

# Gemeinde Neuburg

## NBG/391/2022

Beschlussvorlage  
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung südlich der Neuen Straße" der Gemeinde Züsow (Entwurf vom 29.09.2022)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 14.11.2022 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	24.11.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung südlich der Neuen Straße“ der Gemeinde Züsow“ (Entwurf vom 29.09.2022) gibt es seitens der Gemeinde Neuburg keine Anregungen und Bedenken.

### Sachverhalt

Frist: 16.12.2022

Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Stellungnahme und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Hinweis: Ohne vorherige Beratung im Ausschuss für GBVU (wäre dann erst im Dezember), da sonst verfristet.

### Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

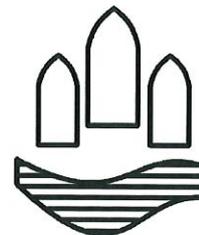
FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

### Anlage/n

1	Anschreiben (17) (öffentlich)
2	Züsow_B3_ Plan Entwurf (öffentlich)
3	Züsow_B3_ Begründung Entwurf (öffentlich)

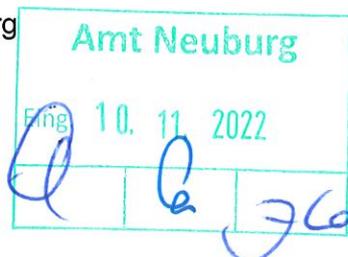
AMT  
NEUKLOSTER - WARIN  
Der Amtsvorsteher

Bibow  
Glasin  
Jesendorf  
Lübbestorf  
Neukloster, Stadt  
Passeer  
Warin, Stadt  
Zurow  
Züsow



AMT NEUKLOSTER-WARIN · Hauptstraße 27 · 23992 Neukloster

Gemeinde Neuburg  
über Amt Neuburg  
Hauptstraße 10A  
23974 Neuburg



Mein Zeichen: 621.48  
Bearbeiter/in: Frau A. Moratzky  
Telefon: 03 84 22 / 440 - 35  
Fax: 03 84 22 / 440 - 26  
E-Mail: anne.moratzky@neukloster.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Datum: 08.11.2022

**Satzung der Gemeinde Züsow über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung südlich der Neuen Straße"**

**Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Stellungnahme und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Glasin hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Planungsziele sowie die konkreten Inhalte der Bauleitplanung entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie als Nachbargemeinde gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

**bis spätestens zum 16.12.2022**

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 21.11.2022 bis zum 23.12.2022 durch eine öffentliche Auslegung der Planung während der Dienstzeiten im Amt Neukloster-Warin in der Stadt Neukloster, sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes durchgeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Neukloster  
Hauptstraße 27  
23992 Neukloster  
Tel.: 03 84 22 / 440 0  
Fax: 03 84 22 / 440 - 26  
Internet: [www.neukloster.de](http://www.neukloster.de)  
e-mail: [info@neukloster.de](mailto:info@neukloster.de)

Öffnungszeiten:  
Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 15.00 – 18.00 Uhr  
Donnerstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr  
Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

Konten:  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
IBAN: DE87 1203 0000 0000 2022 67 BIC: BYLADEM1001  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE81 1405 1000 1000 0120 73 BIC: NOLADE21WIS  
Volks- und Raiffeisenbank Wismar  
IBAN: DE21 14061 308 0003116980 BIC: GENODEF1GUE

im Auftrag



Anne Moratzky

Anlagen: Bebauungsplan Nr. 3 einschl. Begründung, Entwurf,  
Bearbeitungsstand 29.09.2022

# SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSOW über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung südlich der Neuen Straße“

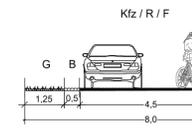
## Teil A - Planzeichnung



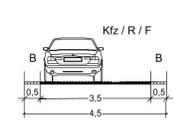
**Nutzungsschablone**

WA	I
GRZ 0,3	
FH 9,50	DN 25° - 45°

Empfohlener Straßenquerschnitt  
Angaben in m



Planstraße B - Schnitt B - B



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
 Allgemeine Wohngebiete  
**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**

- Bauweise, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- offene Bauweise
  - Baugruppe
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - DN zulässige Dachneigung

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
  - Verkehrsberuhigter Bereich

- Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Abfuhr
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Böschung, öffentlich

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) - Biotopschutzbereich
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH (DHN 92)
  - Benennung in m
  - Vorgartenbereich
  - Straßenverschnitt
  - vorhandener Baumbestand, teilweise mit Wurzelschutzbereich (Kronenraute zuzüglich 1,50m)
  - künftig fortfallend

- 3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer Schutzzone III

## Hinweise

Zum Verkehrsschild, das auf der Satower Straße (Landesstraße L10) erzeugt wird, werden folgende Hinweise gegeben: Im Nachtzeitraum liegt für die geplante, südliche Bebauung eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete vor. Es werden jedoch keine zwingenden Maßnahmen zum Lichtschutz notwendig. Empfohlen wird dennoch, dass Räume, die zum Schlafen dienen (z.B. Kinder- oder Schlafzimmer), auf der von dieser Straße abgewandten Gebäuseite liegen sollen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone, Schutzzone III für Oberflächengewässer „Warnow-Rodack“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmittler sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erheben. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.

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

Um Beeinträchtigungen von gehörschädlichen Vogelarten zu vermeiden, sind die Baufeldreinigung, Geländebereingung sowie Schrittmähdarbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum Oktober bis Februar des Folgejahres gemäß § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldreinigung auch innerhalb der Brutzeit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Um ein Einwandern von Amphibien in das Plangebiet zu vermeiden, ist durch Fachpersonal ein Amphibienschutzzaun entlang der westlich gelegenen Plangebietsgrenze aufzustellen, über den Zeitraum der Baufeldarbeit zu belassen und stets funktionsfähig zu halten. Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, sind die Arbeiten in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu protokollieren. Sollten die Erdarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar abgeschlossen sein, kann auf die Anlage des temporären Amphibienschutzzaunes verzichtet werden.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (OVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (OVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Züsow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung südlich der Neuen Straße“, begrenzt im Süden durch die Satower Straße, im Nordosten durch Wohngrundstücke entlang der Neuen Straße und im Nordwesten durch die Neue Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauzuteilverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 18 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschichten. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Hauserschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.
  - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

- 2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)**
- Die Errichtung von Carports (S. 14 Abs. 1 BauNVO) und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen der Planstraße A, die zur Erschließung der Grundstücke dient, und der straßenmäßigen Baugruppe.
  - Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
  - Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgittern sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgränze zulässig.

- 3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus festgesetzt.

- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Innerhalb des Plangebietes sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

- 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche „Biotopschutzbereich“ ist die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen unzulässig.

- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je Baugrundstück mindestens ein standortreiner Baum oder Obstbaum einer regionaltypischen Sorte als Hochstamm (Mindeststammhöhe 18-20 cm, Obstbäume StH 12-14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand untereinander und zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen.
  - Eine Schädigung oder Verwundung der dargestellten Wurzelschutzbereiche (Kronenraute zuzüglich 1,50 m) ist unzulässig. Es sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauflage und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.
  - Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“ ist dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind bei Erhaltung des Schuttschleifens zulässig.
  - Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen.

- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAO M-V)**
- Für Hausgebäude sind nur rote, rötbraune, braune oder anthrazitfarbene und nur harte Dachendeckungen zulässig.
  - Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen aufgehen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder übertragene Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig.
  - Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
  - Fassaden sind als verputzte Flächen in hellen Farben und mit ziegelrotem Sichtmauerwerk auszuführen. Eine Kombination mit Holz ist dabei zulässig. Die Errichtung von Blockflächhäusern ist unzulässig.
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen und nachzuweisen.
  - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung, begrenzter Umkleiedung oder Rankgittern zu versehen.
  - Einfriedigungen an der Planstraße A sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Abweichend davon sind Einfriedigungen im Zufahrtbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfahnen, wechsellndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
  - Es sind § 84 der LBAO M-V anzuwenden, wonach ordnungsgewandt handelt, wer vorablich der fahrlässig dieser nach § 86 LBAO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, Wismar, Stand: März 2022; digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/MV 2022; eigene Erhebungen.

## Planverfasser:



## Verfahrensvermerk

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 3 wurde am ..... gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Amt Neukloster-Warin, Bauamt, nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umwidmung abgesehen wird und dass Antragssteller während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und im Internet öffentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Züsow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde genehmigt.

Züsow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit am ..... ausgesetzt.

Züsow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich durch Aushang vom ..... bis zum ..... sowie im Internet bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Züsow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



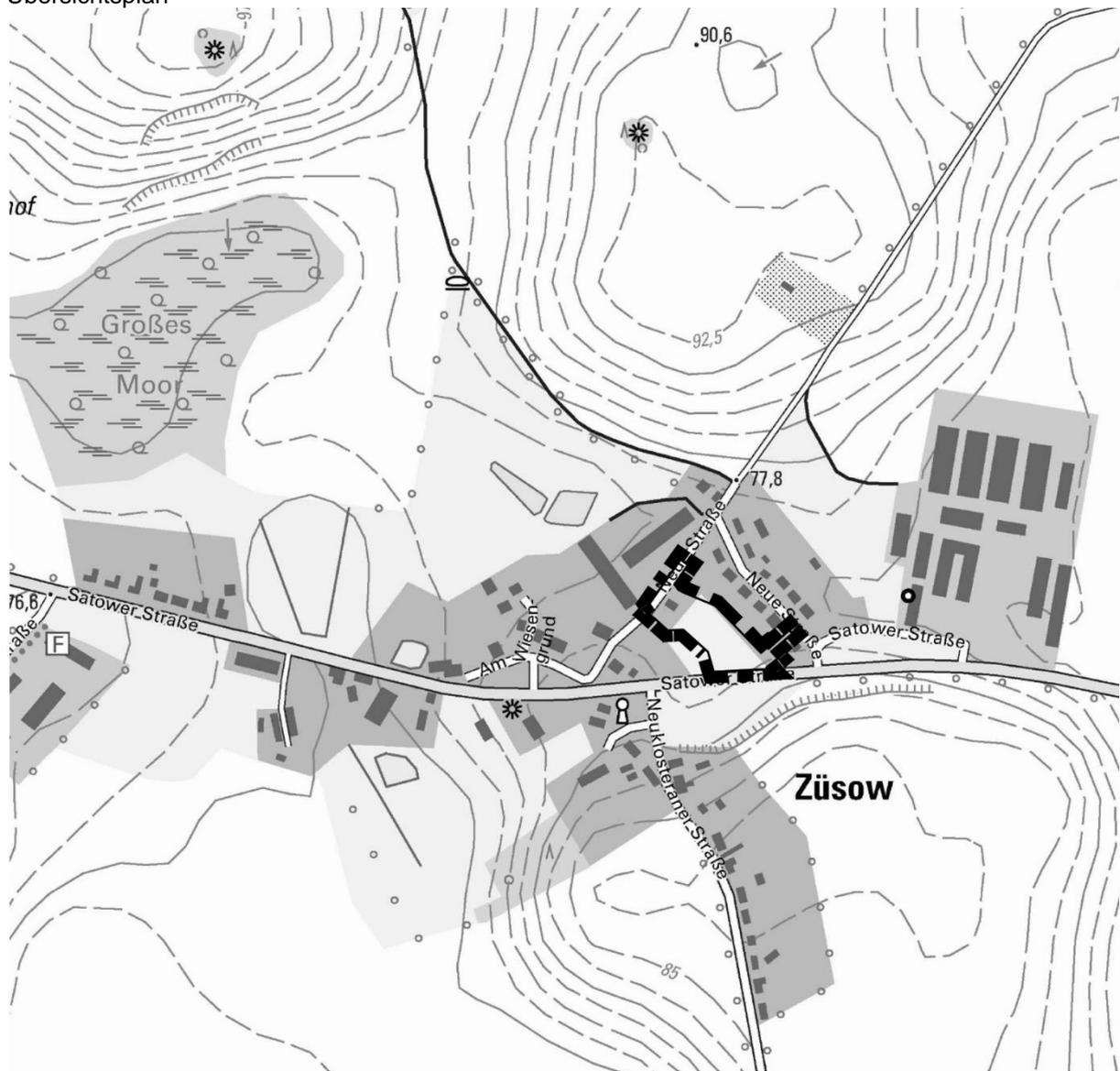
## SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSOW

### über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung südlich der Neuen Straße“

begrenzt im Süden durch die Satower Straße, im Nordosten durch Wohngrundstücke entlang der Neuen Straße und im Nordwesten durch die Neue Straße.

Entwurf  
Bearbeitungsstand 29.09.2022

## Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSOW

## über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung südlich der Neuen Straße“

begrenzt im Süden durch die Satower Straße,  
im Nordosten durch Wohngrundstücke entlang der Neuen Straße  
und im Nordwesten durch die Neue Straße

### Begründung

### Entwurf

Bearbeitungsstand 29.09.2022

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fritke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

[info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de) [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung .....	3
1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	5
<b>2. Bestand und geplante Entwicklung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangssituation .....	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ...	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	8
2.4 Verkehrserschließung.....	9
2.5 Flächenbilanz .....	10
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	10
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	10
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	11
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation .....	11
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten.....	12
<b>4. Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>5. Umweltbelange.....</b>	<b>14</b>
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.....	14
5.2 Charakterisierung des Plangebietes.....	14
5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan .....	17
5.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg.....	17
5.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung.....	18
5.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung.....	22
5.3.4 Schutzobjekte.....	22
5.4 Schutzgut Wasser .....	24
5.4.1 Grundwasser .....	24
5.4.2 Oberflächenwasser.....	26
5.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse .....	27
5.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	32
5.7 Quellen und Literatur .....	33
<b>6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>33</b>
<b>7. Sonstiges.....</b>	<b>34</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Züsow hat in ihrer Sitzung am 04.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für die „Wohnbebauung südlich der Neuen Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung in Züsow, südlich der Neuen Straße geschaffen werden. Der Geltungsbereich bezieht sich auf derzeit als Wiesen genutzte Flächen innerhalb der Ortslage von Züsow. Diese Flächen bieten sich für eine Wohnbebauung an, sind jedoch nicht erschlossen. Daher ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Das Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Anwendbarkeit dieses Planverfahrens wurde im Vorfeld mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen bebaubaren Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

### **1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich**

Der etwa 0,6 ha große Geltungsbereich in Züsow liegt zwischen der Neuen Straße und der Satower Straße. Er umfasst die Flurstücke 59/10, 59/11, 59/14, 59/19, 59/20, 67/7, 67/13, 67/14 und 69 (teilw., Neue Straße) der Flur 1 in der Gemarkung Züsow.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, Wismar, Stand: März 2022, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022 sowie eigene Erhebungen.



Abbildung 1: Luftbild mit ALK und Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2022)

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Ziele des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die Gemeinde Züsow befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Zum Gemeindegebiet zählen die Ortsteile Züsow, Alt Tollow, Bäbelin, Teplitz, Tollow und Wakendorf. In der Gemeinde Züsow leben 296 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2021).

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet der Gemeinde Züsow sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Nordwestmecklenburg (RREP WM vom 31. August 2011) verankert.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, und Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (6), Nahbereiche, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Züsow ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) dem Nahbereich des Grundzentrums Neukloster zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt im strukturschwachen Ländlichen Raum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Das Plangebiet liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone, Schutzzone III für Oberflächenwasser „Warnow-Rostock“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten

## **2. Bestand und geplante Entwicklung**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Züsow, nördlich der Satower und südlich der Neuen Straße. Im Südwesten grenzen ein Kleingewässer und im Nordosten die Garten-/Grundstücksflächen der Wohnbebauung in der Neuen Straße.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Neuen Straße im Nordwesten sowie über eine vorhandenen Stichweg aus östlicher Richtung, ebenfalls von der Neuen Straße abzweigend.

Im Norden des Plangebietes ist ein bebautes Wohngrundstück vorhanden. Die übrigen Flächen stellen sich als Wiesen- bzw. Rasenflächen dar. Das Kleingewässer ist von einem Schilfgürtel gesäumt, der auch das Plangebiet berührt.

Die Randbereiche zur Satower Straße und zum Kleingewässer werden von Einzelbäumen geprägt, die jedoch außerhalb des Plangebietes stehen. Neben der befestigten Fahrbahn der Satower Straße verläuft, direkt angrenzend an das Plangebiet ein Graben.



Foto 1: Neue Straße



Foto 2: Bereich mit Blick zum vorhandenen Stichweg mit Anbindung an die Neue Straße



Foto 3: Blick in Richtung Norden



Foto 4: Blick in Richtung Süden zur Satower Straße

Das Gelände des Plangebietes steigt leicht von Nordwesten (76,5 m ü.NHN) nach Südosten (77,5 m ü.NHN) an.

In Nähe des Plangebietes liegt die Rettungswache Züsow sowie die Gemeindeverwaltung.

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Satower Straße, in einer Entfernung von etwa 500 m westlich des Plangebietes.

## **2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des Wohngebietes mit vier Wohngebäuden in der Neuen Straße geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung ist über die Herstellung neuer Anbindungen an die Neue Straße vorgesehen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Darüber hinaus soll Wohnraum für den Bedarf an Dauerwohnraum entstehen.

Aufgrund der Lage des Wohngebietes und der Nachbarschaft wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine ausschließlich offene Bauweise bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus festgesetzt. Als mögliche Bauformen sind Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Dadurch wird eine lockere Bebauung gewährleistet.

Die Gebäude können mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m errichtet werden. Dachneigungen sind zwischen 25° und 45° zulässig. Somit besteht für die künftigen Bauherren die Möglichkeit sowohl klassische Einfamilienhäuser mit steiler geneigten Dächern oder Einfamilienhäuser als Bungalows, jedoch nicht mit Flachdach, zu errichten. Diese Festsetzungen entsprechen dem örtlichen Spektrum.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.

Um zu große Höhenunterschiede innerhalb der Bebauung zu vermeiden, sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen nur bis zu einem Maß von 0,5 m über anstehendem Gelände zulässig. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig. Die Veränderung von Geländehöhen wird u.a. im Zusammenhang mit der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der Baugrenzen zur Planstraße A beträgt 5,0 m, um eine zu starke Verdichtung im öffentlichen Bereich zu vermeiden.

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich zwischen der Planstraße A, die zur Erschließung der Grundstücke dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehälter im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Errichtung von oberirdischen Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Wärmepumpen ist nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Kleingewässer, ein gesetzlich geschütztes Biotop. Der vorhandene Böschungsbereich dieses

Kleingewässers wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ausgehend von dieser ist ein 3 m breiter Bereich als Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Innerhalb dieses „Biotopschutzbereiches“ ist die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen unzulässig.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von mindestens einem Baum je Wohngrundstück unterstützt die Gestaltung des Gebietes und wirkt sich durch eine Beschattung positiv auf das Lokalklima aus.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene und nur harte Dacheindeckungen zulässig. Mit dem zulässigen Farbspektrum fügen sich die neuen Gebäude in das vorhandene Gestaltungsspektrum der Wohngebäude. Weiche Bedachungen, wie z.B. Reetdächer, werden ausgeschlossen. Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ebenso wie freistehende PV-Anlagen nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Wohngebietes einfügen.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Fassaden sind als verputzte Flächen in hellen Farben oder mit ziegelrotem Sichtmauerwerk auszuführen. Eine Kombination mit Holz ist dabei zulässig. Damit entsteht für die künftigen Bauherren ein Gestaltungsspielraum, der sich dabei in das vorhandene Ortsbild einfügt. Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind (hier untypisch) und eher im süddeutschen Raum ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen, was dem Schutz des Ortsbildes dient.

Einfriedungen an der Planstraße A sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus werden mit der maximalen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen beidseitig der Grundstückszufahrt die ausreichenden Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von den Grundstücken berücksichtigt. Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem

oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Dadurch sollen störende Einflüsse vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung der künftigen Baugrundstücke ist zum einen mit der Herstellung einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) mit Anbindung an die Neue Straße und zum anderen zusätzlich durch den vorhandenen, öffentlichen Stichweg (Planstraße B) gegeben.

Für die Planstraße A steht ein öffentlicher Raum von 8,00 m zur Verfügung. Der Ausbau wird für eine Verkehrsfläche von 4,50 m plus beidseitigem Bankett von 0,50 m als Mischverkehrsfläche empfohlen. Auf die Anlage einer Wendanlage an dieser Stelle verzichtet die Gemeinde, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Es wird eingeschätzt, dass die geordnete verkehrliche Erschließung trotzdem gesichert ist. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der Neuen Straße bereitzustellen. Hierfür ist in der Planzeichnung ein „Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Abfuhr“ festgesetzt.

Die Planstraße B dient der zusätzlichen verkehrlichen Anbindung des südlichsten Grundstücks sowie der Garagenzufahrt der vorhandenen Wohnbebauung. Die Verkehrsfläche ist in einer Breite von 4,50 m festgesetzt. Es wird ein Ausbau von 3,50 m plus beidseitigem Bankett von 0,50 m als Mischverkehrsfläche empfohlen. Die Abfallbehälter des südlichsten Grundstücks können über die Planstraße B an der Neuen Straße bereitgestellt werden. Hierfür ist in der Planzeichnung ein „Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Abfuhr“ festgesetzt.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Wohnbaugrundstücken zu errichten. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf jedem, privaten Baugrundstück mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen und nachzuweisen. Aufgrund der geringen Anzahl von Baugrundstücken wird auf eine Ausweisung von öffentlichen Besucherstellplätzen verzichtet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestellen in der Satower Straße gegeben.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt rund 0,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>4.345</b>
- WA	4.345 m <sup>2</sup>
<b>Grünfläche, öffentlich</b>	<b>75</b>
- Böschung	75 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>1.275</b>
- Neue Straße	345 m <sup>2</sup>
- Planstraße A	790 m <sup>2</sup>
- Planstraße B	140 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße des Geltungsbereiches</b>	<b>5.695</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

Die neuen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen in der Planstraße A verlegt und an die Anlagen in der Neuen Straße, im Norden des Plangebietes angebunden werden.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

### 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz in der Neuen Straße.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

In der Gemeinde Züsow erfolgt die Sicherung der Löschwasserversorgung über Hydranten, diese befinden sich zum einen nordöstlich des Plangebietes in der Neuen Straße (etwa 200 m Entfernung) und zum anderen südöstlich des Plangebietes an der Satower Straße (etwa 100 m Entfernung). Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Zweckverband Wismar notwendig.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Züsow wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Leitung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neuen Straße angebunden und zentral in die Kläranlage abgeleitet.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Es wurde ein „Orientierender Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung“ durch H.S.W. – Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH erarbeitet. Im Ergebnis wurde hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswassers festgestellt, dass es aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet bei langanhaltenden oder starken Niederschlagsereignissen oder während der Schneeschmelze aufgrund der mäßig bis kaum wasserdurchlässigen Schichten zu aufstauendem Sickerwasser bis in Höhe der Geländeoberkante kommen kann. Somit kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Sinne des DWA-A 138 nicht wirksam erfolgen, darüber hinaus ist die Mächtigkeit des Sickerraumes von mindestens 1,00 m nicht gegeben. Aus diesem Grund wird seitens des Gutachters empfohlen, eine unterirdische Versickerungsanlage herzustellen. Soweit erforderlich, sollten zur Pufferung der Einleitmenge Staukanäle oder Zisternen vorgesehen werden.

Aktuell wird Niederschlagswasser in das westliche Kleingewässer eingeleitet. Ziel der Gemeinde ist es, auch Niederschlagswasser aus dem neuen Plangebiet in dieses einzuleiten. Hinweise von betroffenen Behörden (UNB und UWB) aus dem Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf des Bebauungsplanes fließen in die Planung ein. Detaillierungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung, genutzt werden. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es werden Gründächer für Nebengebäude empfohlen. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Das Plangebiet liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone, Schutzzone III für Oberflächenwasser „Warnow-Rostock“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet. Telefonkabel sind ebenfalls in den angrenzenden öffentlichen Straßen verlegt. Die neuen Anschlussleitungen sind entsprechend herzustellen.

Die zentrale Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern und/oder Wandflächen zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an der Neuen Straße bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.

## **4. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Die Gemeinde Züsow hat sich mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Straßenverkehr der Satower Straße (L 10) als mögliche Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken kann. Für die fachliche Beurteilung der Schallimmissionen wurde seitens des Büros für Lärmschutz Seeburg eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, 25.03.2021.

In der Zusammenfassung wird dargestellt:

„[...] Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs ein.

Für die Geräusche der gewerblichen Anlagen (Rettungswache und Rinderoffenstall) ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den Wohngebäuden im Bestand eingehalten werden. Durch das Plangebiet werden keine über den Bestand hinaus gehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an diese Anlagen induziert. [...]“

Die Beurteilungspegel des Verkehrs liegen im Plangebiet am Tage zwischen 44 und 59 dB(A) und in der Nacht zwischen 35 und 48 dB(A).

Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (Tag/Nacht 55/45 dB(A)) liegt am Tag und in der Nacht im Süden des Plangebietes vor. Eine Einhaltung der o.g. Orientierungswerte ist im Tageszeitraum ab einer Entfernung von 21 m und im Nachtzeitraum ab einer Entfernung von 31 m von der Straßenmitte gegeben. Für den Immissionsort in einer Entfernung von 19 m zur Straßenmitte wird der Orientierungswert am Tage für das Erdgeschoss eingehalten und im 1. OG um 1 dB überschritten. Im Nachtzeitraum besteht eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) um 3 dB für beide Etagen.

Die südliche Baugrenze wird in einem Abstand von 19 m zur Straßenmitte festgesetzt.

„[...] Insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Als Zumutbarkeitsgrenze für eine gegebenenfalls ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehr sollten die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 59/49 dB(A) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. [...]“

Diese Immissionsgrenzwerte werden im Plangebiet nicht überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (Tag/Nacht 60/50 dB(A)) werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Gesunde Wohnverhältnisse sind nach aktueller Rechtsprechung in Wohn- und Mischgebieten gegeben. Lärmschutzmaßnahmen sind im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Zum Verkehrslärm, der auf der Satower Straße erzeugt wird, werden folgende Hinweise gegeben: Im Nachtzeitraum liegt für die geplante, südliche Bebauung eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete vor. Es werden jedoch keine zwingenden Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig. Empfohlen wird dennoch, dass Räume, die zum Schlafen dienen (z.B. Kinder- oder Schlafzimmer), auf der von dieser Straße abgewandten Gebäudeseite liegen sollten.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum möglich.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt auch die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Allerdings sind die Umweltbelange nach der Anlage 2 des BauGB zu prüfen und darzustellen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

### **5.2 Charakterisierung des Plangebietes**

Begehungen des Plangebietes haben im August 2022 stattgefunden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage Züsow und wird südlich von der Landesstraße L10 Satower Straße, sowie westlich, östlich und nördlich durch die Neue Straße eingefasst.

Hauptsächlich wird das Plangebiet von artenarmen Frischgrünland (GMA) eingenommen. Östlich sowie nördlich grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Bebauung mit Hausgärten. Der nördlich gelegene Hausgarten innerhalb des Geltungsbereiches erfährt keine bauliche Veränderung. Lediglich der Vorgartenbereich mit neophytischen Ziersträuchern und überwiegend versiegelter Fläche muss auf Grund der geplanten Erschließung, sowie durch die Überschreitung der Flurgrenze, zurückgebaut werden. Der Bestand an Obstbäumen, Hecken und Sträuchern sowie einer Zierrasenfläche bleibt somit erhalten.

Westlich vom Plangebiet befindet sich ein nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschütztes Kleingewässer (SE) einschließlich Ufervegetation mit Schilf-Röhricht-Beständen (VRP). Innerhalb des Plangebietes befinden sich Siedlungsgebüsche aus nicht-heimischen Gehölzarten (PHY), wie die armenische Brombeere am westlichen Plangebietsrand hin zum Kleingewässer oder in Form von Siedlungshecken an den Grenzen zu den Hausgärten am östlichen Plangebietsrand wie Thuja-Hecken (PHW). Ebenfalls kommen Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten als Siedlungshecke (PHZ) an der nördlichen Plangebietsgrenze aus Hasel und Hartriegel vor.

Des Weiteren befinden sich Bestandsbäume, Walnuss und Birke im Plangebiet, die auf Grund der Erschließung der Planung entfallen. Des Weiteren befinden sich, im Bereich gegenüber der Bestandsbäume Walnuss und Birke, Holundersträucher (PHX) mit Gartenabfällen.

Das Gelände des Plangebietes ist eben ausgeprägt mit Höhen von 76,5 m ü. NHN bis 77,5 m ü. NHN.



Foto 5: Blick nach Norden auf das Plangebiet



Foto 6: Reihe von Bäumen an der Satower Straße.



Foto 7: Brombeergebüsch mit dahinter stehenden Obstbäumen anschließend an die westliche Plangebietsgrenze.



Foto 8: Blick nach Westen auf das anschließende Kleingewässer mit Schilfröhricht-Bestand.



Foto 9: Gesetzlich geschütztes Biotop (VRP) angrenzend an das Plangebiet (Blick nach Nordosten).



Foto 10: Entfallende Bäume im Bereich des östlichen Plangebietsrandes.

Tabelle 2: Bestand an Biotoptypen im Bereich des Plangebietes (Vgl. LUNG 2013)

Code	Nummer	Biotoptyp M-V	Biotopwert	Schutzstatus
Biotoptypen innerhalb des Plangebietes				
OVF	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	
SE	5.4	Nährstoffreiches Kleingewässer	3	§ 20
OVL	14.7.5	Straße	0,3	
OVP	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0,3	
RTT	10.2.1	Ruderale Trittlur	1,5	
VRP	6.2.1	Schilfröhricht	3	§ 20
PHY	13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (Brombeere)	1	
PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1,5	
PHZ	13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1,5	
PHW	13.2.4	Siedlungshecke aus nicht-heimischen Gehölzen	0,5	
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen	1	
PGZ	13.8.4	Ziergarten	0,3	
GMA	9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	1,5	
OEL	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet	0,7	
PGN	13.8.3	Nutzgarten	0,5	

### 5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

#### 5.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für das Plangebiet werden aufgrund der Siedlungslage keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg (September 2008) formuliert. Die Gemeinde Züsow befindet sich nach dem GLRP WM in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und grenzt an die Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ (siehe GLRP WM, Textkarte 1- Naturräumliche Gliederung).

Die Gemeinde Züsow ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) dem Nahbereich des Grundzentrums Neukloster zuzuordnen. Das Gemeindegebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Schwerpunkt- raum Tourismus sowie teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers liegt in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit nach Textkarte 4 sowie Textkarte 6 des GLRP WM (2008). Das Landschaftsbild wird mit einer Schutzwürdigkeit von sehr hoch beschrieben. Da es sich jedoch hier um die Ortslage handelt, ergibt sich durch das Vorhaben keine weitere Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplanes

für das Plangebiet. Besondere Arten und Lebensräume sind im Plangebiet nicht vermerkt, angrenzend befinden sich jedoch geschützte Biotope sowie nördlich und südlich mehrere GGB's. Ein Biotopverbund im engeren Sinne nach § 3 BNatSchG mit der Flächennummer 21 befindet sich südlich des Plangebietes als GGB „Züsower Wald“.

Aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine naturschutzfachlichen Zielvorgaben, die zu berücksichtigen wären.

### **Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde besteht ein Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Ziele des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### **5.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung**

#### **GGB: DE 2036-301 „Züsower Wald“**

In ca. 1 km südwestlicher, südlich sowie südöstlicher Richtung vom Plangebiet liegt das GGB „Züsower Wald“ mit einer Fläche von 707 ha.

Folgende zu schützende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL, aufgeführt im Managementplan des GGB, geordnet nach Erhaltungszustand sind:

- B: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magnopotamions* oder *Hydrocharitions*, 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*, 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore, 9130 Waldmeister-Buchenwald, 91D0\* Moorwälder, 91E0\* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*.

Sowie zu schützende Arten nach Anhang II der FFH-RL:

- B: Bauchige Windelschnecke.

Das GGB „Züsower Wald“ (DE 2036-301) liegt nach der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns mit seinem nordwestlichen Teil in der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ innerhalb der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und mit seinem südöstlichen Teil in der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ innerhalb der Landschaftszone „Höhentrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Umweltkartenportal M-V, Stand Juni 2016). Der Züsower Wald stellt eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete im küstennahen Bereich des westlichen Mecklenburgs dar. Das ausgewiesene GGB ist mit den Grenzen des Waldgebietes annähernd deckungsgleich. Administrativ gehört das GGB „Züsower Wald“ zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Es liegt innerhalb der Gemeinden Züsow, Neukloster (Stadt) und Glasin und somit im Zuständigkeitsbereich des Amtes Neukloster-Warin. Minimal ragt der nordwestliche Rand in die Gemeinde Benz des Amtes Neuburg hinein.



- 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore (mögliches Vorkommen, aber nicht nachgewiesen)

Sowie zu schützende Arten nach Anhang II der FFH-RL:

- B: Rotbauchunke, Bachneunauge, Kammmolch.

Das GGB liegt zwischen der Hansestadt Wismar und Bad Doberan südlich der B 105 und südlich der Kleinstadt Neubukow. Das GGB gehört landschaftsräumlich in das Warnow-Recknitz-Gebiet.

Das GGB durchfließt der Oberlauf des Panzower Baches. Der Panzower Bach ist ein Fließgewässer II. Ordnung und ist berichtspflichtig gemäß Wasserrahmenrichtlinie. Er ist Teil des Hellbachniederungssystems. Der Panzower Bach mündet bei Neubukow in den Hellbach.

Das südwestlichste Ende des GGB gehört in der Gemeinde Züsow in die Schutzzone III für das Oberflächenwasser im Einzugsbereich der Warnow.

Im GGB sind nahezu 200 Kleingewässer zu finden. Die Größe der Wasserflächen der Gewässer variieren zwischen weniger als 100 m<sup>2</sup> und über 1 ha.

Wesentliche Ziele des Managementplanes sowie der Schutzzweck des GGB „Kleingewässerlandschaft um Kirch Mulsov“ ist die Erhaltung und Entwicklung eines typischen Ausschnitts der kuppigen Grundmoränenlandschaft mit seiner reichen Ausstattung an Kleingewässern, Moorwäldern, Auenwäldern und Buchenwaldresten.

Schutz genießen vor allem die Habitate der Rotbauchunke und des Kammmolches sowie der FFH-Lebensraumtyp 3150 (Natürliche eutrophe Seen). Besondere Beachtung müssen die prioritären Moor- und Auenwälder finden. Diese Habitate und Lebensräume sind trotz intensiver landwirtschaftlicher Nutzungsansprüche in ihrer naturnahen Form zu erhalten oder zu entwickeln. Hierfür sind vorrangig Maßnahmen zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes, zur Minderung an Nähr- und Schadstoffeinträgen, zur Strukturverbesserung und zur Lebensraumvernetzung vorzusehen.

### **Bewertung des Vorhabens**

Das Planvorhaben sieht vor, Grünbrache-Flächen in der Ortslage Züsow für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Das künftige Wohngebiet wird somit Teil der kompakten Siedlungslage von Züsow. Eine Zersiedlung wird durch das Vorhaben somit nicht gefördert. Eine mögliche negative Beeinflussung auf die gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des GGB ist ebenso nicht zu erwarten. Es erfolgt kein Eingriff in das Gelände, der eine Veränderung des hydrologischen Regimes in der Umgebung verursachen könnte. Das Vorhaben sieht keinerlei land-, forst- oder wasserwirtschaftliche Maßnahmen vor, die sich auf die Lebensraumtypen auswirken könnten. Auch eine Trittbelastung von Lebensraumtypen ist nicht zu erwarten, da ausreichend Abstand zwischen Plangebiet und GGB existiert. Durch das Vorhaben ist somit keine Beeinträchtigung von Lebensraumtypen oder Arten des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten.



Abbildung 3: Teil des GGB „DE 2036-302 Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“ (in blau). (Geodatenportal M-V 2022).

### **Europäisches Vogelschutzgebiet „DE 2036-401 SPA 05 Kariner Land“**

Das Europäische Vogelschutzgebiet „DE 2036-401 SPA 05 Kariner Land“ liegt ebenfalls in ca. 450 m nördliche Richtung in ähnlicher Lage zum GGB „DE 2036-302 Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“ und umfasst eine Fläche von 8.671 ha. Relevante vorkommende Vogelarten sind hier: Weißstorch, Rohrweihe, Schwarzspecht, Zwergschnäpper, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Rotmilan, Wespenbussard, Flusseechwalbe, Sperbergrasmücke, Löffelente, und Tafelente.

### **Bewertung des Vorhabens**

Auch hier sind keine möglichen negativen Beeinflussungen auf die gesetzlich geschützten Arten innerhalb des SPA 05 zu erwarten. Durch die kleine Wohnbebauung innerhalb der Siedlungslage ist von keiner Steigerung der negativen Einflüsse auf das Schutzgebiet zu erwarten. Es existiert ausreichend Abstand zwischen Plangebiet und Europäischen Vogelschutzgebiet.



Abbildung 4: Teilgebiet des Europäischen Vogelschutzgebietes „DE 2036-401 SPA 05 Kariner Land“ (in braun). (Geodatenportal M-V 2022).

### **5.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung**

Innerhalb und in der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine nationalen Schutzgebiete bekannt. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann somit ausgeschlossen werden.

### **5.3.4 Schutzobjekte**

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und innerhalb des Wirkungsbereiches (200 m) ist ein gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop vorhanden. Hierbei handelt es sich um ein stehendes Kleingewässer mit einschließlich geschützter Ufervegetation (NWM20834) und Weidengebüsch. Durch den Erhalt des geschützten Biotopes sowie durch Freihalten eines Grünstreifens von Bebauung ist von keiner Beeinträchtigung auf das Kleingewässer auszugehen.

Eine Beeinträchtigung von geschützten Biotopen ist somit nicht zu erwarten.

#### **Gesetzlich geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches steht ein, unter die seltenen Baumarten zählender Walnuss-Baum, der auf Grund der Erschließung entfällt, hier auf Grund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und der Größe der bebauten Grundfläche mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> jedoch keinen Ausgleich, im Sinne der Eingriffsregelung, erfährt. Bei einem weiteren entfallenden Baum, auf Grund der Erschließung, handelt es sich um eine Birke mit einem Stammumfang von < 1m. Geschützte Weiden befinden sich am Kleingewässer, die nach § 20 zu dem geschützten Biotop gezählt werden können. Im südlichen Bereich parallel zur L10 steht eine Reihe aus Bäumen der Arten Traubenkirsche, Spitzahorn und Eschen mit angrenzenden Obstbäumen im angrenzenden Hausgarten. Weitere mehrere Obstbäume stehen innerhalb der Hausgärten an der östlichen Grenze zum Plangeltungsbereich. Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Dies gilt unter anderem nicht für: Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1) sowie Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (§ 18 Abs. 1 Nr. 2).



Abbildung 5: Baumstandorte Übersicht im Bereich des Geltungsbereiches (nach Baumtabelle). Luftbild © GeoBasis DE/Mecklenburg- Vorpommern 2022.

Tabelle 3: Bestand an Baumvorkommen im Bereich des Plangebietes.

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in m	Stammdurchmesser in m	Schutzstatus	Betroffenheit Bebauungsplan
1	Bergahorn	0,03	0,01 x 7	/	Nur als Busch vorhanden, nicht mehr als Baum vorhanden. Entfällt, Ausbau
2	Walnuss	0,90	0,28	/	Entfällt, Ausbau
3	Birke	0,80	0,25	/	Entfällt, Ausbau
4	Obst (Apfel)	0,62	0,2	/	Bereich Hausgarten
5	Obst (Apfel)	0,62	0,2	/	Bereich Hausgarten
6	Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)	0,47	0,15	/	Berücksichtigung Wurzelschutzbereich
7	Spitzahorn	0,62	0,2	/	Berücksichtigung Wurzelschutzbereich
8	Esche	0,62	0,2	/	Berücksichtigung Wurzelschutzbereich
9	Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)	0,32	0,1	/	Berücksichtigung Wurzelschutzbereich
10	Esche	0,32	0,1	/	Berücksichtigung Wurzelschutzbereich
11	Obst (Kirsche)	0,94	0,3	/	Außerhalb Geltungsbereich
12	Obst (Kirsche)	1,26	0,4	/	Berücksichtigung Wurzelschutzbereich
13	Obst (Kirsche)	1,57	0,5	/	Berücksichtigung Wurzelschutzbereich
14	Weide	0,62	0,2	§ 20	Zugehörig geschütztes Biotop nach NatSchAG § 20 Abs.1
15	Weide	0,94	0,3	§ 20	Zugehörig geschütztes Biotop nach NatSchAG § 20 Abs.1
16	Obst (Kirsche)	1,26	0,4	/	Bereich Hausgarten, Berücksichtigung Wurzelschutzbereich

## 5.4 Schutzgut Wasser

### 5.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone, Schutzzone III für Oberflächenwasser „Warnow-Rostock“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

#### **Bestand**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP\_WA\_3\_16 mit dem Wasserkörpernamen „Radebach“. Das gesamte Gebiet des Grundwasserkörpers liegt in der Flussgebietseinheit „Warnow/Peene“.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III Warnow-Rostock, welche der Trinkwasserschutzzone III „MV\_WSG\_1938\_08“ zuzuordnen ist (siehe Abbildung). Das Plangebiet befindet sich zwischen Bereichen geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit der Grund- und Oberflächengewässer.

Der Grundwasserkörper „Radebach“ wird in einen nicht guten chemischen Zustand eingeordnet, sowie in einen guten chemischen Zustand mengenmäßig kategorisiert. Der Hauptstoffeinträger ist hier die Landwirtschaft mit Stoffeinträgen von Chemikalien

wie Nitrat, Arsen, Metolachlor NOA, Metolachlor-SA, Phosphat und Nicosulfuron. Maßnahmen, die zur Verbesserung der chemischen Belastungen führen sollen, sind bis 2027 geplant und dem Maßnahmenkatalog des StALU MV mit der Maßnahmennummerierung WP\_WA\_3\_16\_M1 bis WP\_WA\_3\_16\_M6 zu entnehmen. Hierbei handelt es sich vor allem um konzeptionelle Maßnahmen.



Abbildung 6: Darstellung des Grundwasserkörpers (blaue Linien) des Oberflächenwassers im Plangebiet (orangener Kreis) mit Darstellung der Rohrleitungen für Regenwasser (blauweißgestrichelt) und offenen Gräben (hellblau) (Geodatenportal M-V 2022).



Abbildung 7: Darstellung der Wasserschutzgebiete III Warnow Rostock (blaue Waagerechtestreifen) des Plangebietes (orangener Kreis) (Geodatenportal M-V 2022).

Die Schutzwürdigkeit der Böden im Umfeld des Plangebietes wird als mittel bis hoch eingeordnet. Bei den Böden handelt es sich um überwiegend Lehm-/Tieflehm- Pseudogley -Böden (funktionierend als Staugley) sowie Parabraunerde-Pseudogleyen. Es handelt sich hier um Bereiche der Grundmoränen mit starken Stauwasser- und/ oder mäßigen Grundwassereinfluss. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei lehmigen Böden bei eher geringen Werten, je sandiger die Böden, desto mehr steigt die

Grundwasserneubildungsrate. Im Plangebiet handelt es sich um Geschiebeböden mit einem hohen lehmigen Anteil. Demnach ist die Grundwasserneubildungsrate als eher niedrig einzustufen.

#### **5.4.2 Oberflächenwasser**

##### **Bestand**

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer besonderer Bedeutung, sowie keine Standgewässer von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Entwicklungskorridoren.

##### **Planung und Bewertung**

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL- MV).

##### **Auswirkungen auf die Gewässer:**

###### **Versiegelungsgrad:**

Weitere Aussagen zum Grundwasserversiegelungsgrad und der Niederschlagsversickerung können im Rahmen der Erschließungsplanung folgen. Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung sowie zur Niederschlagsversickerung sind im städtebaulichen Teil der Begründung gegeben und können dort entnommen werden.

###### **Beeinträchtigungen der ökologischen, chemischen Zustände sowie der Bewirtschaftung des Gewässers und deren Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben der WRRL:**

###### **Baubedingt:**

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Größe des Vorhabens.

###### **Anlagebedingt:**

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Größe des Vorhabens.

###### **Betriebsbedingt:**

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Größe des Vorhabens.

Ergänzungen können im Rahmen der Erschließungsplanungen folgen.

### **Eingriff in Ufer- Gewässerkorridore:**

Durch das Bauvorhaben werden keine direkten Eingriffe in Ufer- und Gewässerkorridore vorgenommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gewässerentwicklungskorridore.

### **Abwasserentsorgung:**

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Züsow wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Leitung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neuen Straße angebunden und zentral in die Kläranlage abgeleitet.

Weiteres kann dem städtebaulichen Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## **5.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse**

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben zur Umwandlung einer Gewerbebrache in Wohnbauflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,  
(Tötungsverbot)

1. wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

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

Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind Begehungen im August 2022 sowie vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Siedlungsnutzung in der Umgebung stark anthropogen überformt.

Das Plangebiet gliedert sich in einen nördlichen Bereich mit bereits vorhandener Bebauung durch ein Wohnhaus des Einzelhausgebietes mit zugehörigem Hausgarten, welcher überwiegend als Ziergarten genutzt wird. Hier befinden sich Obstbäume, die durch das geplante Vorhaben nicht beeinflusst werden. Ein kleiner Teil des Vorgartens, der überwiegend versiegelt ist, sowie neophytische Ziersträucher aufweist, muss zurückgebaut werden, auf Grund des Überschreitens der Flurgrenze 59/10.

Relevante besonders geschützte Arten werden auf Grund der Vorbelastungen hiervon voraussichtlich nicht betroffen sein.

Das weitere Plangebiet weist eine Freifläche von artenarmen Frischgrünland auf. So wie angrenzend westlich vom Plangebiet ein Kleingewässer, welches ausschließlich mit Röhrichtbeständen bewachsen ist. Die Potentialabschätzung bezieht sich in

diesem Sinne überwiegend auf die Freifläche. Ein Eingriff in das Kleingewässer oder in den Hausgarten im Norden des Plangebiets kann durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Demnach entfällt von vornherein die Betrachtung der prüfrelevanten Fische und Rundmäuler, Weichtiere sowie Libellen.

### **Brutvögel:**

#### Gehölz- und Gebäudebrüter

Im Plangeltungsbereich ist, aufgrund der Störfwirkungen im und am Plangebiet ausschließlich die Besiedlung von ubiquitären Vogelarten potentiell möglich, die im und am bestehenden Gehölz- und Gebäudebestand brüten. Vogelarten, die nach europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind in einer derartig anthropogen geprägten innerörtlichen Grünlandfreifläche nicht zu erwarten.

Die Gebäude bleiben erhalten. Gleiches gilt für einen Großteil der Gehölze. Lediglich ein Walnussbaum sowie eine Birke an den Hausgärten im Osten des Plangebietes entfallen auf Grund der Erschließungsvorhaben und werden durch einheimische Bäume innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes auf den Baugrundstücken ersetzt.

Da Gebüschbrüter im Siedlungsbereich jährlich wechselnde Niststätten haben, ist ein Eingriff in geschützte Fortpflanzungsstätten nicht zu erwarten.

In Bezug auf das potentielle Vorkommen von Brutvögel werden mit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet. Sollte die Baufeldvorbereitung im Zeitraum zwischen März und August stattfinden, sollte die Fläche bis zur Baufeldvorbereitung durchgehend kurzrasig gehalten werden. Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Außerdem ist vor möglichen Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen der Gebäudebestand artenschutzfachlich von einem Gutachter zu untersuchen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind geeignete Ersatzmaßnahmen festzulegen.

#### Bodenbrüter

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die umliegenden Nutzungen und aufgrund des erhöhten Prädationsrisikos im Siedlungsbereich ist nicht mit einem Vorkommen von Bodenbrütern zu rechnen.

Um das Tötungs- und Störungsverbot für bodenbrütende Vögel vollends ausschließen zu können, ist entweder die Fläche ab März kurzrasig zu halten oder eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum zwischen Oktober und März zulässig, es sei denn, es wird von einer sachkundigen Person der Nachweis erbracht, dass sich innerhalb der Freifläche keine Brutreviere befinden.

### **Säugetiere: Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse bieten eventuell die Bäume in den westlich gelegenen angrenzenden Gärten. Fledermausarten die Baumhöhlen, Ritzen oder

Spalten nutzen, sind Kleiner und Großer Abendsegler, die Fransen-, Bart- und Bechsteinfledermaus. Dabei werden Bäume in Wäldern, Parks und Gärten bevorzugt.

Hier sind Zwischen- und Sommerquartiere potentiell in den Höhlungen und Rindenabplatzungen des vorhandenen Baumbestandes innerhalb der Gärten zu erwarten. Der vorhandene Gebäudebestand wurde im Hinblick auf Quartiere nicht untersucht, da ein Rück- oder Umbau von Gebäuden aktuell nicht vorgesehen ist.

Da der Baum- und Gebäudebestand sowie ein Großteil weiterer Gehölzstrukturen überwiegend erhalten bleiben, ist eine Beseitigung vorhandener Quartiere und somit das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen.

Der entfallende Walnussbaum sowie die Birke weisen keine potenziellen Höhlungen oder Ritzen auf.

Im Allgemeinen ist vor Rodung von Altbäumen und vor Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen von Gebäuden eine artenschutzfachliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind geeignete Ersatzmaßnahmen festzulegen. Im Sinne des Vorhabens können diese Maßnahmen als nicht notwendig zu betrachten sein. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

#### **Säugetiere (ohne Fledermäuse):**

Weitere in Mecklenburg- Vorpommern potentiell vorkommende und planungsrelevante Säugetierarten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen. Es befinden sich keine weiteren größeren Fließgewässer in der Nähe des Plangebietes, die als potenzielle Wanderkorridore genutzt werden könnten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

#### **Reptilien:**

Im gesamten Plangebiet konnten keine für Reptilienarten günstigen Habitatbedingungen festgestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen ungestörten vegetationsfreien Bereiche, die sich als Sonnenbadeplätze eignen könnten, vorhanden. Aber weitere Habitatstrukturen, wie grabbare Böden für die Eiablage, Totholzstapel und Steinansammlungen als Verstecke und Winterquartiere sind nicht auffindbar.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

#### **Amphibien:**

Im Kartenportal M-V mit Datenlage bis 2017 werden für das direkte Vorhabengebiet keine Daten angegeben. Bei den Erfassungen im Jahr 2022 wurde keine streng geschützte Art im Bereich des Kleingewässers festgestellt.

Im Plangebiet kommen keine Feuchtgebiete, Gewässer oder vegetationsfreie störungsarme Flächen vor. Angrenzend ist ein Kleingewässer vorhanden, welches als Laichplatz für Amphibien dienen könnte. Jedoch ist das Gewässer mit einem dichten Röhrichtbestand bewachsen. In der Nähe zum Plangebiet sind kleinere Gewässer vorhanden, die auf Grund der dazwischen liegenden Siedlungslage von Züsow von dem Gewässer am Plangebiet abgeschnitten liegen. Eine Nutzung des Plangebietes als Amphibien-Wanderkorridor kann somit ausgeschlossen werden. Zudem wird das

Plangebiet von bestehender Bebauung umrahmt und ist somit bereits durch Störeinflüsse vorbelastet. Ein Eindringen von potentiell vorkommenden Amphibien aus dem angrenzenden Kleingewässer kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen für potentiell wandernde Amphibien zu vermeiden, ist am westlichen Plangebietsrand für den Zeitraum der Tiefbauarbeiten eine Absperreinrichtung für Amphibien fachgerecht aufzustellen.

Dazu ist ein Amphibienschutzzaun bestehend aus PE-Folie, mind. 1,5 mm stark und 70 cm breit und Pfosten aus Rundholz oder Kunststoff in einer Länge von mindestens 80 cm, mit lückenlosem Fugen- und Bodenschluss standfest einzubauen.

Über den Zeitraum der Bautätigkeiten ist der Zaun zu belassen und stets funktionsfähig zu halten. Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, sind die Arbeiten in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu protokollieren. Sollten die Erdarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar abgeschlossen sein, kann auf die Anlage des temporären Amphibienzaunes verzichtet werden.

In der Folge der Vermeidungsmaßnahme ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

#### **Tag- und Nachtfalter:**

Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Falterarten besiedeln vorrangig Fließgewässer bzw. extensive Grünlandbereiche oder Trockenlebensräume, die im Plangebiet oder daran angrenzend nicht vorkommen. Einzige Ausnahme stellt der Nachtkerzenschwärmer (*Properinus prosperina*) dar, dem Nachtkerzengewächse, also Nachtkerzen oder Weidenröschen als Futterpflanze dienen. In diesem Fall kommen Weidenröschen am Ufer des Kleingewässers am Plangebiet vor. Der Uferstreifen wie auch das Kleingewässer bleiben erhalten und es findet hier kein Eingriff statt. Zusätzlich, zum Schutz des Biotopes, ist ein Abstandsgrün festgesetzt, welches von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Der Nachtkerzenschwärmer wurde bei der Begehung des Untersuchungsgebietes nicht gesichtet, kann aber dadurch nicht ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

#### **Käfer:**

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele werden keine Feuchtbereiche, Trockenstandorte oder ältere Bäume, die von prüfungsrelevanten Käferarten besiedelt werden, beseitigt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Eintreten der nach § 44 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände sind auszuschließen.

#### **Pflanzen:**

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sowie der eutrophen Bedingungen im Boden sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

### **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

Unter Beachtung der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

**Gebäudeabbruch (1):** trifft nicht zu

**Beseitigung von Bäumen (2) /Hecken und Buschwerk (3):** Teilweise werden Bäume in den Randbereichen des Plangebietes beseitigt. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenregelung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

**Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern (4):** trifft nicht zu

**Umnutzung von Flächen (5):** Eine Flächenumnutzung ist im Bereich der Bauflächen zu erwarten. Durch die isolierte Lage im Siedlungsbereich, die vorhandenen Störwirkungen und die Beschaffenheit der Fläche ist ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützter Vogelarten auszuschließen.

Die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Brutvögel sind zu beachten.

**Lärm (6):** Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

**Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen (7):** Durch das Vorhaben werden keine faunistischen Verbindungswege zerschnitten und es werden keine immobilen Einrichtungen geplant, die zu einer Kollision mit Tieren führen könnten.

### **5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

#### ***Nr. Begründung***

- 6.1 Die festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume dienen der Bereicherung des Naturhaushalt, lockern die bauliche Verdichtung auf und fördern ein gutes Lokalklima, sorgen für Beschattung von Oberflächen und unterstützen die Gestaltung des Gebietes.
- 6.2 Die Festsetzung dient dem Schutz vorhandener Bäume. Die Bäume bilden eine Auflockerung zur baulichen Verdichtung und dienen als Bestandsbäume der Begrünung des Gebietes.
- 6.3 Die Festsetzung dient dem Schutz des gesetzlich geschützten Biotopes, welches als wichtiges Habitat für Vogelarten und Amphibien herhält, sowie als ein wichtiges Landschaftsobjekt erhalten bleibt. Zusätzlich wird ein Puffer zwischen geschützten Biotop und Bebauung geschaffen.
- 6.4 Die Festsetzung dient dem Schutz der Flächen sowie dem Schutzgut Boden und dient der Vermeidung von Umweltverschmutzungen.

## 5.7 Quellen und Literatur

**Baumschutzkompensationserlass M-V:** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

**EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I:** Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

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

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

**Froelich u. Sporbeck 2010:** Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“; im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Potsdam 2010

**Geoportal-MV:** [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de) (abgerufen 2022)

**GRLP WM:** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Stand September 2008

**GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T & P. SÜDBECK (2015):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

**LUNG 2013:** Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2

**StALU WM 2016:** Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2036-301 Züsower Wald. Stand Oktober 2016.

**StALU MM 2012:** Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2036-302 Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow. Stand September 2012.

## 6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Züsow. Die gemeindlichen Kosten zur Aufstellung und Realisierung der Planung sollen durch die Grundstücksverkäufe refinanziert werden.

## 7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.

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

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Züsow, den .....

.....  
Bürgermeister