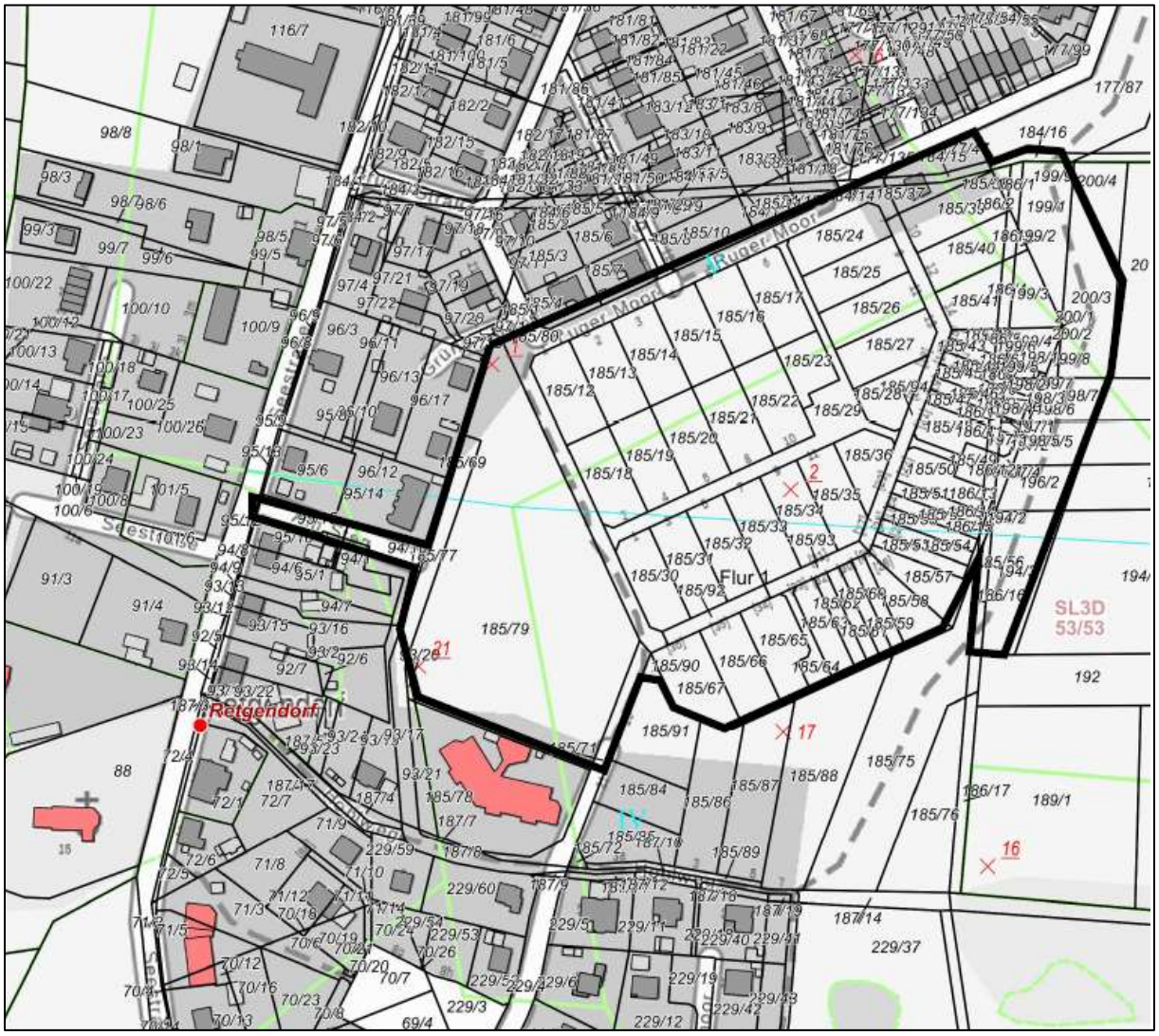



Abbildung 3 Auszug Flurkarte – Gemarkung Retgendorf, Flur 1 GeoBasis-DE/M-V 2020

### 4.2. Bestand

Die Flächen des Änderungsbereiches sind überwiegend als nicht intensiv genutzte Siedlungsbrache einzustufen.

Eine Fußwegeverbindung (Trampelpfad) besteht zwischen dem Sperberweg und der Grünen Straße. Der Weg mit einseitig lückenhaft begleitenden Gehölzen begrenzt die intensiv gemähte Rasenfläche (Bolzplatz mit einem Tor) westlich des Weges von der östlich angrenzenden Siedlungsbrache. Den östlichen Rand des Änderungsbereiches bildet der Wall, auf dem vereinzelt Gehölzbestand vorhanden ist.

Im nordwestlichen Bereich der Grünfläche ist vor den Grundstücken Grüne Straße Nr. 24 und 25 eine eingezäunte, nicht gepflegte Ausgleichsfläche (Zuordnung aus Planung für die Biogasanlage) vorhanden, die verlagert wird.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Wohngebäude in der nordöstlichen Ecke. Weitere Bebauung ist nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich ist verkehrlich über die öffentlichen Straßen Grüne Straße und Sperberweg an die Seestraße angebunden. Über die Straße Am Steg (Sackgasse) ist eine fußläufige Erreichbarkeit (über teilweise private Flurstücke) der öffentlichen Grünfläche Ö1 möglich. Der Sperberweg ist bis Ende des Kindergartengrundstückes gepflastert mit einseitigem Gehweg, weiterführend geschottert. Auf der westlichen Seite ist eine geschotterte Parkplatzfläche angelegt worden. Die Straße Am Steg ist mit Betonplatten von der Seestraße bis an die Grünfläche befestigt. Auf der Grünfläche ist eine mit Steinen unregelmäßig abgegrenzte Fläche (z.T. geschottert) geschaffen worden, auf der Fahrzeuge abgestellt werden. Die Grüne Straße ist ab dem Kurvenbereich bis zum Ruger Moor ca. 50m unbefestigt. Der Schwanenweg ist auf ca. 25 m bis zum Ruger Moor unbefestigt. Die in Asphalt ausgebildete Straße Am Soll grenzt direkt an den Änderungsbereich.

Es liegen im Straßenflurstück Ruger Moor zwischen Grüne Straße und Am Soll eine Trinkwasserleitung, Schmutz- und Regewasserkanäle, die bestehen bleiben. Im Ruger Moor zwischen Sperberweg und Grüne Straße sowie zwischen Grüne Straße und Am Soll verlaufen Niederdruckgasleitungen der HanseGas GmbH, die zu erhalten sind. Zudem sind bestehende Hausanschlussleitungen zu berücksichtigen. In der angrenzenden Grünen Straße und dem Sperberweg verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Im Kreuzungsbereich Grüne Straße/ Ruger Moor / Grünfläche Ö 1 grenzt in der westlichen Ecke die Trafostation Retgendorf Wohngebiet 1.

Nördlich an den Änderungsbereich grenzt die Wohnbebauung entlang der Grünen Straße, Schwanenweg und Am Soll mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, westlich die Einzel- und Doppelhausbebauung bis zur Seestraße, südlich der Kindergarten und die Einzelhausbebauung entlang des Sperberweges und des Hohlweges. Die Flächen östlich des Walls werden landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde vom 28.10.2019 sind gegenwärtig keine Bodendenkmale im Änderungsbereich bekannt.

Es wurden im November 2019 drei Proben zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte durch die Baustoffprüfstell GmbH Wismar bis zu einer Tiefe von 3,00 m entnommen, um Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers treffen zu können. Danach treten in dem Aufschlusspunkt 1 (Baufeld 8) nach ca. 0,55 m sehr schwach durchlässige Schichten auf. Im Aufschlusspunkt 2 (Baufeld 5) beginnen diese ab 0,95 m, im Aufschlusspunkt 3 (Baufeld 1) ab 2,30m.

# 5. Planinhalt

Die gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan geänderten / ergänzten Festsetzungen in der Planzeichnung beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die Änderungen / Ergänzungen für die 6. Änderung sind im Teil B-Text enthalten, wobei Bezug genommen wurde auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es erfolgten Streichungen, Ergänzungen und Neufassungen.

## 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das für die Flächen in der 6. Änderung bestehen bleibt. Ausgeschlossen sind weiterhin die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß rechtsverbindlichem B-Plan

- sonstige nichtstörende Gewerbebetrieb,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Durch die Funktion der Gemeinde Dobin am See einschließlich der Ortsteile für den Tourismus sowie der hervorragenden landschaftlichen Lage am Ostufer des Schweriner Außensees sollen im Plangebiet die Möglichkeiten für Fremdenbeherbergung geordnet werden. Gemäß aktueller Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO von Mai 2017) zählen Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO zu den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Da nicht störende Gewerbebetriebe bereits ausgeschlossen waren, sind auch keine Ferienwohnungen zulässig.

Teilflächen innerhalb des Änderungsbereiches (Baufelder 6 a, b, c und 7) wurden durch einen Bauherrn erworben, der als Softwareentwickler in Retgendorf arbeitet und seinen Firmensitz in das Baufeld 6b verlagern will. Eine Softwareentwicklungsfirma ist als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen. Um die Verlagerung zu ermöglichen, werden für das am Rand des Gebietes liegende Baufeld 6b die ausnahmsweise sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebe zugelassen. Der Zu- und Abgangsverkehr liegt nicht über den in einem Wohngebiet üblichen Besucherverkehr.

Zusätzlich werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da das Gebiet hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten sein soll.

Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) im Anschluss an den Kindergarten entfällt, da hier eine gemischte Nutzung von Wohnen und anderen vielfältig zugelassenen Nutzungen (u.a. sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) an diesem Standort nicht mehr angestrebt wird. Die Nutzungen würden u.a. zu einer höheren Frequentierung des Sperberweges führen und Auswirkungen auf die Nutzung der Kindegartenflächen haben. Die Fläche soll für eine ggf. erforderliche Erweiterung des Kindergartens, verbunden mit Verlagerung des Eingangsbereiches und eines Parkplatzes sowie weitere mögliche gemeindliche Funktionen vorgehalten werden. Daher wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen und Anlagen für sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Bis zur baulichen Umsetzung wird die Fläche als Grünfläche (Rasen) weitergenutzt.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Zugrundelegung der umgebenden Situation ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive, aber gleichzeitig eine lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann. Für das städtebauliche Erscheinungsbild ist das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen (Trauf- und Firsthöhen) von Bedeutung.

**Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend bisher vorliegender Parzellierung sind ca. 32 Grundstücke geplant. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2 bleibt bestehen, da diese für die bisherige Bebauung innerhalb des B-Planes Nr. 1 ebenfalls galt. Um aber zeitgemäß aktuelle Anforderungen zur Nutzung der Wohngrundstücke (Swimmingpool, größere Carports und Nebengebäude u.a.) zu berücksichtigen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis insgesamt max. 0,4 zugelassen.

Für die im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesenen Bereiche für Reihenhäuser wurde eine max. Zweigeschossigkeit bestimmt. Die Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) im Plangebiet überwiegt, so dass nunmehr für den gesamten Änderungsbereich eine maximale Zweigeschossigkeit zugelassen wird. Bereits angrenzend waren vereinzelt Ausnahmen für eine Zweigeschossigkeit befürwortet worden.

Die Höhenbegrenzung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt in Anlehnung an die angrenzenden Gebäude.

- Die Oberkante Erdgeschossfußboden wird mit max. 0,50 m über den unteren Bezugspunkt festgesetzt. (aus 5. Änderung B-Plan Nr. 1)
- Die Traufhöhe wird mit max. 7,00 m festgesetzt.
- Die Firsthöhe bleibt mit max. 10,50 m über den unteren Bezugspunkt für ein- und zweigeschossige Gebäude festgelegt. (entsprechend 5. Änderung B 1)
- Im Baufeld 6 b wird eine max. Firsthöhe von 12,50 m auf einen begrenzten Abschnitt von 5,00 m zugelassen (geplantes Bürogebäude).

Somit sind eingeschossige Gebäude mit Satteldach und zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach möglich. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Die Firsthöhe stellt die obere Dachbegrenzungslinie dar.

Der untere Bezugspunkt ist entsprechend Festsetzung in der 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) in Meter über Höhennormal (HN).

**Fläche für den Gemeinbedarf (ehemals Mischgebiet)**

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine max. Zweigeschossigkeit übernommen. Es wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen.

### 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohnungen

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze.

Da in dem Änderungsbereich für das Allgemeine Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wurde die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die angrenzende lockere Bebauung am Sperberweg und am Hohlweg im Süden sowie am Ruger Moor im Norden aufgenommen.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

Aufgrund der Größe der Grundstücke und der möglichen Größe der Wohngebäude wird für Einzelhäuser die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen und für Doppelhäuser auf max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit wird auf die umgebenden Wohngebäude abgestellt.

Die Baugrenzen in der Gemeinbedarfsfläche werden aus der 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 übernommen. Es wird eine offenen Bauweise festgesetzt.

### 5.4. Örtliche Bauvorschrift

**Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V für den Geltungsbereich der 6. Änderung**

***Dach***

Die Gestalt und die Farbe des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Die Vorgabe von Dachneigungen gemäß rechtskräftigem B-Plan entfällt (Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° – 52°). Gerade bei den geplanten zweigeschossigen Gebäuden wären die vorgegebenen Dachneigungen nicht immer einzuhalten.

Es wird auf eine Regelung zur Dachfarbe orientiert, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Es sind nur rote, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Reflektierende und hochglänzende Dächer sind ausgeschlossen. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachform und –gestaltung zu versehen.

***Einfriedungen***

Um in den Kurvenbereichen und beim Ein- und Ausfahren Sichtbehinderungen zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig. In Sichtbereichen von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird auf einer Länge von mindestens 2,00 m eine max. Höhe von 80 cm festgelegt.

***Stellplätze***

Das Abstellen der Pkw soll vorrangig auf den privaten Grundstücken abgedeckt werden. Daher sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 5.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden öffentlichen Straßen Grüne Straße und Am Soll erschlossen. Auf den vorhandenen Straßenflurstücken zwischen Grüne Straße und Sperberweg, Ruger Moor (nördlich) und Storchenweg sind die Straßenverbindungen zu schaffen. Von dem innenliegenden Wendehammer am Storchenweg wird abgesehen, um insbesondere für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge eine bessere Befahrbarkeit zu ermöglichen. Der östliche Abschnitt des Ruger Moores wird bis zum Baufeld 6c ebenfalls öffentliche Straßenverkehrsfläche. Das Baufeld 6 (a, b, c) wird von Südwesten über den Sperberweg und im Osten über die Verlängerung des Ruger Moores angebunden.

Der Ausbau der Straßen erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehenden Straßen als verkehrsberuhigter Bereich und ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen*. Innerhalb der unterschiedlich breiten Straßenflurstücke wird eine Ausbaubreite von 5,00 m vorgesehen.* Die öffentlichen Straßen sind nach Fertigstellung zu widmen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet mit mindestens zwei Stellplätzen pro Wohnung auf den Grundstücken nachzuweisen. Es ist nur eine Zufahrt pro Grundstück mit einer max. Breite von 4,00m zulässig. Öffentliches Parken ist innerhalb des Straßenraumes des nördlichen und des westlichen Abschnittes des Ruger Moores wechselseitig in Längsaufstellung möglich (ca. 12 Parkplätze). Die Parkplätze werden nach Abstimmung mit den geplanten Grundstückszufahrten in der Planzeichnung dargestellt. Angenommen werden für ca. 30 Grundstücke ein Drittel der 2 Pflichtstellplätze pro Wohnung. Die Dreiecksfläche Storchenweg / Ruger Moor ist als Parkplatz herzustellen (ca. 10 Stellplätze). Hier sind 2 Stellplätze mit Ladestation für E-Autos vorgesehen. Insgesamt werden somit ca. 20 öffentliche Parkplätze nachgewiesen.

Die Zufahrt / der Zugang zur Anpflanzfläche im Osten ist weiterhin über einen 2,50 m breiten öffentlichen Weg vom Ruger Moor zu sichern, so dass die Pflege ermöglicht werden kann.

Da die Verkehrssituation im Bereich der KITA am Sperberweg mit der vorhandenen Straßenbreite, dem Zugang zur KITA und der Anordnung der Parkplätze gegenwärtig unzureichend ist, wird hier eine Umgestaltung angestrebt. Parkplätze sollen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche angeordnet und der Zugang zur KITA von hier erfolgen, so dass der Sperberweg in Abstimmung mit der DIAKONIE ausgebaut werden kann.

Die Anschlüsse der neuen Straßen an die bestehenden Straßen Grüne Straße, Schwanenweg / Am Soll und Sperberweg sind hinsichtlich der verkehrslenkenden und verkehrsraumeinschränkenden Maßnahmen sowie Beschilderungen bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

### 5.6. Technische Ver- und Entsorgung

Erforderliche Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Elektroenergie- und Gasversorgung angeschlossen.

**Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung - Leitungsrecht**

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Schweriner Umland. Es ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes erforderlich. Dazu werden Anschlussleitungen aus nördlicher Richtung geplant – Anbindpunkte in der Grünen Straße und Am Soll. Da zur Versorgungssicherheit eine Ringleitung hergestellt wird, ist ein Leitungsrecht auf den privaten Flurstücken 185/92 und 185/93 zu sichern.

Das Schmutzwasser soll der zentralen Kläranlage der Stadt Schwerin zugeführt werden. Als Anschlusspunkte für die Einbindung in das vorhandenen Abwassernetz wurden die Schächte im Kreuzungsbereich Ruger Moor/Am Soll und Ruger Moor Richtung Sperberweg benannt.

Die Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit dem Zweckverband abzustimmen. Vor Baubeginn ist ein Erschließungsdurchführungsvertrag abzuschließen.

**Löschwasserversorgung**

Es ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden in einen Umkreis von 300m nachzuweisen. Im Bereich der nördlichen Spitze der öffentlichen Grünfläche 1 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen für eine Zisterne mit 100³ Fassungsvermögen vorgesehen. Die befestigte Stellfläche für Feuerwehrfahrzeuge wird direkt an der Straße (für 10t Achslast und 16t Gesamtgewicht) angeordnet.

**Telekommunikation**

Eine Erschließung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Die Telekom plant die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet in CU-Bauweise. Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind mit einer Breite von ca. 1,00m innerhalb der Straßen und Gehwege zu berücksichtigen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der

Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
Ein Ausbau durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist nach Bewertung der Wirtschaftlichkeit ebenfalls möglich.

**Elektroenergieversorgung**

Die angrenzende Wohnbebauung wird über die WEMAG AG mit Elektroenergie versorgt. Die WEMAG Netz GmbH plant derzeit die elektrotechnische Erschließung für den Änderungsbereich. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Es wird für alle Bau- und Planungsarbeiten auf die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ verwiesen. Es befindet sich unmittelbar nordwestlich der Grünfläche Ö 1 auf dem Flurstück 97/15 die Trafostation Retgendorf Wohngebiet 1, von der ein Mittelspannungskabel entlang des Ruger Moores zum Sperberweg verläuft.

**Gasversorgung**

Die Versorgung erfolgt über das Netz der HanseGas GmbH. Die Planung erfolgt bereit durch das Unternehmen.

**Niederschlagswasserentsorgung**

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Niederschlagswasserableitung für den bereits bebauten Teil des Plangebietes geprüft worden. Für die Berechnung der Einleitmengen war für das gesamte Gebiet des B-Planes Nr. 1 von einer Regenspende mit 100 l/ (s*ha) ausgegangen worden. Nach neueren Erkenntnissen ist eine Regenspende von 148 l/(s*/ha) anzusetzen. Mit diesem neuen Wert wurde für das gesamte Gebiet eine überschlägliche Neuberechnung vorgenommen.

Für die Hydraulik wurden im Rahmen der Erschließungsplanung zunächst die zu entwässernden Flächen ermittelt. Grundlage stellt der vom Amt Crivitz zur Verfügung gestellte Lageplan vom 17.03.1993 dar. Das B-Plangebiet ist über 3 Leitungsstränge an den Sammler in der „Seestraße“/ „Neu Schlagsdorfer Allee“ angeschlossen.

Die Prüfung der nördlichen Leitungen erfolgte ab dem Regenwasserschacht R 7, in diesem Schacht kommt das Regenwasser aus einer Teilfläche der Straße „Am Soll“, der Straße „Am Brandenfeld“ und dem „Seeblick“ zusammen. Für Haltung R 7 – R 8 zeigt die Prüfung, dass es bei einem Starkregenereignis mit 148 l/(s*ha) zu einer Überlastung der Rohrleitung kommt. Für den ursprünglichen Bemessungsregen von 100 l/ (s*ha) war die Leitung ausreichend dimensioniert.

Die Prüfung der 2. Einleitstelle erfolgte ab dem Schacht R 39, hier laufen die Regenwasserleitungen aus den Straßen „Am Soll“ und „Parkweg“ zusammen. Für diesen Abschnitt zeigten sich keine Probleme.

Die 3. Einleitstelle wurde ab dem Schacht R 69, Anbindung „Ruger Moor“ – „Grüne Straße“ geprüft. Bei Berücksichtigung der Einleitmenge aus dem östlichen Niederungsgebiet von 106 l/s wird das Leitungsnetz überlastet. Der Zulauf aus dem Niederungsgebiet soll durch ein Rückhaltebecken auf dem Flurstück 177/87 gedrosselt werden. Alternativ zum Regenrückhaltebecken müssen die bereits vorhandenen Regenwasserleitungen erneuert und die Rohrdimensionen erhöht werden.

Für die neuen Erschließungsstraßen erfolgt der Bau einer Straßenentwässerung. Im Bereich des Kreuzungsbereiches Am Soll / Ruger Moor ist ein Rückstau (700er Kanal) vorgesehen.

In der Seestraße verlaufen Betonrohrleitungen DN 400, ab dem Zusammenfluss aus nördlicher und südlicher Richtung (R 14) zum RRB wurde DN 600 eingebaut.
Die Kamerabefahrung zeigt, dass der neue Teil der Auslaufleitung zum Schweriner See, der im Zuge der Erschließung des B-Plangebietes errichtet wurde, keine Mängel aufweist. Ab dem Schacht 115.2 wurde an die alte Rohrleitung DN 200 aus Beton angeschlossen. Diese Leitung weist erhebliche Mängel auf und wurde nicht bis zum Haltungsende geprüft.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den Wohngrundstücken zu sammeln und für die Bewässerung des Grundstückes zu nutzen oder zu versi-

ckern. Ein Anschluss an eine zentrale Regenentwässerung ist nicht vorgesehen. Entsprechend Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wurde bis 30,0 m unter Gelände kein Wasser angetroffen. Die unter einer 40 bis 60 cm starken Oberbodenschicht anstehende Sand-Schluss-Gemisch werden als durchlässig eingestuft. Die Versickerungsanlagen müssen unter Berücksichtigung der gegebenen Versickerungsfähigkeit nach dem aktuellen Stand der Technik ausgeführt werden. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der entsprechenden Anlagen auszuschließen. Auf einen ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten. Die Ableitung des Niederschlagswassers von privaten auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

***Abfallentsorgung***

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Auf dem öffentlichen Parkplatz im Dreieck Storchennweg / Ruger Moor ist zum Storchenweg eine Fläche zum Abstellen von Abfalltonnen berücksichtigt. Hier werden die Abfalltonnen der an dem Stich des Ruger Moores liegenden Grundstücke am Abfahrtstag abgestellt.

### 5.7. Immissionsschutz

Da das geplante Wohngebiet mit der Gemeinbedarfsfläche an bestehende Wohnbebauung grenzt und ansonsten im Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, ist die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 18005 gegeben. Folgende Lärmimmissionswerte „Außen“ dürfen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden:

- tags 06.00 – 22.00 Uhr 55 dB(A)
- nachts 22.00 – 06.00 Uhr 45 dB(A) bzw. 40 dB(A), wobei der niedrigere Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm gilt

Durch die geplanten Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächennutzungen Im Änderungsbereich sind keine negativen Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohngrundstücke zu erwarten. Die Nutzungen waren mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ausgewiesen und damit bekannt. Geräuscheinwirkungen, die von der angrenzende Kindertagesstätte und den geplanten Spielplätzen im Änderungsbereich durch Kinder entstehen, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und von den Nachbarn in Wohngebieten grundsätzlich zu dulden. Es sind somit keine schalltechnischen oder bautechnischen Maßnahmen erforderlich. Eine Verlagerung des Eingangs der KITA und der Parkplätze in den Bereich des Sondergebietes würde für die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite des Sperberweges zu einer Lärmreduzierung führen können.

Außenliegende Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) sind zum Nachbarn so anzuordnen, dass die Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schallleistungspegel nach Herstellerangaben in dB(A) | 36 | 39 | 42 | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 |
| Abstand in m | 0,1 | 0,5 | 0,9 | 1,4 | 2,2 | 3,4 | 5,2 | 7,6 | 10,9 |

### 5.8. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche Ö1 soll multifunktional im Wohngebiet für Erholung, Spiel- und Sportaktivitäten und als Festwiese genutzt werden. Die Fläche ist als Rasenfläche mit Gehölzen anzulegen. Für Erholungs-, Sport, und Spielangebote sind Ausstattungen und Wege zulässig. Zum Ruger Moor erfolgt eine Begrenzung durch eine Baumreihe. Die Ausgleichsfläche im nordwestlichen Bereich wird verlagert, so dass die Fläche in die Gestaltung der Gesamtfläche integriert werden kann.

Die öffentliche Grünfläche Ö2 ist für eine Mehrfachnutzung zu reservieren. Sie wird als Rasenfläche angelegt.

Die private Grünfläche P (Heckenpflanzung) soll das Baufeld 6 nach Südosten abschirmen.

Die östliche Abgrenzung des Plangebietes erfolgt weiterhin durch den zu bepflanzenden Wall (A1).

Am Parkplatz erfolgt als Sichtschutz nach Westen die Pflanzung einer Hecke (A2).

# 6. Umweltbelange

## 6.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterliegt. Da für den rechtsverbindlichen B-Plan aber Ausgleich und Baumpflanzungen festgesetzt wurden, sind diese anteilig zu erbringen. Dieser Nachweis ist beizubringen.

Es handelt sich um die 6.Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes Nr.1 (rechtsverbindlich seit 30.07.1994).
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Wohnbaufläche und ein Teil als gemischter Baufläche ausgewiesen.

Bestandsbeschreibung
Die Flächengröße der geplanten B-Planänderung beträgt 6,2396 ha.
Der Anteil der Bauflächen (incl. der Grünflächen) der 6. Änderung an den Bauflächen des gesamten B-Plans beträgt 19,86 % (zur Ermittlung vom Anteil an Ausgleich Aufforstung und der außerhalb festgesetzten Straßenbaumpflanzungen).

## 6.2 Schutzgebiete

**Internationale Schutzgebiete**

**SPA- Gebiet** DE 2235-402 „Schweriner Seen" (Managementplanung begonnen 06/12) ortsumschließend, angrenzend östlich hinter dem Wall

**Verträgliche gewerbliche Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen entsprechend Managementplan**
„Die einzelnen zum Referenzzeitpunkt (Oktober 2007) bereits vorhandenen zulässigen, sowie die bereits zugelassenen, aber noch nicht realisierten Pläne und Projekte werden im Rahmen des Bestandsschutzes in der Tabelle des Anhangs III.7 dargestellt, sofern sie nicht offensichtlich unverträglich sind. Als zugelassene, noch nicht realisierte Vorhaben gelten:
- bestandskräftig zugelassene Projekte
- rechtskräftige Pläne
- Projekte mit erlassener, aber noch nicht bestandskräftiger Zulassung
- Pläne, denen zur Rechtskraft nur noch ein formaler Akt fehlt (z. B. Bekanntmachung)
- Bebauungspläne im Stadium der Planreife (§ 33 BauGB)
- Teilvorhaben, die zwingende Folge des Gesamtvorhabens sind
- Vorhaben, die nach dem Referenzzeitpunkt auf Verträglichkeit geprüft und daraufhin zugelassen wurden“

Da der B-Plan Nr.1 zum Zeitpunkt der Managementplanung schon überwiegend bebaut war, muss davon ausgegangen werden, dass er als realisiert eingestuft wurde. Da aber auch der F-Plan im Anhang nicht erfasst wurde, wird eine Prüfung der Verträglichkeit vorgenommen.

Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) Vom 12. Juli 2019[1]

Güte und Bedeutung
Seengebiet von internationaler Bedeutung für brütende und rastende Wasservögel. Neben den Seen wurden die angrenzenden Landflächen als Nahrungsflächen für herbivore Wasservögel einbezogen. Weitere Bedeutung für mehrere Arten des Anhang I.
Ackerbaulich geprägte Region mit (schon durch die frühere Gutswirtschaft begründet) großen Wirtschaftseinheiten. Seen sind Naherholungsgebiet der Stadt Schwerin
Bedeutende glaziale Seebildungen innerhalb der flachwelligen bis kuppigen Grundmoränenplatten, die teilweise in Kontakt zu Endmoränenbildungen treten.

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

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

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

Die Flächennutzung im SPA umfasst entsprechend Standartdatenbogen:

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

**Zielarten des SPA DE 2235-402**

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

***** Bei den mit * gekennzeichneten Arten weichen die Codes zwischen dem Standarddatenbogen: SPA DE 2235-402 und dem Managementplan für das SPA-Gebiet DE 2235-402 ab, es wurden die der Managementplanung verwendet. (Tabelle 17)

****** Bei den mit ** gekennzeichneten Arten weicht der Erhaltungszustand zwischen dem Standarddatenbogen: SPA DE 2235-402 und dem Managementplan für das SPA-Gebiet DE 2235-402 ab, es wurde der der Managementplanung verwendet. (Tabelle 17 – hier Wachtelkönig und Mauser Haubentaucher)

[1] Stand letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 5 sowie Detailkarten geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V S. 107, ber. S. 155 )

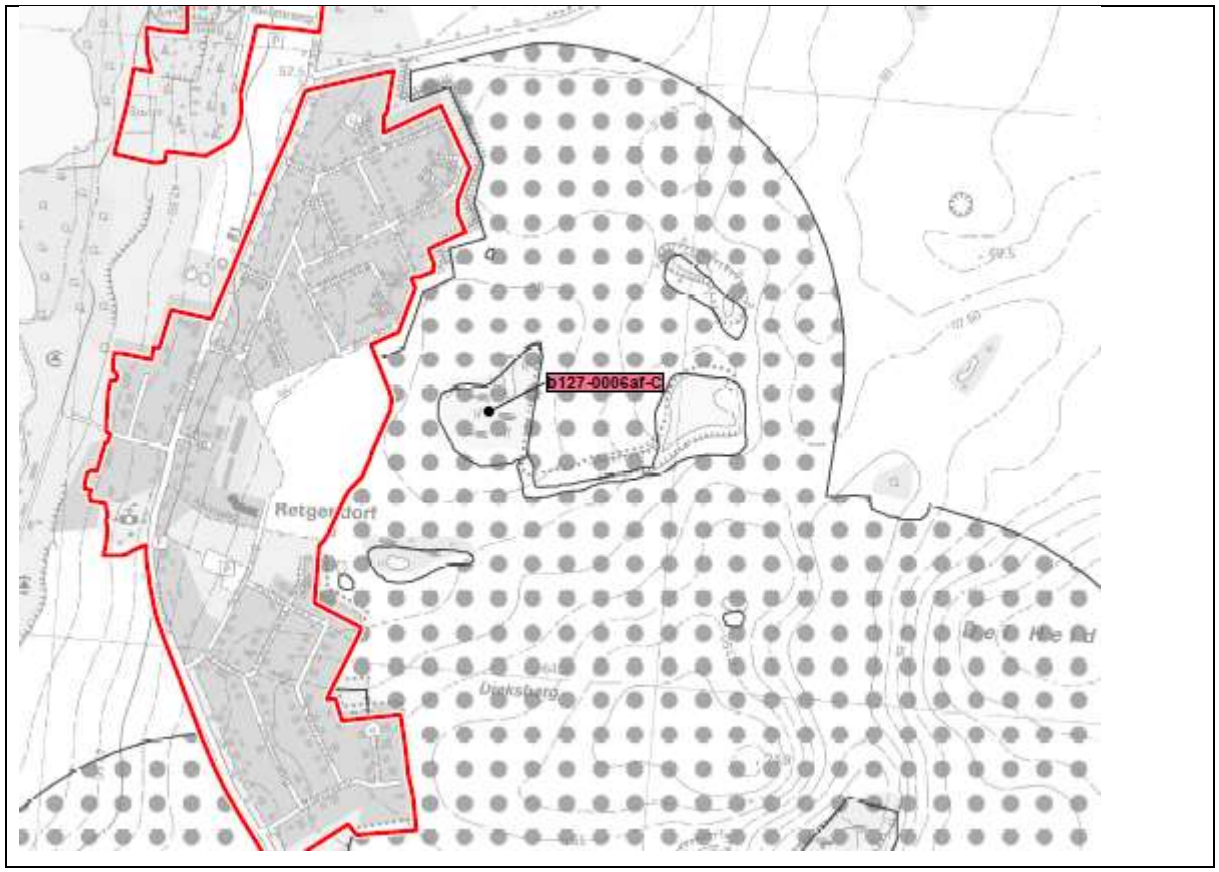
- Erläuterungen zu der folgenden Tabelle: **"Erhaltungszustand"** = Erhaltungszustand und Wiederherstellungsmöglichkeit der für die Art wichtigen Habitatelemente (A = sehr gut, B = gut, C = mittel bis schlecht); **"Gesamtbeurteilung"** = Gesamtbeurteilung der Bedeutung des Europäischen Vogelschutzgebiets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

| | **Artname** | | **Anhang I VS-RL** | **Status** | **Populations-größe** | **Erhaltungs-zustand (lt. SDB)** | **Gesamtbe-urteilung (lt. SDB) bezogen auf Deutsch-land** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Code** | **deutsch** | **Wissen-schaftlich** | | | | | |
| A229 | Eisvogel | Alcedo atthis | Anhang I | bruetend | > 10 Brut-paare | B | B |
| A229 | Eisvogel | Alcedo atthis | Anhang I | Durch-ziehend | 11 - 50 Ind. | B | C |
| A193 | Flußsee-schwalbe | Sterna hirundo | Anhang I | Durch-ziehend | > 130 Ind. | B | B |
| A140 | Goldregen-pfeifer | Pluvialis apricaria | Anhang I | Durch-ziehend | vorhanden | B | C |
| A246 | Heidelerche | Lullula arborea | Anhang I | bruetend | ~ 2 Brut-paare | B | C |
| A127* | Kranich | Grus grus | Anhang I | bruetend | ~ 20 Brut-paare | B | B |
| A127* | Kranich | Grus grus | Anhang I | Durch-ziehend | ~ 100 Ind. | B | C |
| A238 | Mittelspecht | Dendrocopos medius | Anhang I | bruetend | ~ 15 Brut-paare | B | C |
| A338 | Neuntöter | Lanius collurio | Anhang I | bruetend | ~ 100 Brutpaare | B | C |
| A021* | Rohr-dommel | Botaurus stellaris | Anhang I | bruetend | ~ 5 Brut-paare | B | B |
| A081 | Rohrweihe | Circus aeruginosus | Anhang I | bruetend | ~ 15 Brut-paare | B | B |
| A074 | Rotmilan | Milvus milvus | Anhang I | bruetend | ~ 10 Brut-paare | B | C |
| A073 | Schwarz-milan | Milvus migrans | Anhang I | bruetend | ~ 4 Brut-paare | B | C |
| A236 | Schwarz-specht | Dryocopus martius | Anhang I | bruetend | ~ 10 Brut-paare | B | C |
| A075 | Seeadler | Haliaeetus albicilla | Anhang I | Ueber-winternd | 6 - 10 Ind. | B | B |
| A075 | Seeadler | Haliaeetus albicilla | Anhang I | bruetend | = 3 Brut-paare | B | B |
| A038 | Sing-schwan | Cygnus cygnus | Anhang I | Ueber-winternd | ~ 500 Ind. | B | A |
| A307 | Sperber-grasmücke | Sylvia nisoria | Anhang I | bruetend | selten | B | C |

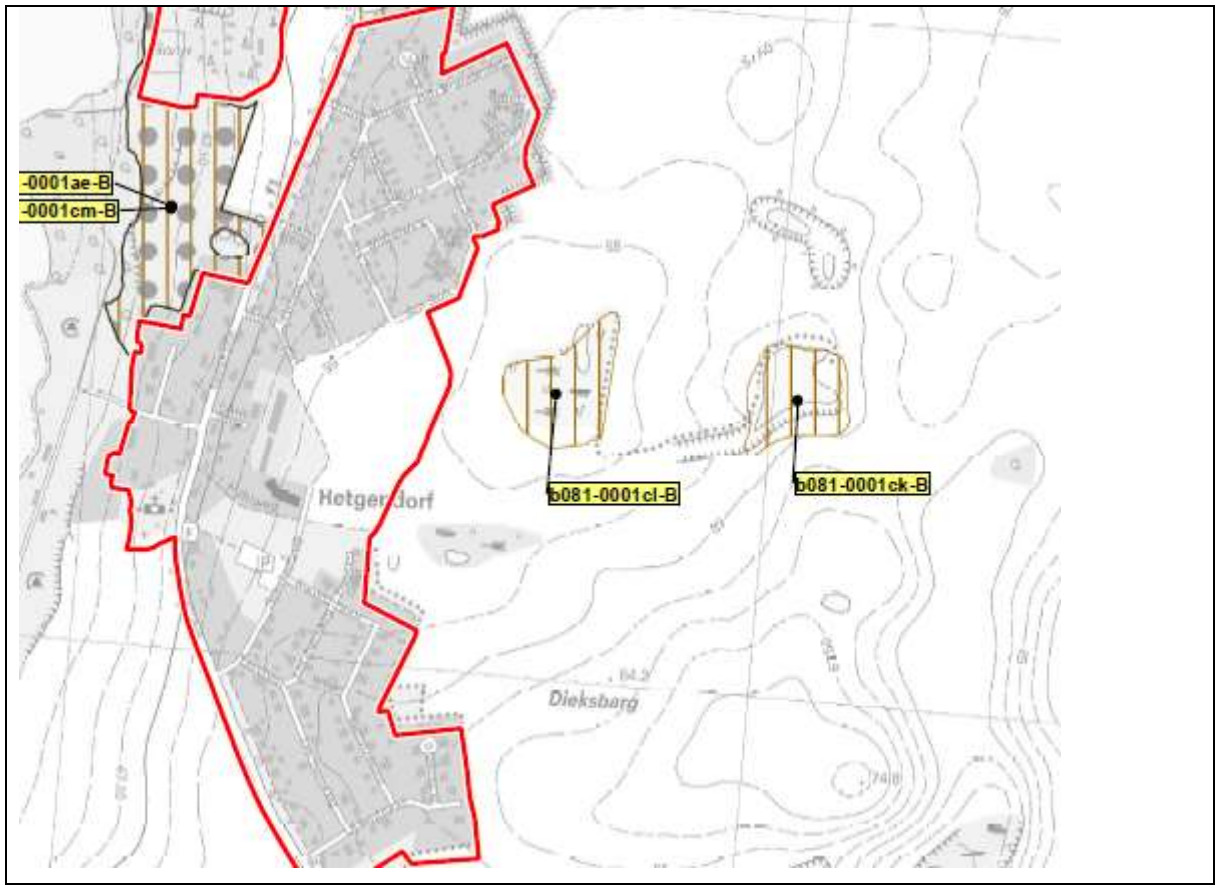
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A122 | Wachtel-könig | Crex crex | Anhang I | bruetend | ~ 20 Brut-paare | B | C** (B) |
| A272* | Weißstern-Blau-kehlchen | Luscinia svecica cyanecula | Anhang I | bruetend | ~ 2 Brut-paare | B | C |
| A031* | Weißstorch | Ciconia ciconia | Anhang I | bruetend | = 6 Brut-paare | B | C |
| A031* | Weißstorch | Ciconia ciconia | Anhang I | Durch-ziehend | ~ 6 Ind. | B | C |
| A072 | Wespen-bussard | Pernis apivorus | Anhang I | bruetend | ~ 2 Brut-paare | B | C |
| A177 | Zwerg-möwe | Larus minutus | Anhang I | Durch-ziehend | ~ 60 Ind. | B | C |
| A068 | Zwergsäger | Mergus albellus | Anhang I | Ueber-winternd | > 30 Ind. | B | C |
| A320 | Zwerg-schnäpper | Ficedula parva | Anhang I | bruetend | ~ 6 Brut-paare | B | C |
| A037 | Zwerg-schwan (Mittel-europa) | Cygnus columbianus bewickii | Anhang I | durch-ziehend | = 80 Ind. | B | B |
| A041* | Bläßgans | Anser albifrons | | Durch-ziehend | > 8000 Ind. | B | B |
| A125* | Bläßhuhn | Fulica atra | | Ueber-winternd | > 6500 Ind. | B | B |
| A125* | Bläßhuhn | Fulica atra | | bruetend | > 700 Brutpaare | B | B |
| A125* | Bläßhuhn | Fulica atra | | Durch-ziehend | ~ 22500 Ind. | B | A |
| A070* | Gänse-säger | Mergus merganser | | Ueber-winternd | > 800 Ind. | B | B |
| A070* | Gänse-säger | Mergus merganser | | bruetend | ~ 5 Brut-paare | C | B |
| A383 | Grauammer | Miliaria calandra | | bruetend | 11 - 50 Brutpaare | B | C |
| A043 | Graugans | Anser anser | | bruetend | > 50 Brut-paare | B | C |
| A043 | Graugans | Anser anser | | Durch-ziehend | > 1900 Ind. | B | B |
| A319 | Grau-schnäpper | Muscicapa striata | | bruetend | > 100 Brutpaare | B | C |
| A691 | Hauben-taucher | Podiceps cristatus | | Ueber-winternd | ~ 1300 Ind. | B | A |
| A691 | Hauben-taucher | Podiceps cristatus | | Mauser | | | C** |
| A691 | Hauben-taucher | Podiceps cristatus | | bruetend | ~ 1700 Brutpaare | B | A |
| A691 | Hauben-taucher | Podiceps cristatus | | Durch-ziehend | ~ 3200 Ind. | B | A |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A036 | Höcker-schwan | Cygnus olor | | Ueber-winternd | ~ 200 Ind. | B | C |
| A036 | Höcker-schwan | Cygnus olor | | Durch-ziehend | ~ 700 Ind. | B | B |
| A142 | Kiebitz | Vanellus vanellus | | Durch-ziehend | haeufig | B | C |
| A058 | Kolbenente | Netta rufina | | bruetend | = 15 Brut-paare | B | A |
| A058 | Kolbenente | Netta rufina | | Durch-ziehend | > 90 Ind. | B | B |
| A017* | Kormoran | Phalacrocorax carbo | | Ueber-winternd | > 300 Ind. | B | B |
| A017* | Kormoran | Phalacrocorax carbo | | Durch-ziehend | > 3500 Ind. | B | A |
| A050 | Pfeifente | Anas penelope | | Durch-ziehend | > 60 Ind. | B | C |
| A061 | Reiherente | Aythya fuligula | | bruetend | ~ 60 Brut-paare | B | B |
| A061 | Reiherente | Aythya fuligula | | Durch-ziehend | ~ 15000 Ind. | B | A |
| A039* | Saatgans | Anser fabalis | | Ueber-winternd | = 740 Ind. | B | A |
| A039* | Saatgans | Anser fabalis | | Durch-ziehend | > 3200 Ind. | B | B |
| A067 | Schellente | Bucephala clangula | | Ueber-winternd | > 3400 Ind. | B | A |
| A067 | Schellente | Bucephala clangula | | bruetend | > 40 Brut-paare | B | A |
| A067 | Schellente | Bucephala clangula | | Durch-ziehend | > 150 Ind. | B | B |
| A703 | Schnatter-ente | Anas strepera | | Durch-ziehend | > 130 Ind. | B | C |
| A705 | Stockente | Anas platyrhynchos | | Ueber-winternd | > 2800 Ind. | B | C |
| A705 | Stockente | Anas platyrhynchos | | Durch-ziehend | > 1000 Ind. | B | C |
| A059 | Tafelente | Aythya ferina | | bruetend | ~ 20 Brut-paare | B | C |
| A059 | Tafelente | Aythya ferina | | Durch-ziehend | ~ 2400 Ind. | B | B |
| A210 | Turteltaube | Streptopelia turtur | | bruetend | > 10 Brut-paare | B | C |
| A249 | Ufer-schwalbe | Riparia riparia | | bruetend | > 50 Brut-paare | C | C |
| A113 | Wachtel | Coturnix coturnix | | bruetend | > 10 Brut-paare | B | C |
| A155 | Wald-schnepfe | Scolopax rusticola | | bruetend | 1 - 5 Brut-paare | B | C |

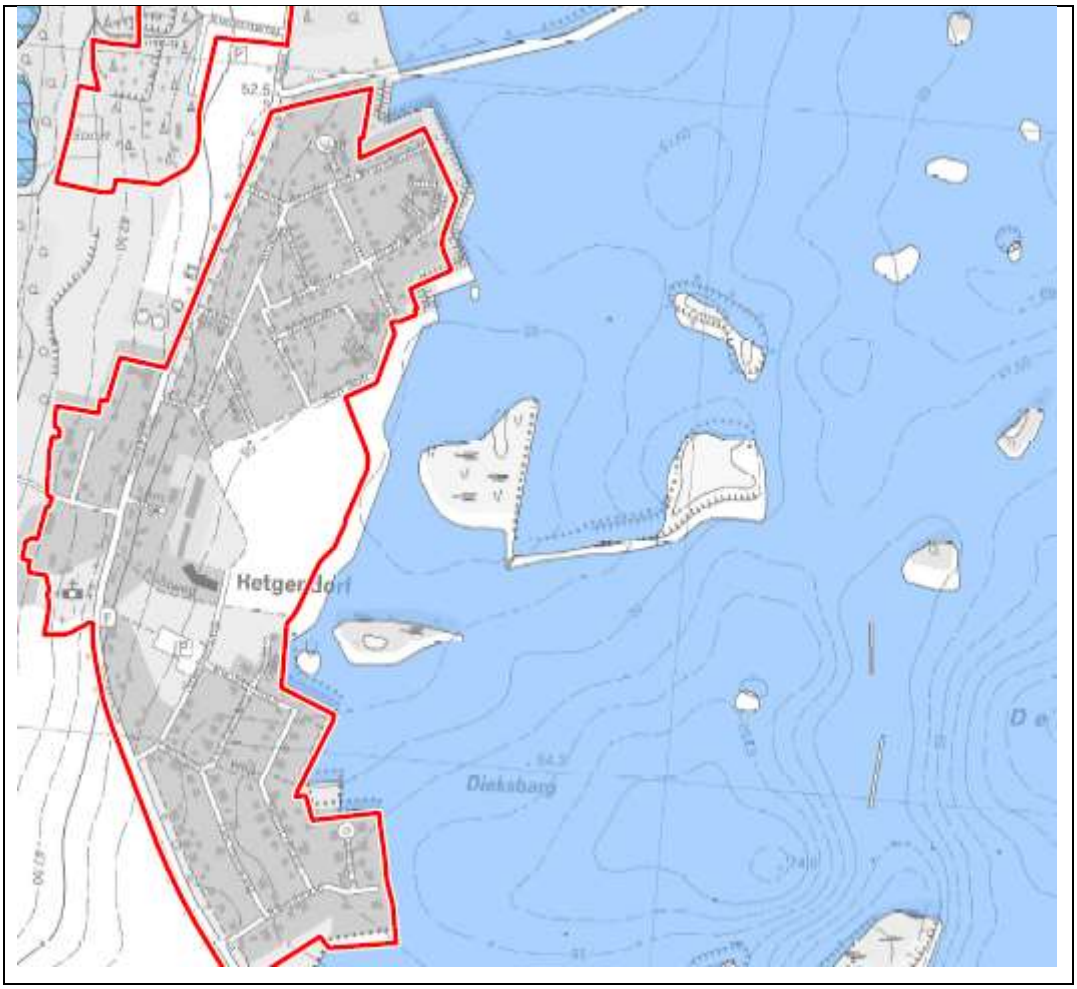
Tabelle Zielarten SPA




Karte 1.2(3) Habitate Brutvögel Kranich




Karte 1.3(3) Habitate Brutvögel Rohrweihe




Karte 2.2(3) Zug und Rastvögel Zwergschwan, Singschwan, Saatgans, Blässgans

Im Managementplan festgesetzt sind angrenzend nachfolgende Maßnahmen:

- Nr. 016_1 Schutz der Nahrungsflächen für die Rastvogelarten Zwergschwan, Singschwan, Saatgans, Blässgans (Erhalt)
- 016_2 Optimierung der Nahrungshabitate durch Verkabelung/Rückbau von Freileitungen (wünschenswerte Entwicklung)

Grundlage ist die Rechtsverbindlichkeit der Planung, die Reduzierung der Baudichte / Anzahl der Wohneinheiten und die Geringfügigkeit der letzten Baufläche (Fläche der 6. Änderung), gegenüber den realisierten Anteilen des B-Planes (5,12 ha Baufläche der 6. Änderung von gesamt 25,77 ha Baufläche).
Die Bebauung der letzten freien Fläche ist nicht als Beeinträchtigung einzustufen.

Auf Grundlage der aufgezeigten Arten hinter dem Wall im SPA ist eine Beeinträchtigung dieser Arten (hier Kranich / Rastvögel) durch den geplanten Wanderweg nicht auszuschließen. Daher wird, auch wenn der Wanderweg im F-Plan dargestellt ist, im B- Plan auf die Ausweisung des Weges auf oder vor dem Wall (zum SPA) verzichtet. Soll der Weg realisiert werden ist dafür in einem gesonderten Verfahren mind. eine FFH-Vorprüfung notwendig.

Eine Zunahme von Störungen (z.B. durch Spaziergänger, Hunde, Baulärm o.ä.) auf die Habitate im Vogelschutzgebiet kann ausgeschlossen werden, da der Wall bereits vorhanden ist, die vorhandene Bepflanzung verdichtet wird und auf die Ausweisung des Wanderweges z.Z. verzichtet wird.

Die im Managementplan festgesetzten Maßnahmen Nr. 016_1 und 016_2 werden nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. Eine FFH – Vorprüfungen ist nicht erforderlich.

**FFH- Gebiet** DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ (Managementplanung begonnen 05/08)
Entfernung ca. 270m westlich hinter dem Ort.

FFH-Arten:

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

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. Eine FFH – Vorprüfungen ist nicht erforderlich.

**Nationale Schutzgebiete- und Objekte**

**LSG- Gebiet** L 138c „Schweriner Seenlandschaft“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim ortsumschließend, angrenzend östlich hinter dem Wall

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann ausgeschlossen werden.

Wertbiotope (§20) im / am Geltungsbereich: keine

Wertbiotope (§20) im 200m Untersuchungsraum: östlich hinter dem Wall
Naturnahe Feldgehölze
- PCH00505 Weide
- PCH00495 Gebüsch/ Strauchgruppe; strukturreich

Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- PCH00511 permanentes Kleingewässer

- PCH00494 permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht; Staudenflur
- PCH00489 permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht

Für die Biotope ist eine weitere Verschlechterung im kausalen Zusammenhang mit dem Projekt und seiner Auswirkungen ohne physische Beeinträchtigung nicht zu besorgen.

### 6.3 Umweltbelange

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

| **Umweltbelang** | **Beschreibung der Auswirkung der Planung** | **erheblich (ja / nein)** |
|---|---|---|
| Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete [1] | Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen | Nein |
| Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate) | Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete | Nein |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen) | Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte.<br>Im Umkreis befinden sich Schutzgebiete und Schutzobjekte.. | Nein<br>LSG Nr. 138c „Schweriner Seenlandschaft“<br>§20 Biotope |
| Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher | Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume.<br>Weiden im nicht ausgebauten Straßenraum | Nein |
| Gewässerschutzstreifen<br><br>und Waldabstand | Ja, betroffen<br><br>Nein, nicht betroffen | § 29 NatSchAG M-V<br><br>§ 20 LWaldG |
| Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) | Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRl / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf den Flächen oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. | Nein |
| Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume | Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst.<br>Junge Ackerbrache, bebaute Siedlungsflächen, Siedlungsbrache, un- bzw. teilbefestigte Verkehrsflächen<br>Verlust von unbebauter Fläche | Ja |
| Boden und Fläche | Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph Bodenfunktionsbereich: fb07<br>Bodennutzung = unbebaut<br>Erosion-Wind = keine bis sehr gering<br>Erosion-Wasser = sehr gering bis gering<br>POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG gering<br>FELDKAPAZITÄT (Fk100) mittel<br>NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch<br>LUFTKAPAZITÄT (Lk100) mittel<br>EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) mittel<br>**Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung:**<br>geringe Schutzwürdigkeit | Ja |

| Umweltbelang | Beschreibung der Auswirkung der Planung | erheblich (ja / nein) |
|---|---|---|
| | Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel)<br>Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering)<br>Naturgemäßer Bodenzustand: 1 (sehr gering)<br>Meliorationsfläche nein<br>Verlust von unbebauter ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzfläche | |
| Grund- und Oberflächenwasser | Keine festgesetzte Trinkwasserschutzzone<br>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m<br>Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter geschützt (bedeckter Grundwasserleiter)<br>schwierige Versickerungsverhältnisse für die Oberflächenwässer<br>Flurabstand: > 10 m<br>Oberirdische Einzugsgebiet: Schweriner See (Störwasserstraße) Störwasserstraße (MEL_PE10) von Graben aus Ventschow bis Einlauf Schweriner See - Außensee<br>Verlust von bislang unversiegelter Fläche | Nein |
| Klima und Luft | maritim geprägtes Binnenplanarklima<br>keine zusätzliche Beeinträchtigung | Nein |
| Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes | Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung<br>keine zusätzliche Beeinträchtigung | Nein |
| Landschaft (Landschaftsbild) | Landschaftsbildraum - ID: 156 „Ackerlandschaft östlich des Schweriner Sees“ (IV 3 - 42) Bewertung mittel bis hoch<br>durch Bebauung Verlust von Siedlungsfreiraum | Nein |
| Biologische Vielfalt | Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:<br>Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).<br>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.<br>geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.<br>keine erhebliche Beeinträchtigung | Nein |
| Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung | Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich nördlich, südlich und westlich des Änderungsbereiches an (Ortslage).<br>Siehe bei Vermeidung von Emissionen | Nein |
| Vermeidung von Emissionen | Ja, auf das Gebiet wirken Emissionen der Wohngebiete ein und es wirken Immissionen des Wohngebietes auf die Umgebung<br>keine zusätzliche Beeinträchtigung | Nein |
| Sachgerechter Umgang mit Abwässern | Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.<br>zusätzlicher Anfall von Abwässern und Oberflächenwässern bei einem überlasteten System, trotz prinzipieller Planung für das Gesamtgebiet! | Nein |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen | Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt<br>zusätzlicher Anfall von Abfällen | Nein |
| Nutzung erneuerbarer / effiziente Nutzung von Energie | Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien | Nein |

| Umweltbelang | Beschreibung der Auswirkung der Planung | erheblich (ja / nein) |
|---|---|---|
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter | Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig das keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum), oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf. | Nein |

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt. (Änderung rechtsverbindlicher B-Plan)

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
3. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
4. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
5. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Planungsalternativen

Es handelt sich um die 6. Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes Nr.1 (rechtsverbindlich seit 30.07.1994).
Die Anpassung der Planung an die geänderten Bedürfnisse ist alternativlos, da es sich um die Nutzung einer innerörtlichen Fläche mit Baurecht handelt.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein weiterer Verlust durch neue Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

| Art der Maßnahme | Zeitpunkt, Turnus | Hinweise zur Durchführung |
|---|---|---|
| Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten | Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen | Bauherr |
| Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen | Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre | Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation |

Verwendeten Quellen


- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de


### 6.4 Ausgleich

Die Summe der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus den unmittelbaren Festsetzungen innerhalb der Fläche der 6. Änderung (Grünflächen und Straßenbäume) sowie der anteiligen Zuordnung entsprechend der Flächenanteile. Diese ergeben sich aus der Summe aller Bauflächen (gesamt 36,3448 ha B-Plangebiet abzüglich Schutzpflanzung mit 3,1159 ha, Aufforstung mit 5,736 ha, entfallende Straße mit 0,1140 ha und sonstige unbebaute Fläche an Söllen mit 3,721 ha) und der Fläche der 6. Änderung ohne Schutzpflanzung (1,1217 ha).

| Bezeichnung | Fläche in ha | Baufläche ohne Ausgleichsflächen in ha | % |
|---|---|---|---|
| Gesamt B-Pan | 36,3448 ha | 25,7738 | 100,00 |
| davon Ausgleichsflächen | 10,571 ha | | |
| 6. Änderung gesamt | 6,2396 ha | 5,1179 | 19,86 |
| davon Schutzpflanzung | 1,1217 ha | | |

**Baumschutz**

Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnet.[2].

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V.

[2] Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

- Zwei Weiden und eine Pappel im geplanten Straßenraum des Geltungsbereichs unterliegen dem Schutz des §18 NatSchAG M-V und sollen gefällt werden.
- Durch die extrem schmalen Straßenräume der Originalplanung müssen schon alle Neuplanungen aus dem Straßenraum verlegt werden. Pappel und Weiden als schnellwachsende Gehölze sind nicht sehr langlebig und reagieren schlecht auf Verletzungen im Wurzelraum (hier ist nicht die Regeneration über Wurzelausläufer gemeint!). Dies und der derzeitige Wuchshabitus, der umfangreiche Schnittmaßnahme für einen Verbleib im Straßenraum erfordern würde (Lichtraumprofil), gebietet der Rodungsantrag.

Abbildung 4 Luftbild (Quelle Gaia MV) mit Baumnummern

| Nr. | Nr. / Art | STU [cm] | KDM [m] | Bemerkungen | Ersatz |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Weide | 130/86/93 | 6 | 3 stämmig | 1 |
| 2 | Weide | 99/87 | 6 | 2 stämmig | 1 |
| 3 | Pappel | 149 | 7 | | 1 |
| | Summe | | | | 3 |

(STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)

Es wird für die drei nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume die Rodung beantragt. Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet.

Es sind 3 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme in der Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
- Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten.

1 Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB- Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
2 Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
3 Die Standsicherheit ist durch Setzen von drei Baumpfählen ab Qualität Hst STU 16-18 cm je Baum zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
4 Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.

**Baumpflanzungen**

Es sind im gesamten B-Plangebiet 315 Bäume zu pflanzen, wovon 64 Stk. aus dem Verkehrsraum, anteilig (19,86 % Flächenanteil) 4 Stk. der Pflanzung an der Straße nach Neu Schlagsdorf und 2 Stk. als Rodungsersatz zu pflanzen sind.

| Lage | Soll | realisiert | nicht realisiert | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| **Bäume in der Fläche der 6. Änderung** | 64 | 0 | **64**<br>**+3** | Bäume innerhalb der Verkehrsflächen<br>2 Weiden / 1 Pappel nach §18 NatSchAG geschützt = Rodung |
| **davon Bäume im Gebiet Kita ohne Sperberweg** | 24 | 12 | **12** | |
| Straße nach Neu Schlagsdorf | 55 | 0 | 55<br>**(11)** | aber nur 21 Stk. sind tatsächlich in vorhandener Lindenreihe nachzupflanzen<br>Anteil Fläche 6. Änderung |
| *Incl. Strecke zw. Aufforstung und Schutzgebiet* | *20* | *0* | *(20)* | *Nicht realisierbar, entfällt*<br>*Möglich 8 Stk in Querung der Schutzpflanzung – offener Blick* |
| **Anteil Fläche der 6. Änderung** | | | **76**<br>**11**<br>**3** | Bäume der Verkehrsflächen<br>Straße nach Neu Schlagsdorf - Anteil Fläche 6. Änderung<br>Rodungsersatz |
| **Summe** | | | **90** | |

Die Pflanzung erfolgt im Geltungsbereich der 6. Änderung mit 20 Stk. als Reihe in der Grünfläche Ö1.

Die 3 Stk. Ersatzbäume für die Rodung werden als innerhalb der Grünfläche Ö1 zu pflanzend festgesetzt.

12 Stk. Straßenbäume aus dem Bereich der Baufelder 6 (a,b,c) und 7 werden dem Baufeld 6 (a,b,c) im Geltungsbereich der 6. Änderung zugeordnet.
Es sind als Herbstpflanzung mind. im zweiten Jahre nach der ersten Baugenehmigung im Baufeld 6 (a,b,c) innerhalb dieses Baufeldes in mind. 12m Abstand zu Gebäuden bzw. 4m Abstand zu den privaten Verkehrsflächen / Grundstücksgrenzen 12 Stk. Laub,- oder Obstbäume entsprechend Pflanzliste (Qualität und Art/Sorte) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

8 Stk. Straßenbäume sind im Bereich der geplanten entfallenden Dorfentlastungsstraße im Süden der realisierten Schutzpflanzung des 1 Bauabschnittes als Allee mit innenliegender Rasenfläche zu pflanzen.

Abbildung 5 – Pflanzung 8 Stk. Straßenbäume

Mit der Herbstpflanzung mind. im Jahr nach der Plangenehmigung sind in der Gemarkung Retgendorf, Flur 1, Flurstück 177/90 tlw. 8 Stk. Laubbäume entsprechend Pflanzliste (Qualität und Art) als Allee mit innenliegender Rasenfläche in einem Abstand von 4m zu den Flurstücksgrenzen / der Fahrbahn und 7m untereinander zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Auf gemeindlichem Flurstück sind als Ersatz für 9 Straßenbäume Straßenbegleitend 9 Laubbäume zu pflanzen.

Abbildung 6 – Pflanzung 9 Stk. Straßenbäume

Mit der Herbstpflanzung mind. im Jahr nach der Plangenehmigung sind in der Gemarkung Flessenow, Flur 1, Flurstück 344 tlw. 9 Stk. Laubbäume entsprechend Pflanzliste (Qualität und Art) in 8m Abstand bei einem Abstand von mind. 2m zum Straßenrand zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind zur Straße jeweils mit mind. 2 Stk. Pfählen (Höhe 1m über Erdboden) auf Dauer zu sichern.

Auf gemeindlichem Flurstück sind als Ersatz für 17 Straßenbäume straßenbegleitend 17 Laubbäume zu pflanzen.

Abbildung 7 – Pflanzung 17 Stk. Laubbäume

Mit der Herbstpflanzung mind. im Jahr nach der Plangenehmigung sind in der Gemarkung Flessenow, Flur 1, Flurstück 463/2 tlw. 17 Stk. Laubbäume entsprechend Pflanzliste (Qualität und Art) in 8m Abstand bei einem Abstand von mind. 2m zum Straßenrand zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind zur Straße jeweils mit mind. 2 Stk. Pfählen (Höhe 1m über Erdboden) auf Dauer zu sichern.

Durch Landtausch ist im Bereich Sportplatz als Ersatz für 21 Straßenbäume eine extensive Streuobstwiese mit Hochstammobst zu entwickeln.

Abbildung 8 – Pflanzung 21 Stk. Obstbäume

Mit der Herbstpflanzung max. im zweiten Jahre nach der Plangenehmigung sind in der Gemarkung Retgendorf, Flur 1, Flurstück 512/1 tlw. 21 Stk. Obstbäume entsprechend Pflanzliste (Qualität und Sorte) in einem Abstand von mind. 4m zur Flurstücksgrenze / der Nutzungsgrenze im Norden und 6m zum Biotop / der Fahrbahn und 10m Reihenabstand (3 Reihen) sowie 7m untereinander (7 Stk. je Reihe) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Acker ist über Sukzession zur Wiesenfläche zu entwickeln und 1x jährlich nach dem 1 Juli zu mähen. Die erste Gehölzreihe zum Biotop ist mit Wildobst zu bepflanzen. Der neue Ackerrand ist mit mind. 3 Stk. Pfählen (Höhe 1m über Erdboden) auf Dauer zu sichern.

**Schutzpflanzung**

30m breite Pflanzung Retgendorf Flur 1 mit 31.159 m²
Im Geltungsbereich der 6. Änderung ist die Schutzpflanzung anzulegen

**Überarbeitung Pflanzschema**

Die realisierte Schutzpflanzung besteht aufgrund der Massivität der inneren dichten 4 Heisterreihen nur aus äußeren 1-2 Strauchreihen und innen absterbenden / abgestorbenen Strauchreihen.

Daher ist, um eine ökologisch wertvollere Abpflanzung zu erhalten und die zahlreichen vorhanden Gehölze einzubeziehen, eine Änderung der Festsetzung vorgesehen.
Gleichzeitig wird, da auf Grundlage der aufgezeigten Arten hinter dem Wall im SPA eine Beeinträchtigung dieser Arten (hier Kranich / Rastvögel) durch den geplanten Wanderweg nicht auszuschließen ist im B- Plan auf die Ausweisung des Weges auf oder vor dem Wall (zum

SPA) verzichtet. Unbeachtlich davon ist die Darstellung des Wanderweges im rechtswirksamen F-Plan. Soll der Weg realisiert werden, ist dafür in einem gesonderten Verfahren mindestens eine FFH-Vorprüfung notwendig.

„Die Fläche mit Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern A1 entlang der östlich Bebauungsgrenze ist unter Beachtung eines Rasenstreifens zur Pflege in einer Breite von mind. 2,5m aber max. 4m, in der 30m breiten Schutzpflanzung mit einer zweimal zweireihigen Hecke (d.h. jeweils auf der Böschung) in einer Länge von 246 m (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 7,5m breit, Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m) unter Erhalt der bestehenden randlichen Gehölzsäume (auch des absterbenden Holunders) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Nach einem Heister sind jeweils drei Sträucher in der Reihe einzufügen. Verbissschutz ist vorzusehen. Die Ackerkante und die Bebauungskante der Schutzpflanzung sind auf Dauer und bereits vor Baubeginn zu sichern."

**Überarbeitung Pflanzliste Hecke** (~~Streichung~~; *Überarbeitung/ Ergänzung)*

a) Laub ~~und Nadel~~baum:

Qualität – 2x verpflanzt, ~~Stammumfang 10-12 cm (* bzw. 100-125 Höhe)~~
*Heister 80-100 cm Höhe*

| | |
|---|---|
| ~~Alnus glutinosa~~ | ~~Erle –~~ Streichung da falscher Standort |
| ~~Robinia ps. `Monophylla`~~ | ~~Scheinakazie –~~ Streichung da problematisch (Dornen, Wurzelbrut) |
| ~~Acer platanoides~~ | ~~Spitzahorn~~ Streichung da problematisch (Versamung) |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Quercus robur | Stieleiche |
| ~~*Pinus sylvestris~~ | ~~*Gemeine Kiefer~~ Streichung, da falscher Standort |
| *Pyrus communis* | *Birne (aus Sträucherliste)* |
| *Sorbus aucuparia* | *Eberesche (aus Sträucherliste)* |
| *Acer campestre* | *Feldahorn (aus Sträucherliste)* |
| *Betuala pendula* | *Sandbirke* |
| *Carpinus betulus* | *Hainbuche* |

b) Sträucher

Qualität – ~~Ballengehölze, 40-60 cm; Heister 2x verpflanzt, 100-150 cm;~~
*Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm*

| | |
|---|---|
| ~~Ilex aquifolium~~ | ~~Stechpalme~~ |
| ~~Viburnum rhytidophyllum~~ | ~~Immergrüner Schneeball~~ |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Rosa canina | Hundsrose |
| ~~Ribes alpinum~~ | ~~Alpenjohannisbeere~~ |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Cornus sanguineum | Roter Hartriegel |
| ~~Prunus serotina~~ | ~~Traubenkirsche~~ |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |

Einige der Sträucher sind nicht heimisch und die vorgeschriebenen Qualitäten realitätsfern. Zudem ist eine Verwendung von Hochstämmen in einer Hecke nicht erforderlich, die Verwendung von Heistern bietet ökologisch wertvollere Exemplare und bietet den Sträuchern eine bessere Entwicklung, da eine Überschirmung erst später stattfindet. Daher erfolgt eine Anpassung.

Neue Pflanzliste:

Bäume Schutzpflanzung Qualität – 2x verpflanzt, Heister 80-100 cm Höhe, Bäume Grünflächen / Ersatzpflanzung Straßenbäume Hochstamm 2.x.v. STU 16 -18 cm

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Quercus robur | Stieleiche |

| | |
|---|---|
| Pyrus communis | Birne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betuala pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |

Obstbäume
Qualität: Hochstammobst 2.x.v. STU 10 -12 cm, Verbissschutz ist vorzusehen
Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
Kirschen: Große Knorpelkirsche, Regina
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher Qualität –2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

| | |
|---|---|
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Cornus sanguineum | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |

Zusätzlich Sträucher Grünfläche Qualität –2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

Schnitthecke Qualität Heckenpflanzen geschnitten Höhe 100-125cm

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

**Parkanlage in Änderungsfläche der 6. Änderung**

Innerhalb der Fläche der im B-Plan mit dem Symbol Parkanlage versehenen Flächen erfolgte mittlerweile eine Differenzierung der Flächen. So ist innerhalb der Fläche eine Ausgleichpflanzung (zugeordnet dem VE Nr. 8 Biogasanlage Diakonie) realisiert worden, die als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden soll. Geplant ist die Verlagerung der Fläche. Weiterhin hat sich ein Bolzplatz auf der Fläche etabliert. Daher sollen die verbleibenden Flächen nunmehr als Grünfläche gesichert werden, wobei ein Flächenanteil als Spielfläche genutzt wird. Südwestlich soll entlang des Weges Ruger Moor zwischen Grüner Straße und Sperberweg eine straßenbegleitende Zweierreihe Bäume mit einem Reihenabstand von 6m, untereinander 8m festgesetzt werden (2x 20 Stk.). Hierdurch soll die Pflanzung des überwiegenden Teils der vorgesehenen Baumpflanzungen in der Fläche der 6. Änderung gesichert werden, da die nunmehr geforderten offenen Baumscheiben von 12-16 m² in dieser Qualität im Straßenraum nicht mehr realisierbar sind.

Neue Festsetzung:
In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Ö 1 wird die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (VE Nr. 8 Biogasanlage Diakonie) nach dem fehlendem Anwuchs verlagert zum Sportplatz- gesondertes Verfahren- und ist nicht mehr nachrichtlich darzustellen. Die Flächen sind als Rasenflächen mit Gehölzen anzulegen. Für Erholungs-, Sport- und Spielangebote sind Ausstattungen und Wege zulässig. Eine Pflanzung von mind. 3 Baum- oder Strauchgruppen mit Feldahorn oder Birke (je 3 Bäume) bzw. Kornelkirsche, Felsenbirne, Holunder (je 5 Sträucher) ist ebenso vorzu-

nehmen wie die Pflanzung von 40 Straßenbäumen als Zweierreihe entlang des Weges Ruger Moor / Sperberweg (Reihenabstand untereinander 8m). Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Rasenfläche (außer Spiel/ Sport und Freizeitflächen / Rasenwege, Wegebegleitstreifen in bis zu 3m Breite) sind extensiv mit max. 2maliger Mahd nicht vor dem 1. Juli zu unterhalten.

**Verlagerung Grünflächen**

In der Änderungsfläche sollen ein Spielplatz (591m²), und zwei Grünflächen (458m² und 498m²) verlagert und deren Festsetzungen verändert werden (Summe 1.547m²).
Der Spielplatz wird in die Ö1 verlagert und die Grünfläche bleibt mit 992 m² als öffentliche Grünfläche Ö 2 erhalten. Zusätzlich werden eine private Grünfläche P (538 m²) und ein Anpflanzgebot A2 für eine Schnitthecke (ca. 50m²) festgesetzt (1.580 m²).
Zudem wird für einen Bereich der B-Planänderung die GRZ von 0,3 auf 0,2 reduziert, daher wird die Verringerung der Grünfläche Ö2 zugunsten der Straßenverbreiterung als unerheblich eingestuft.

An der westlichen Grenze der Parkplatzfläche zum Baufeld 8 ist in der Fläche mit Anpflanzgebot von Sträuchern A2 eine Schnitthecke mit max. 1,8m Endhöhe und 1,0m Endbreite zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Hecke ist jährlich mind. 1x und max. 2x allseitig zu schneiden.

Die private Grünfläche am Baufeld 7 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Ausstattungselemente und Gehölze sind zulässig.

Die öffentliche Grünfläche Ö2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Ausstattungselemente und Gehölze sind zulässig.

**Aufforstung**

Eine Erstaufforstung war in Retgendorf Flur 1 auf 5,7 ha (ohne Soll) festgesetzt.
Als Anteil des Geltungsbereiches der 6. Änderung (19,86 % Flächenanteil) müssten 1,132 ha Wald aufgeforstet werden. Da für den Flächenanteil in der Gemarkung Retgendorf , Flur 1, Flurstück 177/100 keine Flächensicherung vorgenommen wurde, wird eine Ersatzvornahme über Waldpunkte vorgenommen.
Als Anteil des Geltungsbereiches der 6. Änderung (19,86% Flächenanteil von 5,7 ha) sind 1,132 ha festgesetzter Aufforstungsfläche entsprechend der Ermittlung des Forstamtes mit 24.112 Waldpunkten über Vertrag mit der Landesforst MV abzulösen. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss der Gemeinde nachzuweisen.

### 6.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau, und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär, bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden, sowie Freiflächen für die Freizeitgestaltung.
Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!!

Die Auswirkungen durch die Wirkfaktoren Emissionen/Immissionen von Schad-, Nährstoffen, Lärm, Licht und Erschütterungen reichen auf Grund ihrer Reichweiten über die tatsächlich beanspruchte Fläche hinaus.
Die Arbeiten sind als zeitlich befristete (temporäre) Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren
Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Dauerhafte Bebauung ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzfläche in der bebauten Ortslage mit Funktionsverlust der Fläche für den Naturraum

Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Die betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens werden nach Abschluss der Bauarbeiten im Wohngebiet wirksam. Sie ergeben sich durch den KfZ-Verkehr, durch die Anwesenheit von Personen (Bewohnern etc.) und durch Baumaßnahmen der Pflege und Unterhaltung im Wohngebiet.
Die Intensität ist mit der derzeitig möglichen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen gleichzusetzen. Aufgrund der Lage der benachbarten Flächen ist die Nutzung der Flächen nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung durch Freizeitaktivitäten ist aber nicht mit der geplanten Nutzung und Flächeninanspruchnahme zu vergleichen.
- Die zu erwartenden erhöhte Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich aufgrund der vorhandenen Wege nicht verlagern.
- Aufgrund der Lage an vorhandener Bebauung ist auch trotz der Verschiebung der Nutzung keine signifikant erhöhte Beeinträchtigung der Ackerflur durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen. (Die Belastung durch die zunehmende Population an Waschbären und Marderhunden ist wesentlich ernster).

Eine Bau,- Anlage,- bzw. Betriebsbedingte Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden rechtskräftigen B- Plan nicht relevant.

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

| Gruppe | wiss. Artname | deutscher Artname | A II FFH-RL | FFH RL | Bemerkungen zum Lebensraum |
|---|---|---|---|---|---|
| *Gefäßpflanzen* | *Angelica palustris* | *Sumpf-Engelwurz* | *II* | *IV* | *nasse, nährstoffreiche Wiesen* |
| *Gefäßpflanzen* | *Apium repens* | *Kriechender Scheiberich* | *II* | *IV* | *Stillgewässer* |
| *Gefäßpflanzen* | *Cypripedium calceolus* | *Frauenschuh* | *II* | *IV* | *Laubwald* |
| *Gefäßpflanzen* | *Jurinea cyanoides* | *Sand-Silberscharte* | **I* | *IV* | *Sandmagerrasen* |
| *Gefäßpflanzen* | *Liparis loeselii* | *Sumpf-Glanzkraut* | *II* | *IV* | *Niedermoor* |
| *Gefäßpflanzen* | *Luronium natans* | *Schwimmendes Froschkraut* | *II* | *IV* | *Gewässer* |
| *Moose* | *Dicranum viride* | *Grünes Besenmoos* | *II* | | *Findlinge, Wald* |
| *Moose* | *Hamatocaulis vernicosus* | *Firnisglänzendes Sichelmoos* | *II* | | *Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen* |
| *Molusken* | *Anisus vorticulus* | *Zierliche Tellerschnecke* | *II* | *IV* | *Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer* |
| *Molusken* | *Vertigo angustior* | *Schmale Windelschnecke* | *II* | | *Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht* |
| *Molusken* | *Vertigo geyeri* | *Vierzähnige Windelschnecke* | *II* | | *Reliktpopulationen* |
| *Molusken* | *Vertigo moulinsiana* | *Bauchige Windelschnecke* | *II* | | *Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede* |
| *Molusken* | *Unio crassus* | *Gemeine Flussmuschel* | *II* | *IV* | *Fließgewässer* |
| *Libellen* | *Aeshna viridis* | *Grüne Mosaikjungfer* | | *IV* | *Gewässer* |
| *Libellen* | *Gomphus flavipes* | *Asiatische Keiljungfer* | | *IV* | *Bäche* |
| *Libellen* | *Leucorrhinia albifrons* | *Östliche Moosjungfer* | | *IV* | *Teiche* |
| *Libellen* | *Leucorrhinia caudalis* | *Zierliche Moosjungfer* | | *IV* | *Teiche* |
| *Libellen* | *Leucorrhinia pectoralis* | *Große Moosjungfer* | *II* | *IV* | *Hoch/Zwischenmoor* |

| Gruppe | wiss. Artname | deutscher Artname | A II FFH-RL | FFH RL | Bemerkungen zum Lebensraum |
|---|---|---|---|---|---|
| *Libellen* | *Sympecma paedisca* | *Sibirische Winterlibelle* | | *IV* | *?* |
| *Käfer* | *Cerambyx cerdo* | *Heldbock* | *II* | *IV* | *Alteichen über 80 Jahre* |
| *Käfer* | *Dytiscus latissimus* | *Breitrand* | *II* | *IV* | *stehende Gewässer* |
| *Käfer* | *Graphoderus bilineatus* | *Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer* | *II* | *IV* | *Gewässer* |
| *Käfer* | *Osmoderma eremita* | *Eremit, Juchtenkäfer* | **II* | *I* | *Wälder/Mulmbäume* |
| *Käfer* | *Lucanus cervus* | *Hirschkäfer* | *II* | | *Eichen (Alt-Totbäume)* |
| *Käfer* | *Carabus menetriesi* | *Menetries`Laufkäfer* | **II* | | |
| *Falter* | *Lycaena dispar* | *Großer Feuerfalter* | *II* | *I* | *Moore, Feuchtwiesen* |
| *Falter* | *Lycaena hele* | *Blauschillernder Feuerfalter* | *II* | *IV* | *Feuchtwiesen /Quellflüsse* |
| *Falter* | *Proserpinus proserpina* | *Nachtkerzenschwärme* | | *I* | *Trockene Gebiete/Wald* |
| *Fische* | *Acipenser sturio* | *Europäischer Stör* | *II* | | *Gewässer* |
| *Rundmäuler* | *Petromyzon marinus* | *Meerneunauge* | *II* | | *Gewässer* |
| *Rundmäuler* | *Lampetra fluviatilis* | *Flussneunauge* | *II* | | *Gewässer* |
| *Rundmäuler* | *Lampetra planeri* | *Bachneunauge* | *II* | | *Gewässer* |
| *Lurche* | *Bombina bombina* | *Rotbauchunke* | *II* | *I* | *Gewässer/Wald* |
| *Lurche* | *Bufo alamita* | *Kreuzkröte* | | *I* | *Sand/Steinbrüche* |
| *Lurche* | *Bufo viridis* | *Wechselkröte* | | *I* | *Sand/Lehmgebiete* |
| *Lurche* | *Hyla arborea* | *Laubfrosch* | | *I* | *Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet* |
| *Lurche* | *Pelobates fuscus* | *Knoblauchkröte* | | *I* | *Sand/Lehmgebiete* |
| *Lurche* | *Rana arvalis* | *Moorfrosch* | | *I* | *Moore/Feuchtgebiete* |
| *Lurche* | *Rana dalmatina* | *Springfrosch* | | *I* | *Wald/Feuchtgebiete* |
| *Lurche* | *Rana lessonae* | *Kleiner Wasserfrosch* | | *I* | *Wald/Moore* |
| *Lurche* | *Triturus cristatus* | *Kammmolch* | *II* | *I* | *Gewässer* |
| *Kriechtiere* | *Coronela austriaca* | *Schlingnatter* | | *I* | *Trockenstandorte /Felsen* |
| *Kriechtiere* | *Emys orbicularis* | *Europäische Sumpfschildkröte* | *II* | *IV* | *Gewässer/Gewässernähe* |
| *Kriechtiere* | *Lacerta agilis* | *Zauneidechse* | | *I* | *Hecken/Gebüsche/Wald* |
| *Meeressäuger* | *Phocoena phocoena* | *Schweinswal* | *II* | *I* | *Ostsee* |
| *Meeressäuger* | *Halichoerus grypus* | *Kegelrobbe* | *II* | | *Ostsee* |
| *Meeressäuger* | *Phoca vituina* | *Seehund* | *II* | | *Ostsee* |
| *Fledermäuse* | *Barbastela barbastellus* | *Mopsfledermaus* | *II* | *I* | *Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.* |
| *Fledermäuse* | *Eptesicus nilssonii* | *Nordfledermaus* | | *I* | *Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb* |
| **Fledermäuse** | **Eptesicus serotinus** | **Breitflügelfledermaus** | | **I** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb** |
| *Fledermäuse* | *Myotis brandtii* | *Große Bartfledermaus* | | *I* | *Kulturlandschaft/Gewässer* |
| *Fledermäuse* | *Myotis dasycneme* | *Teichfledermaus* | *II* | *I* | *Gewässer/Wald* |
| *Fledermäuse* | *Myotis daubentonii* | *Wasserfledermaus* | | *I* | *Gewässer/Wald* |
| *Fledermäuse* | *Myotis myotis* | *Großes Mausohr* | *II* | *I* | *Wald* |
| *Fledermäuse* | *Myotis mystacinus* | *Kleine Bartfledermaus* | | *I* | *Kulturlandschaft/Siedlungsgeb* |
| *Fledermäuse* | *Myotis nattereri* | *Fransenfledermaus* | | *I* | *Kulturlandschaft/Wald* |
| *Fledermäuse* | *Nyctalus leisleri* | *Kleiner Abendsegler* | | *I* | *Wald* |
| **Fledermäuse** | **Nyctalus noctula** | **Abendsegler** | | **I** | **Gewässer/Wald/Siedlungsgeb** |
| *Fledermäuse* | *Pipistrelus nathusii* | *Rauhhautfledermaus* | | *I* | *Gewässer/Wald* |
| **Fledermäuse** | **Pipistrellus pipistrel-** | **Zwergfledermaus** | | **I** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgeb** |
| **Fledermäuse** | **Pipistrellus pygmaeus** | **Mückenfledermaus** | | **I** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgeb** |
| **Fledermäuse** | **Plecotus auritus** | **Braunes Langohr** | | **I** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb** |
| *Fledermäuse* | *Plecotus austriacus* | *Graues Langohr* | | *I* | *Kulturlandschaft/Siedlungsgeb* |
| *Fledermäuse* | *Vespertilio murinus* | *Zweifarbfledermaus* | | *I* | *Kulturlandschaft/Siedlungsgeb* |
| **Landsäuger** | **Canis lupus** | **Wolf** | ***II** | **I** | |
| *Landsäuger* | *Castor fiber* | *Biber* | *II* | *I* | *Gewässer* |
| **Landsäuger** | **Lutra lutra** | **Fischotter** | **II** | **I** | **Gewässer / Land** |
| *Landsäuger* | *Muscardinus avelanarius* | *Haselmaus* | | *I* | *Mischwälder mit Buche /Hasel* |

*prioritäre Art

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

*kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

**Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Im Vorhabengebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt sind. Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Reptilien / Amphibien
Von den nachgewiesenen streng geschützten Reptilienarten kommt nur die Zauneidechse in der Region vor. Es fehlen aber die potenziellen Habitate bzw. essenziellen Bestandteile von Jahreslebensräumen im Vorhabengebiet. Eine Beeinträchtigung der Zauneidechse wird somit ausgeschlossen.

Auf Grund der essenziellen fehlenden Habitatstrukturen und Biotopkomplexe (offene Gewässer, Seggen-Riede, Feuchtgebüsche u.a.) ist ein Vorkommen von Amphibien nicht anzunehmen.
Beim Vorhabensgebiet handelt es sich somit nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes. Eine Beeinträchtigung von Amphibien wird somit ausgeschlossen.

**Säugetiere**

Wolf
Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Störungen bei fehlendem Wolfsmanagement und Wanderungen sowieso sind aber nicht grundsätzlich auszuschließen.

Fledermäuse
Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen des Ortsrandes besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.
Die potentiell betroffenen Arten Nordfledermaus, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Mopsfledermaus. sind in M-V entweder sehr selten oder kommen im Naturraum des geplanten Vorhabens nicht vor.
Die Bedeutung als Nahrungshabitat ist im Eingriffsgebiet selber (bis 2016 überwiegend Acker) gegeben und bleibt in Teilen (Grünfläche) erhalten. Da es sich aber um vorbelastete siedlungsnahe Bereiche (Beleuchtung, Verkehr, Gebäude) handelt und in der Umgebung ausreichend Biotopstrukturen (Gärten, Hecken, Gebüsche und Gewässer) vorhanden sind, die diese Funktion übernehmen können, ist kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG einzustellen.

Im Vorhabenraum befinden sich keine aktuellen Sommer-, Zwischen- oder Winterquartiere, die durch das Plangebiet zerstört werden. Weiden mit Ihrer groben Rindenstruktur sind generell potentielle Sommerquartiere. Die Fällung der Weiden wird entsprechend Begründung im Pkt. Baumschutz behandelt. Da keine Höhlungen vorhanden sind, können Niststätten aber ausgeschlossen werden. Bei einer Rodung im Winter kann eine Betroffenheit der potentiellen Fledermaussommerquartiere ausgeschlossen werden.

Der Art der Beleuchtung der Wege ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen.

Fischotter
Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund im Ort liegenden Randlage ist bei Wanderbewegungen keine zusätzliche Störung durch die Bebauung in diesen Bereich einzustellen und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Wanderkorridore
Die Lage schließt die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

**Avifauna**

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade[3,] eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)
Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).
Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:
Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

<u>Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten</u>
Durch das Vorhaben werden ehemalige Ackerflächen in Anspruch genommen, die derzeit für eine bedingte Freizeitnutzung in Anspruch genommen (Hunde) und daher eine geringe Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen.
Von den Arten der landwirtschaftlichen Flächen sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Verkehrsanlagen und der Ortsrandlage sind Arten wie Heidelerche, Feldlerche, Heidelerche nicht anzutreffen.
Da im Nahbereich des Eingriffsraum Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare, Drosseln zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der benachbarten Gärten, dem benachbartem Wall im Osten, der kleinen Heckenrudimente im Gebiet) sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke als Nahrungsgast zu erwarten. Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen.

Bei der Hecke im Straßenflurstück (kleine Heckenrudimente im westlichen Bereich) ist nicht von einem Erhalt auszugehen. Da die vorhandenen Heckenstrukturen auf dem Wall aber durch die Ergänzungspflanzung wesentlich gestärkt werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Dies gilt auch für Bodenbrüter. Hier konnten bei den Begutachtungen am 15 Juli (wolkig, leichter Wind, ca. 17 ˚C) im Rahmen der Biotoptypenkontrolle keine Sichtungen eingestellt werden.
Die Nutzung des Vorhabengebietes ist untergeordnet (Nahrungshabitat).

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.
Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme sind zwei Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen.

[3] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

V 1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (vor Brutbeginn ab März des jeweiligen Jahres) bzw. Bauzeit ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitfenster Anfang September bis Ende Februar

V2 Verhindern der Ansiedlung von Brutvögeln auf der freigemachten Baufeldfläche durch Vergrämung z.B. durch Flatterbandstäbe auf der gesamten Fläche

Rastflächen
Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de benannt. Das Eingriffsgebiet liegt in einem Rastgebiet der Stufe 2 (egelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch) (Stufe 2), allerdings sind die benachbarten, ebenfalls hinter dem Wall befindlichen, Wohngebiete auch noch als Rastgebiet benannt. Somit ist keine Beeinträchtigung einzustellen, da keine Verschiebung der Rastfläche einzustellen ist.

Raumrelevante Arten
Für die raumrelevanten Arten (Rasterkartierung Kranich, Seeadler, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential einer innerörtlichen Fläche.
Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

Verbote
Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.
Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.
Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.
Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.
Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

**Artenschutzrechtliche Hinweise**

1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

2 V 1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (vor Brutbeginn ab März des jeweiligen Jahres) bzw. Bauzeit ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitfenster Anfang September bis Ende Februar

3 V2 Verhindern der Ansiedlung von Brutvögeln auf der freigemachten Baufeldfläche durch Vergrämung z.B. durch Flatterbandstäbe auf der gesamten Fläche

## 7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Da sich das Plangebiet dieses Änderungsbereiches überwiegend in Privateigentum befindet, ist durch den Investor eine Erschließungsplanung zu erstellen und mit der Gemeinde abzu*stimmen. Die Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und der Gemeinde nachzuweisen.*

Zu berücksichtigen sind die technische Ver- und Entsorgung, der Straßenbau und anteilig für den Änderungsbereich die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Es ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die öffentlich-rechtliche verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindungen an die angrenzenden Gemeindestraßen Sperberweg, Grüne Straße, Schwanenweg und Am Soll zu sichern.

Die Straßen (außer Am Steg), Wege und der Parkplatz sowie die Grünfläche Ö 2 und die Anpflanzflächen A 1 und A 2 sind der Gemeinde kostenfrei zu übertragen, ebenfalls die Waldaufforstungsfläche.

## 8. Städtebauliche Daten

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich | ca. 5,78 ha |
| Wohnbaufläche | ca. 3,20 ha |
| Fläche für den Gemeinbedarf | ca. 0,37 ha |
| Verkehrsfläche | ca. 0,64 ha |
| Straßen | ca. 0,58 ha |
| Weg | ca. 0,01 ha |
| Parkplatz | ca. 0,05 ha |
| Grünflächen | ca. 0,88 ha |
| öffentliche Grünfläche 1 | ca. 0,73 ha |
| öffentliche Grünfläche 2 | ca. 0,10 ha |
| private Grünfläche | ca. 0,05 ha |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | ca. 0,69 ha |
| Wall – A 1 | ca. 0,68 ha |
| Hecke - A 2 | ca. 0,01 ha |

## 9. Hinweise

**HanseGas GmbH vom 01.10.2019**

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

Stellungnahme des Ludwigslust-Parchim Abt. Bodenschutz vom 28.10.2019

- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA[1] zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten.

  (siehe Fachinformation der LFB zum Auf- und Einbringen von Materialien auf landwirtschaftlich genutzten Flächen unter http://www.lms-beratung.de/upload/59/1456311026_10392_84609.pdf)

  Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

**Hinweise:**

- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Retgendorf, ..... .....

Der Bürgermeister