



Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung
zur
5. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 „Feriendorf“
der Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen




.....
Schöler
Bürgermeister

Inhalt

1	Ziele der Planaufstellung	2
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4

1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Der Vogelpark Marlow benötigt aus Gründen der Vorbeugung vor Tierseuchen eine Quarantänestation. Aufgrund der s.g. Balai-Richtlinie, die den Tierhandel in der EU regelt, sollen Zoos eine Quarantänestation vorhalten, um die Ausbreitung von Seuchen zu verhindern. Durch das Fehlen der Quarantänestation kann der Vogelpark Marlow derzeit nur eingeschränkt neue Tiere aufnehmen oder eigene abgeben. Die Quarantänestation muss sich einerseits außerhalb des Vogelparkgeländes befinden, andererseits aber in räumlicher Nähe zu diesem, um die Integration der Tiere nach Ablauf der Quarantänefrist und die Bewirtschaftung der Station vom Vogelpark aus, zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wurde der Standort im benachbarten B-Plan Nr. 3 „Feriendorf“, unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände des Vogelparks gewählt. Die Quarantänestation soll gleichzeitig eine Veterinärstation für Vögel und Kleinsäugetiere beinhalten. Für die Errichtung der Quarantäne- und Veterinärstation war die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf“ erforderlich, da am Standort eine öffentliche Grünfläche „Park“ sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans ist nunmehr ein sonstiges Sondergebiet „Zoo“ nach § 11 BauNVO festgesetzt worden.

Mit der Herstellung des Baurechts für die Quarantäne- und Veterinärstation ist gleichzeitig die Nutzung des bestehenden unbefestigten Besucherplatzes planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus ist die in das weitere Plangebiet führende Trasse der künftigen Straße zur Erschließung der weiter südlich gelegenen Baugebiete aktualisiert worden.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Neubebauung im Bebauungsplangebiet werden bisher unversiegelte Bodenflächen dauerhaft versiegelt. Die *natürlichen Bodenfunktionen* gehen in diesen Bereichen vollständig verloren. In den weiteren Bereichen kommt es durch Teilversiegelungen zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen. Aufgrund des geringen Umfangs der Versiegelung ist jedoch nur von mittleren Auswirkungen auszugehen.

Durch die Nutzung der festgesetzten Parkplätze könnte es zu Schadstoffeinträgen insbesondere durch Tausalze in die Niederungsfläche kommen, die als gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung Großseggenried östlich von Marlow (NVP00781) registriert ist. Außerdem könnte sich durch eine gezielte Ableitung von *Oberflächenwasser* aus dem Sondergebiet in andere Richtung, der Regenwasserzufluss in die Niederungsfläche verringern, was zu einem geringeren Wasserstand führen könnte. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops, sind mehrere Maßnahmen wie z.B. das Anwendungsverbot von Auftaumitteln, Zufahrtsbeschränkungen zu den Stellplätzen in den Wintermonaten, Höhersetzen des Mönchs am Wehr des Kleingewässers, Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet in Richtung Niederungsfläche, vorgesehen. Die genannten Maßnahmen dienen sowohl dem Schutz des Oberflächengewässers als auch dem Erhalt der Biotopeigenschaften der vorhandenen Röhrichbestände und Riede sowie der dortigen Tierlebensräume.

Mit der Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu einer Reduzierung der *Grundwasserneubildung*. Diese ist durch die offene Bauweise im Bereich der Parkflächen deutlich geringer.

Außerdem wird das anfallende Regenwasser im Gebiet versickert. Unter Beachtung der verbleibenden Offenlandflächen sind die Auswirkungen als mittel einzuschätzen. Bei dem heutigen Stand der Technik sind Gefährdungen des Grundwassers durch austretende Schadstoffe gering.

Die kleinflächige Bebauung im Sondergebiet hat keine *klimatischen Auswirkungen*. Durch die Teilversiegelung in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kommt es in Verbindung mit der fehlenden Vegetationsschicht zu einer verstärkten Aufheizung und einer Erhöhung der Temperaturdifferenzen. Dieses hat aber nur eine geringe klimatische Bedeutung.

Durch die Neubebauung kommt es zu keinen *Schadstoffemissionen*. Mit den Parkflächen wird auf ein erhöhtes Besucher- und Verkehrsaufkommen reagiert. Sie sind aber nicht ursächlich für den Zuwachs. Die Intensität dieser Wirkungen ist als gering einzuschätzen.

Für die potenziell im Gebiet vorkommenden *Tierarten* sind die Auswirkungen eher gering. Potenzielle Brutplätze von Vögeln bleiben erhalten und die offenen Flächen, die als Nahrungsraum für Vögel und Fledermäuse dienen, bleiben auch weiterhin nutzbar, da die Parkplatznutzung nur täglich in einem begrenzten Zeitraum und auch nur in der Hochsaison stattfindet.

Mit der Ausweisung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf ursprünglich geplanten Grünflächen gehen diese Flächen als *Lebensraum für Pflanzen und Tiere* weitgehend verloren. Die Intensität ist, aufgrund der neu entstehenden Gehölzstrukturen und der Luft- und wasserdurchlässigen Bauweise sowie der temporären Nutzung der Parkplätze, gering.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen mit der Umsetzung der Bebauung und Erschließung *Eingriffe in Natur und Landschaft*. Diese entstehen insbesondere durch den Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung und Umnutzung. Ein Teil der Eingriffe kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Pflanzen einer Feldhecke ausgeglichen werden. Der Eingriff durch die Straßenverkehrsfläche kann durch Herstellung einer Obstbaumreihe in Gresenhorst ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird durch Abbuchung von einem Ökokonto ausgeglichen.

Die Erweiterung der Bebauung durch die Quarantänestation hat aufgrund ihrer Größe und der unmittelbaren Lage an der Grenze des Vogelparkes nur eine geringe Wirkung auf das *Landschaftsbild*. Die optische Wirkung der Stellplatzanlagen wird durch die Gehölzstrukturen und das Relief begrenzt. Durch die temporäre Nutzung und die Grünstrukturen innerhalb der Fläche werden die Auswirkungen zusätzlich gemindert.

Im Plangeltungsbereich gibt es keine *denkmalschutzrelevanten Objekte*. Bereiche mit *Bodendenkmalen* sind nicht bekannt.

Mit Realisierung der geplanten Parkplätze erhöhen sich die Beurteilungspegel für Lärmimmissionen an der benachbarten Wohnbebauung entlang der Straße Gallbrock um bis zu 3,7 dB(A). Dennoch werden die schalltechnischen Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung um bis zu 9,4 dB unterschritten, da sowohl der bestehende Parkplatz als auch die geplanten Parkplätze nur am Tage genutzt werden. In den Spitzenzeiten wird der Suchverkehr nach Ausweichparkplätzen reduziert. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Geräuschspitzen (Türenschielen, Zuklappen des Kofferraumes) werden deutlich unterschritten.

Im Rahmen des Monitorings ist eine Überwachung des Erfolgs der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens über einen Zeitraum von 5 Jahren vorgesehen. Bei der Abbuchung von einem Ökokonto ist das Monitoring bereits bei der Umsetzung dieser Maßnahmen abgesichert.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Belange des Immissionsschutzes

Seitens des StALU Vorpommern wurde angeregt, die Auswirkungen des von den Stellplatzflächen ausgehenden Lärms auf die Bebauung an der Straße „Gallbrook“ zu untersuchen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine vereinfachte Lärmimmissionsprognose nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchgeführt. Die Ergebnisse sind oben beschrieben.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzrechtlichen Gründen sind Maßnahmen zum Erhalt des benachbarten gesetzlich geschützten Biotops gefordert worden. Diese sind, soweit sie festsetzungsfähig waren, im Bebauungsplan festgesetzt worden. Weiter Schutzmaßnahmen werden im Rahmen des Planvollzugs realisiert.

Belange der Leitungsbetreiber

Bei vollständiger Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksflächen im SO „Zoo“ ist eine Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung erforderlich.