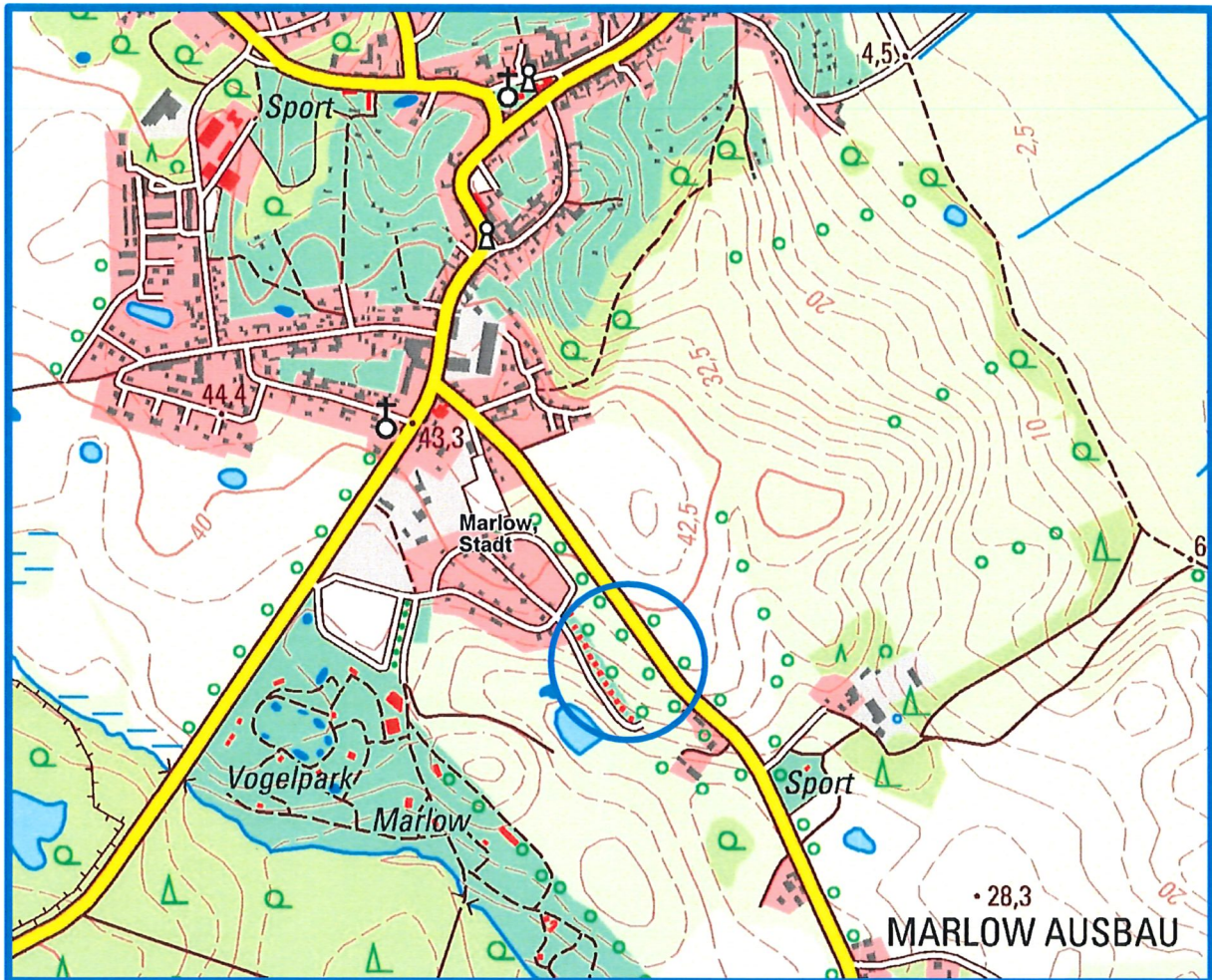




Übersichtsplan

Begründung
zur
4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.3
„Feriendorf“
der Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom: 09.09.2015



Inhalt

1	Planungsanlass.....	3
2	geltungsbereich.....	3
3	Aufstellungsverfahren	4
4	Planungsgrundlagen	5
4.1	planungsrechtliche Grundlagen	5
4.2	Planunterlage	6
5	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.1	raumordnerische Vorgaben	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
6	standortgegebenheiten	7
6.1	Plangebiet	7
7	Planungsinhalte im Geltungsbereich der 4. Änderung	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.3.1	Bauweise.....	10
7.3.2	überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Verkehrsflächen	11
7.5	Grünflächen.....	11
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
7.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
7.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
7.9	örtliche Bauvorschriften	13
8	Teilaufhebung des Bebauungsplans	13
9	Flächenbilanz	14
10	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	14
11	Hinweise für die Planverwirklichung	16
12	Anlage: Umweltbericht	18

1 PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ der Stadt Marlow ist seit dem 16.12.1995 rechtskräftig. Mit der Planung des Feriendorfes im Jahre 1995 sollte ein Beitrag zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in einem strukturschwachen Raum geleistet werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 38 ha, davon 11,2 ha Baugebiete.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Ferienhausgebiete (§ 10 BauNVO), ein sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO) und ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt worden. Mit dem sonstigen Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ (0,6 ha) sollte die ehemalige Station Junger Naturforscher zukünftig als Schullandheim genutzt werden. Die bestehende Siedlung Marlow Ausbau wurde mit der Festsetzung eines Dorfgebietes (0,5 ha) berücksichtigt.

Bei der bisherigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 3 hat sich gezeigt, dass eine starke Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht, die im Plangebiet nicht abgedeckt werden konnte. Demgegenüber ist eine Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken in der ursprünglich erwarteten Größenordnung nicht mehr gegeben. Daher sind im Jahre 2007 die Ferienhausgebiete SO 1 bis 4 bereits in allgemeine Wohngebiete geändert worden. Der nördliche Teil des Plangebietes ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut.

Da eine Nachfrage nach Wohngrundstücken unverändert besteht und die Stadt Marlow keine Bauflächen an anderer Stelle zur Verfügung stellen kann, soll eine weitere Teilfläche des Plangebietes zu einer Wohngebietsfläche geändert werden. Hierfür bietet sich die Fläche zwischen der Ferienhauszeile „Gallbrook“ und der Landesstraße L 181 an. Mit einer Bebauung dieser Fläche würde gleichzeitig der nördliche Teilabschnitt des Bebauungsplans zum Abschluss kommen. Die verkehrliche Erschließung könnte durch unmittelbaren Anschluss an bereits hergestellte Straßenabschnitte gesichert werden.

Im Nordosten greift der Bebauungsplan in das Flurstück der Landesstraße L 181 ein und setzt bis zum Rand der befestigten Fahrbahn eine Grünfläche fest. Für Landesstraßen greift jedoch der Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB. Nach dieser Rechtsvorschrift sind Landesstraßen der gemeindlichen Planungshoheit entzogen, soweit nicht durch den Bebauungsplan die Planfeststellung ersetzt werden soll (§ 45 Abs. 7 Straßen- und Wegegesetz M-V). Da letzteres nicht beabsichtigt ist, soll der in die Landesstraße hineinragende Teil des Bebauungsplans aufgehoben werden. Es handelt sich hierbei um einen ca. 5 m breiten Geländestreifen am nordöstlichen Rand des Bebauungsplans.

Für die Aufstellung der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 ergeben sich damit folgende Planungsziele:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO anstelle der bisher festgesetzten Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO im Änderungsbereich,
- Neugestaltung der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung für die zukünftigen Baugrundstücke,
- Aufhebung der als Grünflächen festgesetzten Teile der Landesstraße L 181

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich südwestlich der Landesstraße L 181 und nordöstlich der Ferienhauszeile „Gallbrook“ (SO 8) des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,7 ha und umfasst die Flurstücke 183/11 (teilweise), 14/20 und 15/3 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Marlow.

Der Aufhebungsbereich umfasst einen ca. 5 m breiten Geländestreifen, angrenzend an die befestigte Fahrbahn der Landesstraße L 181. Er hat eine Größe von ca. 0,1 ha und umfasst Teile des Flurstücks 86/2 der Flur 2 Gemarkung Marlow.

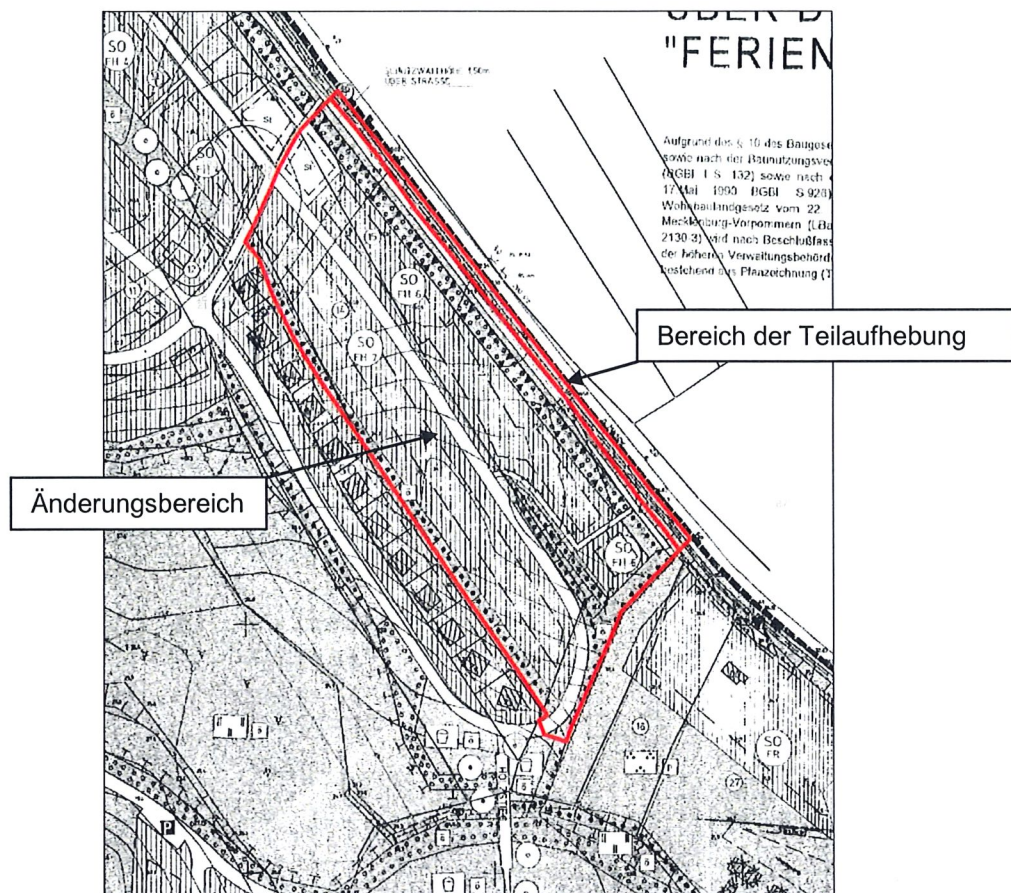


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3

3 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 wird im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung und im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Stadtvertretung hat am 11.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“, südlich der Ortslage Marlow, nordöstlich des Vogelparks zwischen der L 18 im Westen und der L 181 im Osten, zu ändern und eine Teilfläche aufzuheben. Gegenstand der 4. Änderung ist laut Aufstellungsbeschluss die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO anstelle der bisher festgesetzten Ferienhausgebiete sowie die Neugestaltung der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung für die zukünftigen Baugrundstücke. Der als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzte Teil der Landesstraße L 181 soll aufgehoben werden.

Der Beschluss zur 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde am 23.09.2013 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier“ ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) lag eine Unterlage mit Darstellung der Planungsziele in der Zeit vom 16.10.2014 bis zum 17.11.2014 zur Einsichtnahme bereit. In dieser Zeit wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Mit Schreiben vom 20.10.2014 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Am 11.02.2015 ist der Entwurf der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 von der Stadtvertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2015 bis zum 02.04.2015 und nochmals erneut in der Zeit vom 07.07.2015 bis zum 10.08.2015 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentlichen Auslegungen sind am 23.02.2015 und 29.06.2015 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier“ sowie am 17.02.2015 und 19.06.2015 im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarlow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.03.2015 und 09.03.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 09.09.2015 hat die Stadtvertretung die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über die 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans gefasst worden.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 planungsrechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

4.2 Planunterlage

Planunterlage der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans ist ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ in der Fassung der 3. Änderung, rechtskräftig seit 19.05.2009 sowie ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte mit Stand vom 08.03.2013.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1 raumordnerische Vorgaben

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* vom 30.05.2005 liegt Marlow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Östlich der Ortslage Marlow sind Vorbehaltsgebiete bzw. Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern* vom 19.08.2010 ist die Stadt Marlow Grundzentrum. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren stellen gemäß 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar.

Außerdem liegt Marlow in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Durch die 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wird die touristische Funktion der Stadt Marlow nicht eingeschränkt. Zwar wird durch die Änderung des Bebauungsplans ein Teil eines Ferienhausgebietes in ein allgemeines Wohngebiet geändert, für den Ferienaufenthalt von Erholungssuchenden verbleibt aber im rechtskräftigen Bebauungsplan noch ein ausreichend großes Flächenangebot in den Ferienhausgebieten SO 9 bis 17.

5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im jetzigen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow ist für den Änderungsbereich ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dargestellt worden. Mit dieser Darstellung kann die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert worden. Im Wege der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt worden.

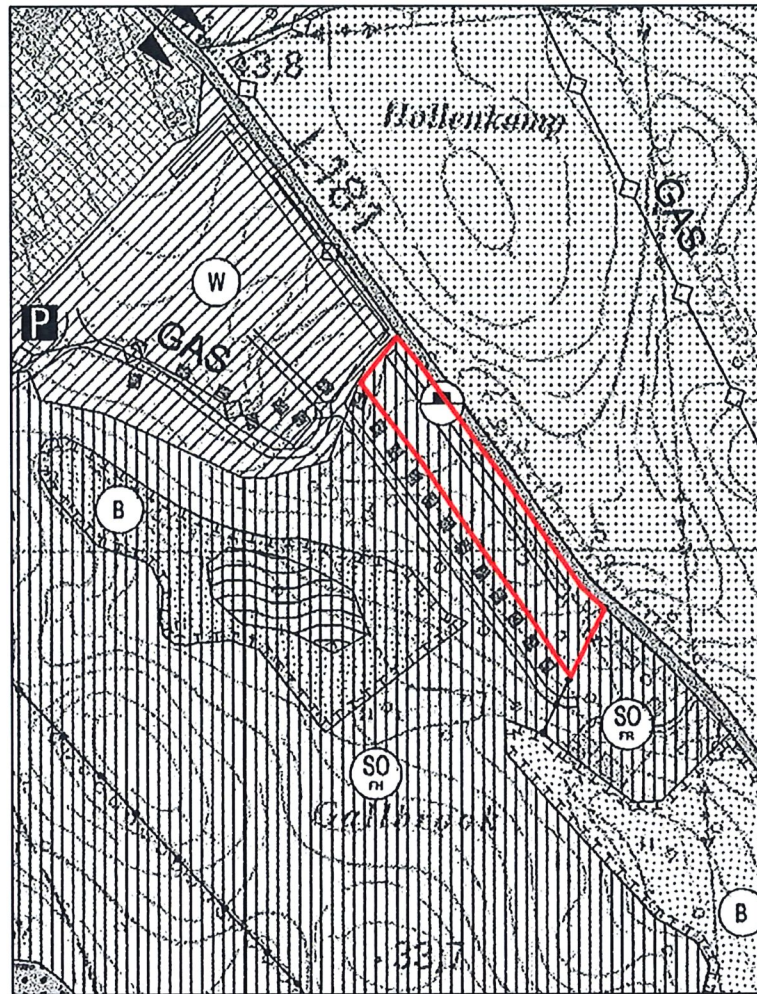


Abb.2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow

6 STANDORTGEGEBENHEITEN

6.1 Plangebiet

Das Plangebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 181. Zur Landesstraße ist ein ca. 2,50 m hoher Lärmschutzwall errichtet worden.

Das Plangebiet ist unbebaut. Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße ist noch nicht hergestellt worden. Im Südwesten wird das Gebiet durch eine Siedlungshecke begrenzt. Im Südosten grenzt eine Pappelreihe an das Gebiet.

Die Grundstücke im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Marlow. Die Grundstücke im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern.



Abb.3: Plangebiet der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3

7 PLANUNGSGEHALT IM GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den Änderungsbereich sind allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt worden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden können im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln.

Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden die Vorschriften der §§ 4 und 12 bis 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO) unter Berücksichtigung der aufgrund von § 1 Abs. 6 BaunVO getroffenen Bestimmungen, Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 sind In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Damit sind die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten im Bebauungsplan modifiziert worden.

Zu den als Ausnahme zulassungsfähigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören keine Ferienwohnungen, da es sich hierbei um jeweils unterschiedliche und selbständige Nutzungsarten handelt.

Entgegen den Regelungen in § 4 Abs. 3 BauNVO werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zu den Anlagen für Verwaltungen zählen Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Energieversorgungsunternehmen oder Verkehrsunternehmen. Anlagen für Verwaltungen sollen ausgeschlossen werden, weil mit Ihnen oftmals ein hohes Besucheraufkommen verbunden ist, welches Störungen im Plangebiet hervorrufen kann.

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet ungeeignet. Sie würden sich in die geplante kleinteilige Baustruktur nicht einfügen.

Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig, soweit sich der Bedarf aus der zugelassenen Nutzung ergibt. (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind in den Baugebieten allgemein zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 Räume, jedoch keine eigenständigen Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung sind auch für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete beibehalten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Nach § 17 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. Im Bebauungsplan ist jedoch die GRZ von 0,2 aus dem Ursprungsplan beibehalten worden. Damit wird das Höchstmaß nach BauNVO nicht ausgeschöpft. Für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ist eine GRZ von 0,2 ausreichend. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% zugelassen. Damit kann in der Summe 30 % der Grundstücksfläche für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verzichtet werden, da ohnehin nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen von 0,3 können aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,2 und des festgesetzten einen Vollgeschosses ohnehin nicht erreicht werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Diese Festsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Damit soll erreicht werden, dass sich die neuen Baulichkeiten in die bereits bestehende eingeschossige Bebauung einfügen. Das Dachgeschoss kann nach den Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn hierbei kein Vollgeschoss entsteht. Das wäre dann der Fall, wenn das Dachgeschoss über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m aufweist (§ 87 Abs. 2 LBauO M-V).

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

7.3.1 Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die maximale Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

7.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte so, dass noch angemessene und ausreichende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind, das städtebauliche Ziel einer großzügigen Bebauungsstruktur aber erreicht werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können nur soweit ausgenutzt werden, wie die Regelungen über Abstandsflächen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dies zulassen.

7.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung soll durch eine mittig verlaufende Mischverkehrsfläche mit einer Grundstücksbreite von 5,50 m sichergestellt werden. Am Ende der Mischverkehrsfläche ist eine Wendemöglichkeit festgesetzt worden, die insbesondere für Entsorgungsfahrzeuge genutzt werden kann (einseitiger Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. Bild 59 RaSt 06). Damit weicht die verkehrliche Erschließung vom bisherigen Konzept des B-Plans ab, der eine Straßenschleife vorgesehen hatte. Durch die neue Verkehrslösung bleibt die seit Jahren bestehende verkehrliche Situation der angrenzenden Ferienhauszeile unverändert. Gleichzeitig werden sehr starke Höhenunterschiede in der verkehrlichen Erschließung vermieden. Eine fußläufige Verbindung zur Straße „Gallbrook“ sowie zur L 181 soll weiterhin gesichert werden.

Die über den Wendehammer hinausgehenden Baugebietsflächen werden im südlichen Bereich über eine 3 m breite Mischverkehrsfläche für Anlieger und Einsatzfahrzeuge erschlossen. Hierüber erfolgt auch die fußläufige Verbindung in Richtung Landesstraße und Ferienhausgebiet.

Zwischen dem Ferienhausgebiet und der Landesstraße ist am östlichen Plangebietsrand ein 2 m breiter Fußweg festgesetzt worden. Er dient der fußläufigen Verbindung zwischen dem neu festgesetzten Wohngebiet und der Landesstraße und zwischen den südlich gelegenen, noch nicht realisierten Ferienhausgebieten SO 10 und SO 11 und der Landesstraße.

Unmittelbar am Wendehammer ist ein ca. 13 m² großer Bereitstellungsplatz für Mülltonnen in den Maßen 1,50 m x 8,5 m festgesetzt worden. Hier können die Mülltonnen derjenigen Grundstücke aufgestellt werden, die nicht unmittelbar durch Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden.

7.5 Grünflächen

Das grünordnerische Konzept besteht hauptsächlich in der Erhaltung der bestehenden Grünstrukturen im Gebiet. Sowohl die im Innern bestehende Gehölzgruppe als auch die südwestliche Siedlungshecke sollen erhalten werden. Der nach Süden weiterzuführende Lärmschutzwall soll bepflanzt werden. Für die zur Fällung vorgesehene Pappelreihe am östlichen Ende des Plangebietes soll eine Neupflanzung vorgenommen werden. Eine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht nicht. Alle genannten Flächen sind als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgehend vom grünordnerischen Konzept, das die Erhaltung des Gehölzbestandes vorsieht, ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölzpflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen sind.

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen vollständig zu bepflanzen. Dadurch ist sichergestellt, dass auch die südliche Weiterführung des Walls in gleicher Weise bepflanzt wird, wie der bestehende nördliche Abschnitt.

Für die privaten Baugrundstücke wurden die bisherigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. So sind Stellplatzflächen in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Damit soll eine Versickerung des Regenwassers und damit die Grundwasseranreicherung gefördert und die aus dem Gebiet abzuleitende Regenwassermenge minimiert werden.

Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Damit wird die innere Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen gefördert.

7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aus der für den Bebauungsplan (auszugsweise) vorliegenden Immissionsprognose vom TÜV Rheinland aus dem Jahre 1994 geht hervor, dass das Plangebiet ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt wird, wenn zur Sülzer Chaussee ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m über GOK und mit einem Abstand zur Straße von 10 m errichtet wird. Unter diesen Voraussetzungen können die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der Lärmschutzwall ist zwischenzeitlich bereits errichtet worden. Da die schalltechnischen Orientierungswerte seit 1994 unverändert sind bleibt zu prüfen, ob auf der Sülzer Chaussee ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist und ob der Lärmschutzwall entsprechend den Vorgaben errichtet wurde.

Zwischenzeitlich ist eine lage- und höhenmäßige Aufnahme des vorhandenen Lärmschutzwalls durchgeführt worden. Der Abstand des Lärmschutzwalls zur Fahrbahn der Landesstraße beträgt zwischen 7 m und 9 m, gemessen vom Wallfuß und ca. 15 m, gemessen von der Wallkrone. Die Höhe des Walls beträgt zwischen 2,00 m und 2,50 m, bezogen auf das östlich angrenzende Gelände und zwischen 3,00 m und 3,5 m, bezogen auf das westlich angrenzende Gelände.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben der Immissionsprognose mit der Realisierung des Lärmschutzwalls eingehalten wurden, wenn der Lärmschutzwall bis zum südöstlichen Ende des Änderungsbereichs fortgesetzt wird.

Die Entwicklung der Verkehrsmengen auf der angrenzenden Landesstraße L 181 seit erstmaliger Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1995 ist ebenfalls geprüft worden. Die Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern, herausgegeben vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern weist auf der L 181 die Zählstelle 0085, zwischen Marlow und der Ortslage Schulenberg aus.

Die Zählstelle kann für die Immissionsbetrachtung zur 4. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 3 als repräsentativ angesehen werden, da zwischen Marlow und der Ortslage Schulenberg keine nennenswerte Änderung der Verkehrsströme zu erwarten ist. In Auswertung der vorliegenden Verkehrsmengenkarten, stellt sich die Verkehrsentwicklung wie folgt dar:

Jahr	DTV Kfz-Verkehr	davon DTV Schwerverkehr
1995	2.177	94
2000	2.172	63
2002	2.150	62
2010	1.726	98

Seit 1995, dem Jahr der Aufstellung des Bebauungsplans, ist ein deutlicher Rückgang der Verkehrsbelastung auf der L 181 zu verzeichnen. Lediglich der Anteil des Schwerverkehrs ist in den letzten Jahren wieder angestiegen und liegt leicht über den Werten von 1995. Aufgrund des Rückgangs des Kfz-Verkehrs um einen DTV von 451 Kfz gegenüber dem Jahr der Immissionsprognose kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet mit Fertigstellung des Lärmschutzwalls in der vorgesehenen Höhe und seiner südöstlichen Verlängerung in ausreichender Weise vor Verkehrslärm der L 181 geschützt ist.

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer zu belasten sind. Hierüber ist die Erschließung eines zukünftigen Baugrundstücks vorgesehen, welches nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Für die Müllentsorgung kann gleichermaßen der am Wendehammer gelegene Bereitstellungsplatz genutzt werden.

7.9 örtliche Bauvorschriften

Dächer über Wohngebäuden müssen symmetrische Neigungen von bis zu 45° zur Waagerechten haben. Abweichungen hiervon sind nur bei Mansarddächern zulässig. Diese Regelung für die Dachgestaltung entspricht der analogen Regelung in den nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 und lässt eine angemessene und ausreichende Bandbreite an Dachformen und Dachgestaltungen zu.

Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Auch diese Regelung entspricht der analogen Regelung im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans und soll verhindern, dass die verhältnismäßig sparsam dimensionierten Verkehrsräume nicht von hohen, blickundurchlässigen Grundstückseinfriedungen weiter optisch eingeengt werden.

8 TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im Nordosten greift der Bebauungsplan in das Flurstück der Landesstraße L 181 ein und setzt bis zum Rand der befestigten Fahrbahn eine Grünfläche fest. Für Landesstraßen greift jedoch der Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB. Nach dieser Rechtsvorschrift sind Landesstraßen der gemeindlichen Planungshoheit entzogen, soweit nicht durch den Bebauungsplan die Planfeststellung ersetzt werden soll (§ 45 Abs. 7 Straßen- und Wegegesetz M-V). Da letzteres nicht beabsichtigt ist, soll der in die Landesstraße hineinragende Teil des Bebauungsplans aufgehoben werden. Es handelt sich hierbei um einen ca. 5 m breiten Geländestreifen am nordöstlichen Rand des Bebauungsplans. Er hat eine Größe von ca. 0,1 ha und umfasst Teile des Flurstücks 86/2 der Flur 2 Gemarkung Marlow.

9 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
WA 9	4.481	
WA 10	4.869	
WA gesamt	9.350	
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	1.371	
öff. Grünflächen	6.325	
Geltungsbereich Änderung gesamt	17.046	
Aufhebungsbereich	1.038	

10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

bergbauliche Belange

Das Bergamt Stralsund hat mitgeteilt, dass sich das Plangebiet innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“ befindet.

Der Erlaubnisinhaber erhält mit der Erlaubnis jedoch lediglich das Recht, einen Bodenschatz aufzusuchen. Es handelt sich um einen Konkurrenzschutz. Die Erlaubnis enthält keine Genehmigung, tatsächlich Tätigkeiten zur Aufsuchung vorzunehmen (z.B. Bohrungen, seismische Untersuchungen).

Alle Aufsuchungsarbeiten im jeweiligen Aufsuchungserlaubnisgebiet müssen wiederum einzeln beantragt und genehmigt werden. Ebenso wie im Fall eines positiven Ergebnisses der Aufsuchung, müssen Erschließung und Förderung separat in einem eigenen Genehmigungsverfahren beantragt und bewilligt werden. Die erteilte Erlaubnis führt auch nicht zur Beschränkung der gemeindlichen Planungshoheit.

Belange des Straßenverkehrs

Das Straßenbauamt Stralsund hat darauf hingewiesen, dass die Weiterführung des Lärmschutzwalls in der gleichen Entfernung zur Landesstraße anzulegen ist, wie der bereits vorhandene.

Der Hinweis wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Lärmschutzwall wurde in gerader Verlängerung der bisherigen Trasse im Bebauungsplan festgesetzt.

Belange der Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen hat auf die Einordnung einer Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge hingewiesen. Alternativ sind Sammelstellplätze an der nächsten Durchfahrtstraße einzurichten. Die Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße sollte als Wendekreis mit einem Minstdurchmesser von 20,50 m vorgesehen werden.

Im Bebauungsplan ist am Ende der Mischverkehrsfläche eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge festgesetzt worden (einseitiger Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. Bild 59 RaSt 06). Gleichzeitig ist dort ein Bereitstellungsplatz für die hinter dem Wendepunkt gelegenen Grundstücke vorgesehen.

Der Wendehammer wurde einschließlich der benötigten Überhangstreifen als Mischverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die gesamte Erschließung im Feriendorf, einschließlich der jetzt geplanten Wohngebietsfläche, ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß ausgelegt worden, um den Bürgern möglichst preiswertes Bauland bereitstellen zu können. Ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 22,50 m, der das einzügige Wenden von Entsorgungsfahrzeugen ermöglichen soll, würde eine für das Wohngebiet und die gesamte Erschließungssituation unangemessene Größe haben. Die Abfallsatzung für das Entsorgungsgebiet Nordvorpommern schreibt keine spezielle Form der Wendeanlage vor. Laut BGI 5104 sind Wendehämmer mit ein bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen grundsätzlich möglich. Die Vorschrift der Berufsgenossenschaft hat nur empfehlenden Charakter. Gemäß der einschlägigen Vorschrift „Richtlinie für die Anlage von Straßen“ (RaSt 06) ist der vorgesehene Wendehammer für das Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen bei einmaligem Zurückstoßen geeignet. Wendekreise dagegen werden lediglich bei regelmäßigem Lkw-Verkehr empfohlen, der hier nicht stattfindet.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die untere Naturschutzbehörde hat auf die im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope hingewiesen. Weiterhin ist auf die Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln hingewiesen worden.

Die Stadt Marlow folgt der Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Bewertung von gesetzlich geschützten Biotopen im Plangebiet. Am 07.05.2015 erfolgte eine erneute Biotoperfassung auf dem Gelände. Es wurden zahlreiche Einzelbiotope erfasst, die sich aufgrund der fehlenden Planverwirklichung gebildet hatten. Es handelt sich hier im Wesentlichen um von Ginster dominiertes Gebüsch, Sukzessionsgebüsch aus Weide und Birke und ruderalisierten Sandmagerrasen.

Nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz zuzulassen, wenn es sich um Biotope handelt, die nach dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind. Insofern geht die Stadt Marlow davon aus, dass sich die festgesetzten Baugebiete verwirklichen lassen, und die Planumsetzung nicht am gesetzlichen Biotopschutz scheitert. Die untere Naturschutzbehörde hat eine Ausnahme vom Biotopschutz in Aussicht gestellt, wenn die Beeinträchtigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG ausgeglichen werden können. Eine Eingriffsbewertung für die Beseitigung der Biotope ergibt ein ausgleichendes Flächenäquivalent von 7.470 m² FÄQ. Für den Ausgleich steht eine gemeindeeigene, 3.557 m² große Fläche nördlich Marlow, Nähe Schießplatz zur Verfügung. Hier soll ein vielgestaltiger Biotopkomplex, bestehend aus linearen Gehölzpflanzungen, Steinriegeln als Quartier für Reptilien und Amphibien, Magerrasenentwicklung und freier Sukzession entstehen. Die Bilanz ergibt einen Ausgleichsumfang von 7.470 m² FÄQ, so dass der Eingriff ausgleichbar ist. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung ergänzt, wonach die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich den Eingriffen gesammelt zugeordnet werden.

Im Landeskataster der geschützten Biotope sind die naturnahen Feldhecken hinter der Ferienhauszeile Gallbrook (Eichen), innerhalb der Wohnbaufläche (Eiche) und am südlichen Rand der Wohnbaufläche enthalten. Letztere besteht nach der Kartierung aus Kirsche, Eiche und Schlehe, die Pappeln wurden entfernt.

Da die beiden erstgenannte Feldhecken sowohl nach den bisherigen als auch nach den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb von Siedlungsflächen liegen, sind sie zukünftig als Siedlungshecken anzusprechen und fallen nicht mehr unter den gesetzlichen Biotopschutz. Da langfristig aber eine Erhaltung vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan hierfür ein entsprechendes Erhaltungsgebot festgesetzt. Für die am Südrand des Geltungsbereichs befindliche Feldhecke bleibt der gesetzliche Biotopschutz bestehen, so dass hierfür eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt. Zur Aufwertung dieses geschützten Biotops wird eine Unterpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin wird als Vorsorgemaßnahme das Anbringen von zwei Fledermausquartieren in die vorhandenen Grünstrukturen festgesetzt.

11 HINWEISE FÜR DIE PLANVERWIRKLICHUNG

Belange des Straßenverkehrs

Für den geplanten Anschluss des Fußwegs an die L 181 sind der Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Munitionsfunde

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öff.-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Hierzu gehört, dass Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen sind. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband (AWZV) Marlow – Bad Sülze. Das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Leitungsnetz nach Maßgabe des AWZV zuzuführen. Das Regenwasser von den Verkehrsflächen wird gesammelt und zentral in die örtliche Vorflut eingeleitet. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser wird örtlich zur Versickerung gebracht. Die Versickerung hat nach Arbeitsblatt DWA-A-138 zu erfolgen.

Die Wasserversorgung über das zentrale Netz der Wasser und Abwasser GmbH ist Bedingung für das Vorhaben.

Stromversorgung

den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich. Die Verlegetiefe der Kabel beträgt 0,6 m. Zur Beurteilung der Versorgungsmöglichkeit insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung sind beim Versorgungsträger folgende Unterlagen einzureichen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500,
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes,
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf,
- Name und Anschrift des Erschließungsträgers.

Gasversorgung

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich. Zum Schutz der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Hoch- und Niederdruckgasleitungen, der mit der HDL mitverlegten Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse sind folgende Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder bei einer Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen sind unverzüglich zu melden.
- Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Vor Baubeginn ist vom Bauausführenden ein Aufgrabeschein zu beantragen.
- Eventuell notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Abfallentsorgung

Grundlage für die Abfallentsorgung bildet die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung vom 28. Oktober 2013. Für ständig und/oder zeitweilig bewohnte Grundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 Abs. 1 der o.g. Abfallsatzung.

Die Abfallbehälter sind entsprechend § 11 Abs. 6 der Satzung vom Anschlusspflichtigen an den Abfuhrtagen so bereitzustellen, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen an die Abfallplätze heranfahren können und das Entleeren sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind. Die Zufahrten zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Schutz des Grundwassers

Grundwasserabsenkungen und Grundwasserentnahmen stellen Benutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG durch die untere Wasserbehörde.

Bohrungen in den Boden für Erdwärmeanlagen oder Brunnen sind mit einem Erdaufschluss verbunden, welcher gemäß § 49 WHG mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten gegenüber der unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Brandschutz

In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind im Rahmen der Planverwirklichung folgende Belange des vorbeugenden Brandschutzes zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.s.w.),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h bis 96 m³/h je nach Bebauungsart

Das Löschwasser ist gemäß Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen.

12 ANLAGE: UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung im Anhang beigefügt.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3
„FERIENDORF“
DER STADT MARLOW



UMWELTBERICHT



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

BEARBEITER

Dr.-Ing. Rommy Nitschke

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Endfassung

DATUM

21.08.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen	2
1.1.	Anlass und Aufgabe	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	2
1.3.	Plankonzept.....	5
1.4.	Schutzgebiete	6
1.4.1.	<i>Internationale Schutzgebiete</i>	<i>6</i>
1.4.2.	<i>Nationale Schutzgebiete.....</i>	<i>9</i>
2.	Standortmerkmale und Schutzgüter	11
2.1.	Mensch und Nutzungen	11
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	11
2.3.	Boden.....	11
2.4.	Klima und Luft	12
2.5.	Landschaftsbild	13
2.6.	Lebensräume und Flora	18
2.6.1.	<i>Geschützte Biotop.....</i>	<i>18</i>
2.6.2.	<i>Lebensräume im Plangebiet.....</i>	<i>20</i>
2.7.	Fauna.....	23
2.8.	Biologische Vielfalt	23
2.9.	Kulturgüter	23
2.10.	Sonstige Sachgüter.....	23
3.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	23
3.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	23
3.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	24
3.2.1.	<i>Erschließung</i>	<i>24</i>
3.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen.....</i>	<i>24</i>
3.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....</i>	<i>24</i>
3.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....</i>	<i>24</i>
3.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	24
3.4.	Planbezogene Wirkungen gem. Eingriffsregelung	25
4.	Zusammenfassung.....	25
5.	Quellenangabe.....	26

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Stadt Marlow, verfügt am südöstlichen Rand des Stadtgebietes über ein ausgewiesenes sonstiges Sondergebiet (SO) „Ferienhausgebiete“. Grundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03 der Stadt Marlow „Feriendorf“, welcher seit dem 16.12.1995 rechtskräftig ist. Das bestehende sonstige Sondergebiet ist bislang nur teilweise bebaut und genutzt. Bei der bisherigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 3 hat sich gezeigt, dass eine starke Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken nicht mehr gegeben ist. Demgegenüber besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken. So sind bereits im Jahre 2007 die Ferienhausgebiete SO 1 bis 4 in allgemeine Wohngebiete geändert worden. Der nördliche Teil des Plangebietes ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut.

Die Stadt Marlow möchte dieser erhöhten Nachfrage nach Wohngrundstücken gerecht werden und plant die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen der Umnutzung der im B-Plan Nr. 3 der Stadt Marlow ausgewiesenen und vorgehaltenen Gebiete zur Ferienhausnutzung zur Wohnnutzung. Die entsprechende Änderung ist für einen Teilbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die derzeit als Sondergebiete SO FH 6 und SO FH 7 festgesetzten und bisher unbebauten Bereiche sollen im Zuge der Änderung der baulichen Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden. Es könnten bis zu 13 Wohngrundstücke entstehen.

Im Zuge der Änderung soll zudem eine Berichtigung des Bebauungsplans erfolgen und betrifft die Aufhebung der als Grünflächen festgesetzten Teile der Landesstraße L 181. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zur Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

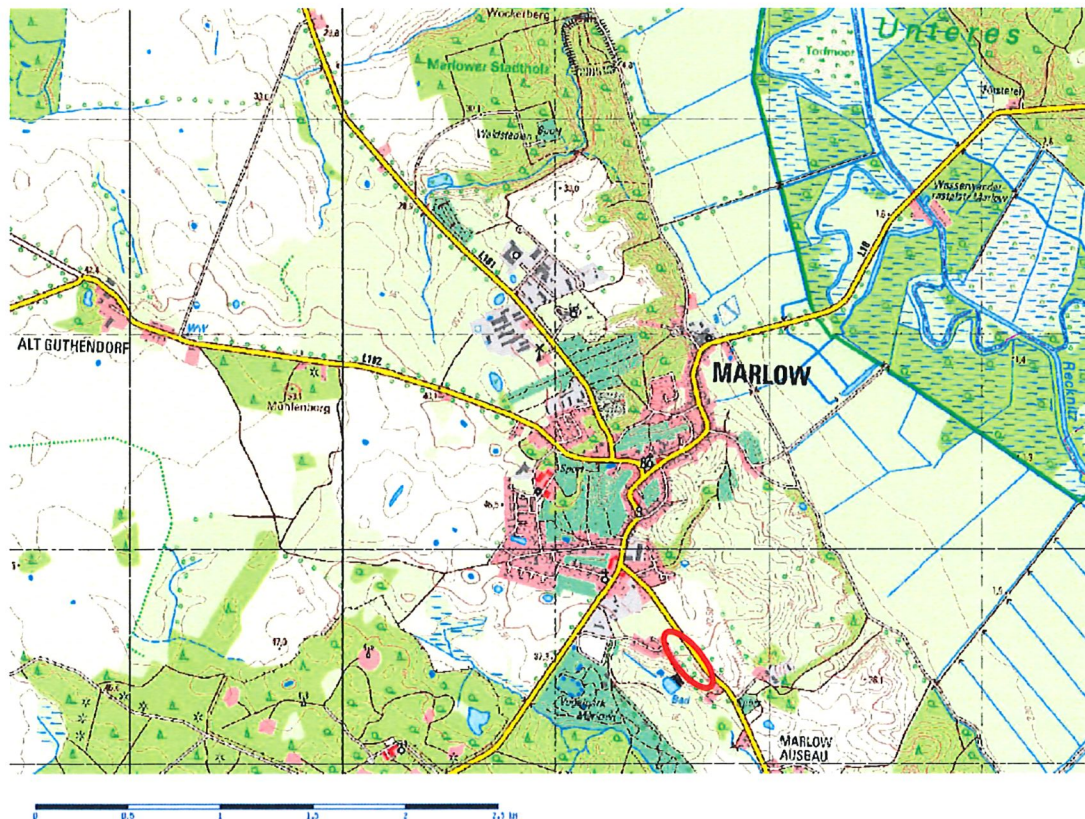


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabensgebietes der Stadt Marlow, roter Kreis = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2014.

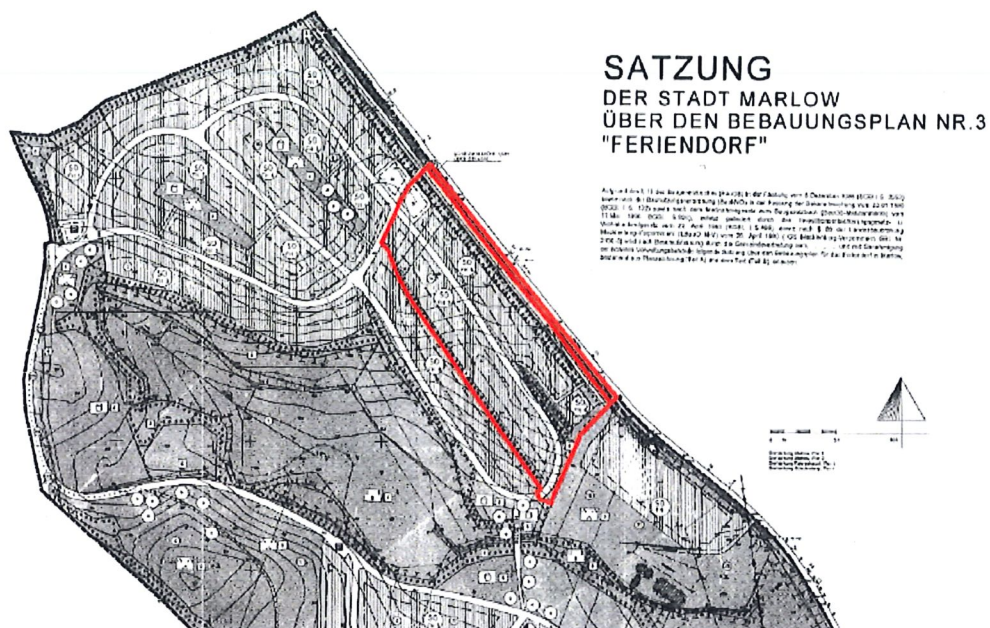


Abbildung 2: Darstellung des von der Änderung betroffenen Bereiches (rot umrandet) Kartengrundlage Bebauungsplan Nr. 3 Stadt Marlow.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03 der Stadt Marlow „Feriendorf“ und betrifft die Flächen SO FH6 und SO FH 7.

Das derzeitige SO FH6 und FH 7 befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Marlow und ist etwa 850 m vom Stadtzentrum entfernt. Erreichbar ist es über die Landesstraße L18 und von hier aus über die Erschließungsstraße Gallbrook.



Abbildung 3: Das Plangebiet auf Luftbildbasis (violett umrandet). Grundlage Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich südwestlich der Landesstraße L 181 und nordöstlich der Ferienhauszeile „Gallbrook“. Diese Ferienhauszeile mit einzelnstehenden Ferienhäusern (SO FH 8) wurde 1996 an der Straße „Gallbrook“ errichtet und befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.



Abbildung 4: Westlich an das Plangebiet grenzende Ferienhausgebiet „Gallbrook“ (SO FH 8), Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 und hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Eine neue äußere Erschließung ist nicht erforderlich. Sie könnte durch unmittelbaren Anschluss an bereits hergestellte Straßenabschnitte gesichert werden. Der Änderungsbereich von SO in WA umfasst die Flurstücke 183/11 (teilweise), 14/20 und 15/3 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Marlow.

Im Zuge der Änderung soll zudem eine Berichtigung des Bebauungsplans erfolgen und betrifft die Aufhebung der als Grünflächen festgesetzten Teile der Landesstraße L 181. Im Nordosten greift der Bebauungsplan in das Flurstück der Landesstraße L 181 ein und setzt bis zum Rand der befestigten Fahrbahn eine Grünfläche fest. Für Landesstraßen greift jedoch der Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB. Nach dieser Rechtsvorschrift sind Landesstraßen der gemeindlichen Planungshoheit entzogen, soweit nicht durch den Bebauungsplan die Planfeststellung ersetzt werden soll (§ 45 Abs. 7 Straßen- und Wegegesetz M-V). Da letzteres nicht beabsichtigt ist, soll der in die Landesstraße hineinragende Teil des Bebauungsplans aufgehoben werden. Es handelt sich hierbei um einen ca. 5 m breiten Geländestreifen am nordöstlichen Rand des Bebauungsplans. Der Aufhebungsbereich umfasst einen ca. 5 m breiten Geländestreifen, angrenzend an die befestigte Fahrbahn der Landesstraße L 181. Er hat eine Größe von ca. 0,1 ha und umfasst Teile des Flurstücks 86/2 der Flur 2 Gemarkung Marlow.

1.3. Plankonzept

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Marlow „Feriendorf“ setzt innerhalb der Sondergebiete SO FH 6 und SO FH 7 die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen Ferienhausgebiete nach § 11 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-Bau NVO) fest.

Da eine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken unverändert besteht, das Ferienhausgebiet bisher unbebaut blieb und die Stadt Marlow keine Bauflächen an anderer Stelle zur Verfügung stellen kann, soll eine weitere Teilfläche des Plangebietes zu einer Wohngebietsfläche geändert werden.

Hierfür bietet sich die Fläche zwischen der Ferienhauszeile „Gallbrook“ und der Landesstraße L 181 an. Mit einer Bebauung dieser Fläche würde gleichzeitig der nördliche Teilabschnitt des Bebauungsplans zum Abschluss kommen. Die verkehrliche Erschließung könnte durch unmittelbaren Anschluss an bereits hergestellte Straßenabschnitte gesichert werden.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des B-Plans Nr. 3 der Stadt Marlow wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ nach § 4 BauNVO vorbereitet. Zudem erfolgt die Aufhebung der als Grünflächen festgesetzten Teile der Landesstraße L 181.

Nach § 4 BauNVO sind allgemeine Wohngebiete wie folgt definiert:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Anlagen für Verwaltungen sollen ausgeschlossen werden, weil mit Ihnen oftmals ein hohes Besucheraufkommen verbunden ist, welches Störungen im Plangebiet hervorrufen kann. Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet völlig ungeeignet. Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet soll den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung folgen und beibehalten werden. Die GRZ von 0,2 aus dem Ursprungsplan soll bestehen bleiben.

Zwar wird damit das Höchstmaß nach § 17 BauNVO, die in WA maximal eine GRZ von 0,4 festlegt, nicht ausgeschöpft. Dennoch wird für die Errichtung von Einfamilienhäusern eine GRZ von 0,2 als ausreichend gesehen. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% zugelassen (§ 19 BauNVO).

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 im Plangebiet festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verzichtet werden, da ohnehin nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Bauweise sowie der Einfügung in das Landschaftsbild. Um die Erschließung zu gewährleisten, ist die Anlage einer mittig verlaufenden Mischverkehrsfläche mit einer Grundstücksbreite von 5,5 m vorgesehen (Fahrbahn 3,50 m zuzüglich Bankettstreifen). Am Ende der Mischverkehrsfläche wird eine Wendemöglichkeit eingeordnet, die insbesondere für Entsorgungsfahrzeuge genutzt werden kann. Zudem soll eine fußläufige Verbindung zur Straße „Gallbrook“ sowie zur L 181 hergestellt werden.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im jetzigen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow ist für den Änderungsbereich ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dargestellt. Mit dieser Darstellung kann die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Vorgesehen ist im Wege einer 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Wohnbaugrundstücken und will der erhöhten Nachfrage in der Stadt gerecht werden. Dies steht den Entwicklungszielen der amtsfreien Gemeinde Stadt Marlow nicht entgegen.

1.4. Schutzgebiete

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

1.4.1. Internationale Schutzgebiete

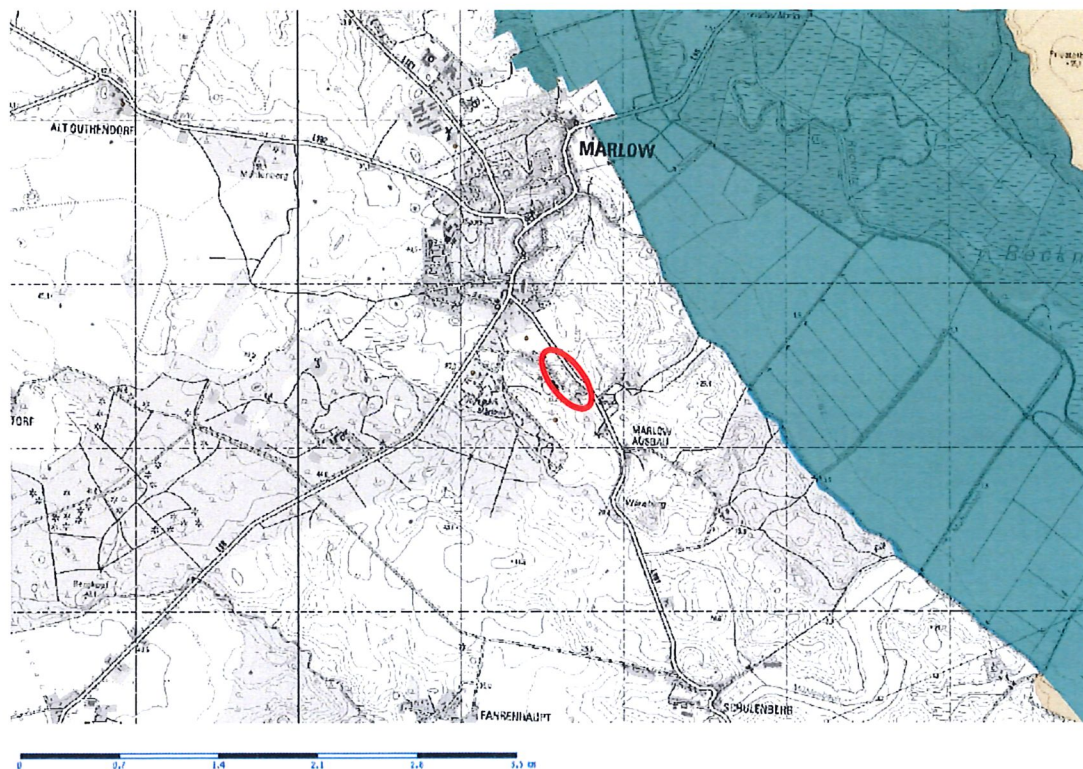


Abbildung 5: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende internationale Schutzgebiete:

- SPA-Gebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ - Entfernung ca. 800 m östlich
- FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ – Entfernung ca. 800 m östlich.

Die Schutzgebietsausweisungen des SPA-Gebietes DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ und des FFH-Gebietes DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ überlagern sich größtenteils.

Das SPA-Gebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ befindet sich in etwa 800 m Entfernung. Das ca. 38.790 ha große SPA-Gebiet wird beschrieben als strukturreiche Acker-, Moor- und Waldlandschaft mit einer Vielzahl großer und kleiner Fließgewässer. Die Güte und Bedeutung des Schutzgebietes liegt in dem Vorkommen bedeutender Reproduktions- und Rasträume für Vogelarten, die an genutzte und ungenutzte Moore, alte Laubwälder und eine strukturreiche Agrarlandschaft gebunden sind. Es handelt sich um eine bäuerliche und gutswirtschaftliche geprägte Kulturlandschaft in der sich historische Siedlungsstrukturen weitgehend erhalten haben. In spätglazialen Schmelzwasserabflußbahnen haben sich z.T. durch Versumpfung und Moorwachstum mächtige Mudden- und Torfschichten gebildet.

Schutz- und managementrelevante Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VSR) sind bei den Brutvögeln: Blaukehlchen, Eisvogel, Flussseseschwalbe, Kampfläufer, Kleines Sumpfhuhn, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Sperbergrasmücke, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißbartseeschwalbe, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergmöve, Zwergschnäpper. Bei den Rastvögeln sind gelistet: Bruchwasserläufer, Goldregenpfeifer, Kampfläufer, Kranich, Sumpfohreule, Zwergschwan.

Schutz- und managementrelevante regelmäßig vorkommende Zugvogelarten, die nicht im Anhang I der VSR aufgeführt sind, sind bei den Brutvögeln Bekassine, Großer Brachvogel, Kiebitz, Knäkente, Rotschenkel, Sandregenpfeifer, Schnatterente, Spießente, Turmfalke und Wachtel sowie bei den Rastvögeln Blässgans, Krickente, Löffelente, Saatgans, Schnatterente und Spießente.

Im Umweltbericht zum RREP VP 2010 (S. 175 ff) werden die Schutzerfordernisse zusammengefasst. Im Vordergrund stehen die Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen, die Erhaltung der offenen und halboffenen Landschaftsbereiche, die Erhaltung von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind, die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochthonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen, die Erhaltung aller Klein- und Großröhrichte als Reproduktionsraum für Tüpfelralle, Kleines Sumpfhuhn, Kranich, Rohrdommel, Rohrweihe, die Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen an Fließgewässern und Torfstichen als Lebensraum für die Trauerseeschwalbe, die Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Waldmosaiks mit einem hohen Anteil alter, störungsarmer Laubwälder als Lebensraum für Schwarzspecht, See- und Schreiadler, Rotmilan und Wespenbussard, der Erhalt der Waldwiesen und des waldnahen Grünlandes durch extensive Nutzung als wichtigen Nahrungsraum für den Schreiadler, Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung) als Lebensraum für den Wachtelkönig; bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen, Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen als Sitzwarten für den Wachtelkönig, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen), Erhalt eines störungsarmen

Luftraumes, Sicherung bzw. Wiederherstellung eines Wasserspiegelstandes, der nur natürlichen und nicht anthropogen bedingten Schwankungen unterworfen ist, Erhaltung und Wiederherstellung unbeeinflusster Fließgewässer bzw. Fließgewässerabschnitte mit einer entsprechenden Submersvegetation, Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna, Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe und permanente Optimierung der Wasserstände entsprechend dem jeweiligen Nutzungsgrad (Sommergrundwasserstände genutzter Moore nicht unter >40 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände, in renaturierten und nutzungsfreien Mooren ganzjährig geländegleiche Wasserstände), Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.), Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände, Sicherung der planfestgestellten Wasserstände in den renaturierten Poldern zur Sicherung des Lebensraums für Weißbartseeschwalbe, Trauerseeschwalbe sowie einer großen Zahl von Entenartigen, Möwen und Watvögeln, Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik, Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen, Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und –sümpfen, Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z.B. Wegraine, Sölle, Seen-Riede, Feldgehölze, Hecken etc.), Erhaltung der Kleingewässersysteme in den Mineralbodenbereichen, Erhaltung von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden, Erhaltung von störungsarmen Ackerstandorten als Nahrungsflächen für rastende Zwergschwäne.

Ebenfalls ca. 800 m östlich des Vorhabens beginnt das FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“. Die Schutzgebietsausweisungen des SPA und des FFH-Gebietes überlagern sich hier östlich des Vorhabengebietes. Für das FFH-Gebiet gibt es ein Managementplan, Stand Dezember 2012.

Das Gebiet mit einer Gesamtgröße von 17.551 ha wird wesentlich durch die beiden namensgebenden Flüsse und die anschließenden Talmoore geprägt. Es ist ein sehr strukturreiches, komplexes Flusstalmoorsystem aus offenen und bewaldeten Durchströmungs-, Überflutungs- und Regenmoorbereichen mit Torfstichen, Röhrichten, Feuchtwiesen und Seggenrieden sowie reichen Laubwäldern an den Talhängen und mehreren Bächen. Als relevante Arten sind aufgeführt: Großer Feuerfalter, Fischotter, Rapfen, Bauchige Windelschnecke, Kammmolch, Biber, Schmale Windelschnecke, Teichfledermaus, Bitterling, Rotbauchunke, Steinbeißer, Europäische Sumpfschildkröte, Sumpf-Glanzkraut, Schlammpeitzger, Mopsfledermaus, Flußneunauge, Bachneunauge, Große Moosjungfer.

Als größte relevante Lebensraumtypen werden im Standarddatenbogen folgende genannt:

- 9130 – Waldmeister-Buchenwälder 8% an der Gesamtfläche
- 91E0 – Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder 4% an der Gesamtfläche
- 91D0 – Moorwälder 2 % an der Gesamtfläche
- 7120 – Renaturierungsfähige degradierte Hochmoore 2 % an der Gesamtfläche.

Die Verletzlichkeit wird in Störungen des hydrologischen Systems und der Fließgewässerstruktur sowie in der Gefährdung der Offenlandschaft durch Nutzungsaufgabe und nährstoffarmer Lebensräume durch Nährstoffeinträge (jeweils soweit erheblich wirkend) gesehen. Als Erhaltungsmaßnahmen werden im Standarddatenbogen der Erhalt und teilweise Entwicklung einer Flusstalmoorlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- und Waldlebensräumen sowie einer großen Zahl von FFH-Arten, erforderliche Maßnahmen für *Liparis loeselii*, die Offenhaltung der Habitatfläche durch Gehölzentfernung und jährliche Handmäh nach Bedarf sowie die Verbesserung der hydrologischen Situation der Torfstiche

genannt. Weitere Erhaltungs-, Wiederherstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind im Managementplan 2012 formuliert.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten sind infolge der geringen Änderung, des Abstandes sowie Umfangs des Plangebiets und in Anbetracht der lokalen Wirkung des Vorhabens nicht zu erwarten.

1.4.2. Nationale Schutzgebiete

Abbildung 6 verdeutlicht die Lage des Vorhabens im Zusammenhang mit nationalen Schutzgebieten. Folgende Schutzgebiete befinden sich im Umfeld:

- Naturschutzgebiet NSG NVP 210 „Unteres Recknitztal“- Entfernung ca. 1.700 m,
- Landschaftsschutzgebiet L 62 „Recknitztal“ – Entfernung ca. 450 m.

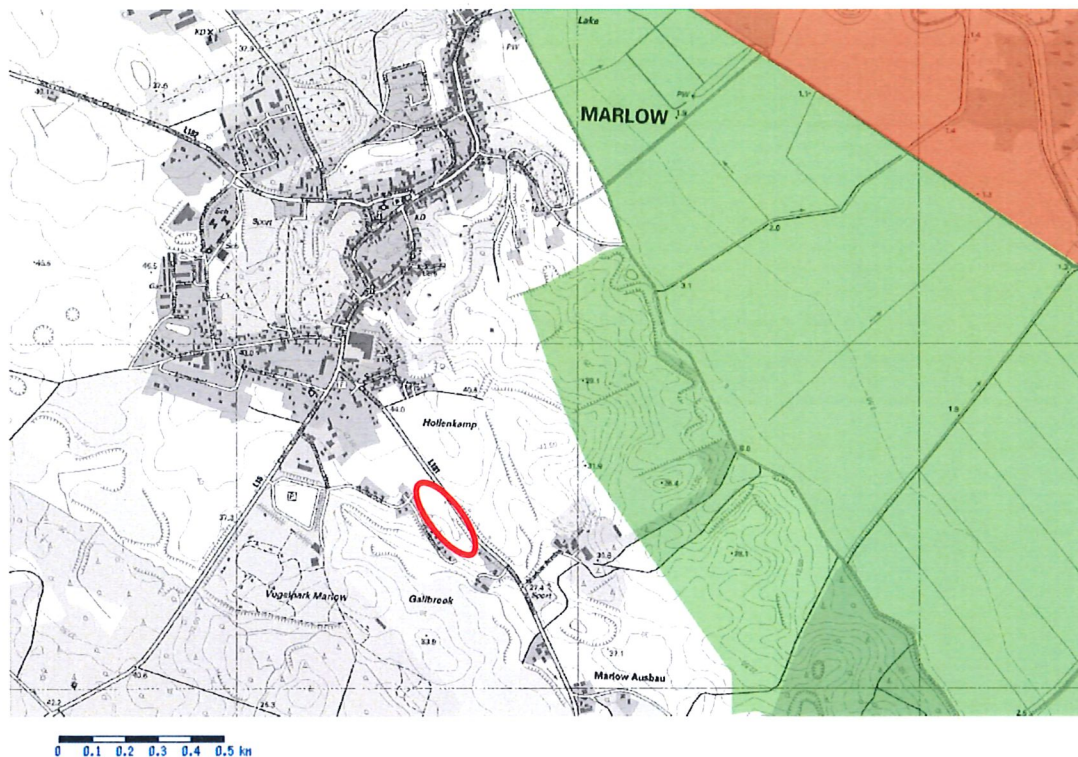


Abbildung 6: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Grün = LSG, Rot = NSG. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Circa 450 m östlich verläuft die Grenze zu dem am 21.5.1996 vom Landrat des Landkreises Nordvorpommern verordneten 7.205 ha (Quelle: Kartenportal Umwelt MV) großen LSG „Recknitztal“.

Im §3 (1) der Verordnung, veröffentlicht im Kreisblatt Nr. 5 des Landkreises Nordvorpommern am 21.05.1996, heißt es: „Das Landschaftsschutzgebiet umfasst den gesamten Lauf der Recknitz, besonders den im Unterlauf ab Marlow noch unbegradigten Abschnitt, das Flußtalmoor der Recknitz (...) einschließlich der darin eingebetteten Altarme der Recknitz und vorhandener Torfstiche, sämtliche Bruchwald-, Schilf- und Grünlandflächen auf dem Niedermoor, die Hanglagen beidseits des Talraumes mit ihren Grünland- und Waldflächen, die Acker- und Grünlandflächen oberhalb der Hanglagen soweit sie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, Einzelbäume in der Flur, Kopfweidenbestände und weitere vorkommende landschaftsprägende Formationen sowie eine Vielzahl von Zeugnissen ur- und frühgeschichtlicher Besiedlung.“

In Absatz 2 heißt es ferner: „Das Landschaftsschutzgebiet dient

- der Erhaltung der ökologisch besonders wertvollen und vielfältigen naturnahen bis natürlichen großräumigen Strukturen in ihrer Wechselwirkung zwischen Tal- und Hanglagen,
- der Erhaltung der weiträumigen Grünlandbereiche in den Niedermoor- und Hanglagen als prägender Bestandteil des Gebietes,
- der Erhaltung des harmonischen Landschaftsbildes, das durch natürliche und durch landwirtschaftliche Einflüsse seinen besonderen Reiz erhielt,
- der Sicherung des damit verbundenen Naturerlebnisses für Besucher, insbesondere der Erholung der Patienten und Gäste in den Kur- und Erholungseinrichtungen vor allem der Städte Bad Sülze, Marlow und Ribnitz-Damgarten in einer weiten und stillen Landschaft ohne Lärm,
- der naturkundlichen und heimatgeschichtlichen Bildung,
- dem nachhaltigen Schutz natürlicher Ressourcen des Gebietes,
- als Umgebungsschutz für die im Gebiet vorhandenen Naturschutzgebiete sowie
- in seiner Großräumigkeit als Lebensraum für eine Reihe bestandsbedrohter Tier- und Pflanzenarten (wie Fischotter, Biber, Schreiadler, Wiesen- und Kornweihe, Laubfrosch, Moorfrosch, Trollblume, Wiesenorchideen).“

Dieser Zustand ist in seiner Gesamtheit zu erhalten und durch geeignete Wirtschaftsformen möglichst noch zu verbessern. Zielstellung ist eine naturverträgliche, die natürlichen Ressourcen schonende und die Vielfalt fördernde land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Alle Bewirtschaftungsmaßnahmen sollen auf das Hauptziel des Schutzes, der großflächigen Erhaltung einer weiträumigen unverbauten Naturlandschaft von überregionaler Bedeutung, abgestimmt sein. Diesem Ziel entgegenstehende Einflüsse, insbesondere die Neuerrichtung von baulichen Anlagen und die Zerschneidung des Gebiets durch weitere Verkehrsbauten, sind daher zu vermeiden. (GLRP VP 2009, S. II-195 sowie LSG Verordnung, Kreisblatt Nr. 5, LKR NVP 1996).

Das Vorhaben steht dem Schutzzweck und –zielen des LSG nicht entgegen. Eine direkte Beanspruchung erfolgt nicht. Die geplante Ausweisung eines Wohngebietes soll sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließen. Das Schutzgebiet wird von der Bebauung weder beeinflusst noch beeinträchtigt.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist im Planbereich bisher nicht vorhanden. Eine Bebauung mit Ferienhäusern fand bislang nicht statt. Die bereits geänderten SO FH 1-4 in Wohngebiete befinden sich unmittelbar nordwestlich angrenzend und sind nahezu vollständig bebaut. Das Plangebiet, wie auch die anderen Wohngebiete werden über die vorhandene Straße „Gallbrook“ erschlossen. Eine neue Erschließungsstraße wird notwendig.

Die Realisierung der Planinhalte führt zu einem Ausbau der Wohnfunktion der Stadt Marlow. Das vorhandene Ferienhausgebiet unmittelbar westlich angrenzend bleibt bestehen und auch dessen Erholungsfunktion. Umliegende Gebiete, die ebenfalls der Erholung dienen, wie der in der Nähe befindliche Vogelpark Marlow, werden nicht beansprucht oder negativ beeinflusst.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Land-, Forstwirtschaft und die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle und sind nicht betroffen.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet finden sich keine Oberflächengewässer. Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Schutzgebiet „Alt Guthendorf“ der Schutzzone III befindet sich ca. 2.200 m nordwestlich des Plangebietes. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird die Grundwasserneubildung nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Grundwasser wird insgesamt nicht negativ beeinflusst.

2.3. Boden

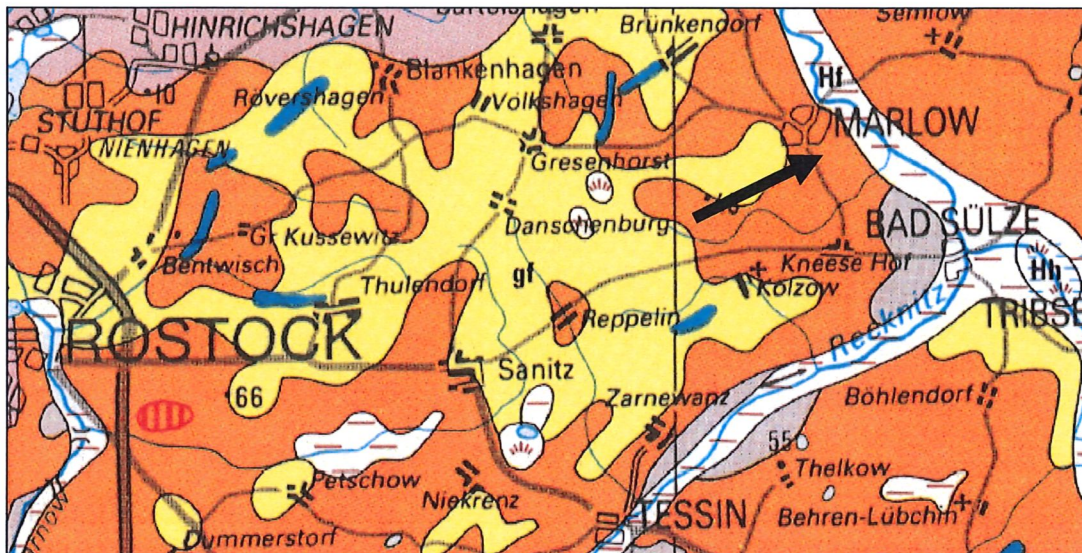


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Übersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Vorhaben ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis welligen Grundmoräne zwischen dem Velgaster Vorstoß und der Verbreitungsgrenze der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes lokalisiert. Hier findet Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne. Ausgebildet haben sich Tieflehm- Fahlerde/ Parabraunerde- mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss zu Pseudo- oder Braunstaugley (Abb. 10, hellbraune Fläche, Ziffer 13).

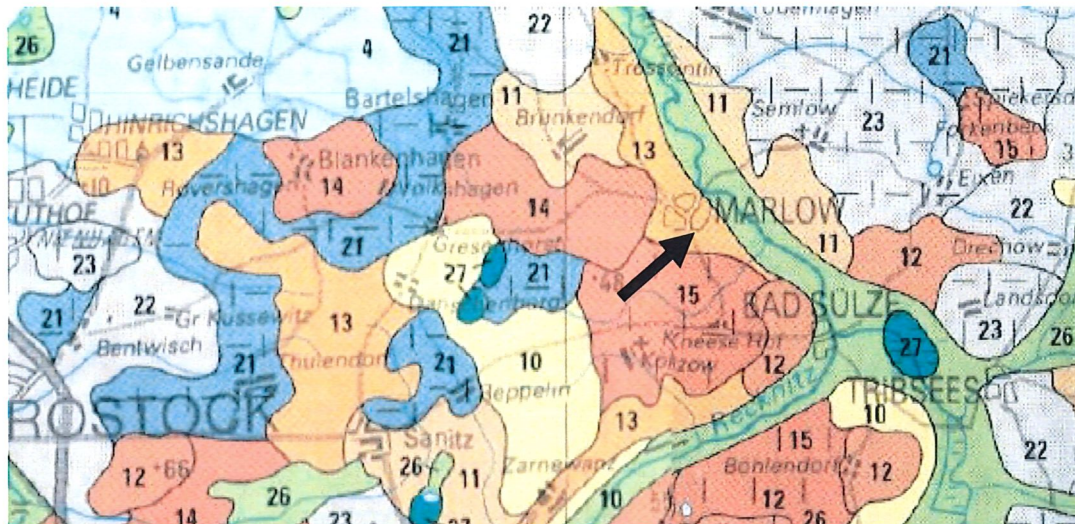


Abbildung 8: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Die Umwidmung der Nutzungsart im betreffenden Bereich führt zu keiner Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.4. Klima und Luft

Das Plangebiet ist dem westlichen Küstenklima zuzuordnen und aufgrund der Entfernung zur Ostsee ist „der Klimateinfluss der Ostsee im Küstenstreifen 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt.

Zu den Besonderheiten des Klimas im unmittelbaren Küstenbereich gehört die Land-Seewind-Zirkulation. Sie entsteht durch Druckdifferenzen zwischen Land und Meer infolge des unterschiedlichen Wärmeabsorptions- und Strahlungsreflexionsvermögens beider Medien. Der Seewind, der die Windstärke um 1-2 Bft erhöhen und Temperatursprünge von 3-9 °C zur Folge haben kann, vermag bis 20 km landeinwärts vorzudringen. Der Landwind ist schwächer ausgeprägt und reicht nur ca. 8 km auf die See hinaus. Im Mittel ist im Sommer an 3-8 Tagen pro Monat mit einer Land-Seewind-Zirkulation zu rechnen.“ GLRP VP 2009

Die Umwidmung der Nutzungsart im betreffenden Bereich führt zu keiner Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Es führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Einfamilienhäuser ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist die vorgesehene Umwidmung nicht als erneute Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Zum einen schließt sich das Plangebiet unmittelbar an die nordwestliche Wohnbebauung an. Zum anderen wird die festgesetzte mögliche überbaubare Grundstücksfläche mit der Anzahl der möglichen Vollgeschosse und die Einzelhausbebauung beibehalten. So wird sichergestellt, dass sich die Art der Bebauung nicht ändert, sondern nur die Nutzungsform. Zudem ist so die harmonische Einbindung der möglichen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die beanspruchte Fläche wird bereits durch die angrenzende Wohnbebauung und die Bebauung mit Einzelhäusern als Ferienwohnungen vorgeprägt, der anthropogen beeinflusste Eindruck überwiegt. Mit der Umsetzung der Planinhalte ergibt sich insofern kein neues anthropogenes Landschaftselement (hier: Einzelhausbebauung), sondern eine geringfügige Änderung von möglichem Ferienwohnen zu Wohndauernutzung. Das Vorhabengebiet liegt nicht in einem störungsarmen bzw. -freien Raum und wird nahezu allseitig durch dichte und hohe Gehölzstrukturen abgeschirmt. Nach außen wirkende Landschaftsbildbeeinträchtigungen bleiben insofern unter der Erheblichkeitsschwelle und erfüllen somit nicht die Definition eines erneuten Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild.

Die nachfolgenden Fotos zeigen das bislang unbebaute und zu betrachtende Plangebiet und sind als Ergänzung zum Kapitel 2.6.2 Lebensräume zu sehen.



Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet von Nord Richtung Süd, rechts beginnende Einzelhausbebauung, im Bildhintergrund Ferienhausreihe, links bepflanzter Lärmschutzwall in Bildvordergrund Biotop Nr. 1, Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.



Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet von Ost Richtung Nord, zu erkennen ist die Einzelhausbebauung an der nördlichen Grenze des Plangebietes und westlich die Dächer der Ferienhausbebauung, Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.



Abbildung 11: Blick entlang des bepflanzten Lärmschutzwalls entlang der L 181, Blick von NW nach Ost, im Bildvordergrund Plangebietsfläche mit trockener Ruderalflur. Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.

Das Plangebiet grenzt an der westlichen Flanke an eine Reihe Ferienhäuser, deren Giebel straßenseitig zur Erschließungsstraße „Gallbrook“ ausgerichtet sind. Das Plangebiet wird gerahmt durch eine Baumreihe aus Stieleichen im Westen, einen größtenteils bepflanzten Lärmschutzwall im Osten und durch eine Pappelreihe im Südosten. Ferner findet sich mittig im Plangebiet an der südöstlichen Grenze eine weitere Baumreihe, überwiegend aus Eichen gebildet. Das Plangebiet wird vorwiegend aus Ruderalflur unterschiedlicher Feuchtigkeitsstufen und unterschiedlicher Sukzessionsstadien gebildet.

Östlich der Ferienhausreihe befindet sich eine geschlossene Baumreihe, die hauptsächlich aus Stieleichen gebildet wird. Das Gelände ist hier abgebösch und fällt zu den Ferienhäusern ab. Diese Baumreihe ist im Bebauungsplan festgesetzt, bleibt in der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 bestehen und ist im Bestand gesichert. So verhält es sich auch mit der Baumreihe aus Eichen mittig des Plangebietes am südöstlichen Rand. Diese ist ebenfalls

im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt und wird von der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht berührt. Es handelt sich um Stieleichen z.T. mit Unterwuchs.



Abbildung 12: Blick die Baumreihe (Biotop Nr. 2) östlich der Ferienhausreihe, rechter Bildrand Plangebiet mit Ruderalflur. Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.



Abbildung 13: Stieleichen im südöstlichen Plangebiet (Biotop Nr. 7). Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.

Mittig des Plangebietes findet sich vorwiegend Ruderalflur mit unterschiedlichen Feuchtezeigern. Im nördlichen Bereich ist es eher trocken und südlich findet sich Ruderalflur, z.T. mit beginnender Verbuschung und Aufwuchs von jungen Bäumen. So finden sich einige Verbuschungsinseln.



Abbildung 14: Bereiche mittig des Plangebietes mit Ruderalflur (Biotop Nr. 3), trockene Standorte (rechts) eher im nördlichen Bereich. Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.



Abbildung 15: Innerhalb der Ruderalflur finden sich einige Inseln mit beginnender Verbuschung und Aufwuchs junger Bäume, links Biotop Nr. 4 und rechts Biotop Nr. 10. Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes findet sich eine dichte Baumreihe, überwiegend bestehend aus Hybridpappeln. Die Abnahme der Pappeln zugunsten der Entwicklung des vorhandenen Unterwuchses aus heimischen Gehölzen zu einer dann naturnäheren Hecke wurde durch die Stadt Marlow bereits beantragt und von der Unteren Naturschutzbehörde Ende 2014 bestätigt.

Kap. 2.6 geht hierauf näher ein.



Abbildung 16: Östlich der Baumgruppe aus Steileichen finden sich ebenfalls Kennzeichen einer beginnenden Verbuschung, im Vordergrund Biotop Nr. 5 und Bildhintergrund Biotop Nr. 7. Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.



Abbildung 17: Südöstliche Begrenzung des Plangebietes Pappelreihe, Biotop Nr. 8 im Bildhintergrund. Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.



Abbildung 18: Pappelreihe, Biotop Nr. 8, Pappeln stehen sehr dicht. Foto: Stadt Land Fluss 10.09.2014.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 19: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Vorhabengebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NVP00782

Biotopname: Hecke; Eiche; sonstiger Laubbaum

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Fläche in qm: 3.640

2. Laufende Nummer im Landkreis: NVP00784

Biotopname: Hecke; Weide; Eiche

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Fläche in qm: : 690

3. Laufende Nummer im Landkreis: NVP00783

Biotopname: Baumgruppe; Erle

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 1.288

4. Laufende Nummer im Landkreis: NVP00737

Biotopname: Hecke; Birke; Erle; Weide

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Fläche in qm: 5.135

5. Laufende Nummer im Landkreis: NVP00781

Biotopname: Großseggenried östlich vom Vogelpark Marlow

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Moore

Fläche in qm: 23.866

6. Laufende Nummer im Landkreis: NVP14481

Biotopname: Lesesteinhaufen/-mauer; Gehölz

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Fläche in qm: 292

7. Laufende Nummer im Landkreis: NVP00755

Biotopname: Großseggenried östlich vom Vogelpark Marlow

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe

Fläche in qm: 7.216

8. Laufende Nummer im Landkreis: NVP00780

Biotopname: Baumgruppe; Weide; Eiche

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 2.451

Im Plangebiet befinden sich drei geschützte Biotope bzw. werden vom Planbereich berührt (hier Nr. 1 NVP00782 Naturnahe Feldhecken, Nr. 2 NVP00784 Naturnahe Feldhecken und Nr. 4 NVP00737 Naturnahe Feldhecken).

Es sei darauf hingewiesen, dass die laut Kartenportal Umwelt M-V dargestellten und ausgewiesenen gesetzlich geschützten Biotope nach §20 Abs. 1 NatSchAG M-V und deren Beschreibung mit den Nummern 1, 2 und 4 nach der Vor-Ort-Aufnahme nicht bestätigt werden und hier Differenzen vorliegen.

Ungeachtet dessen wird die Untere Naturschutzbehörde an deren Schutzstatus nichts ändern. Vielmehr wurde im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches weitere gesetzlich geschützte Biotope entwickelt haben, deren Beseitigung ausnahmsweise und unter Berücksichtigung einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme zulässig sei. Zur Dokumentation dessen dient die „Naturschutzfachliche Ergänzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Marlow“ vom 25.06.2015. Auf Grundlage dessen ist ersichtlich, dass die Beseitigung der vermeintlich geschützten Biotopbereiche ausgeglichen werden kann und somit zulässig ist.

Gleiches gilt für die bereits realisierte Pappelentnahme aus der als gesetzlich geschützt gelisteten Hecke im Südosten des Plangebietes (NVP00737). Aufgrund des damit potenziell verbundenen Verlustes von Höhlenbäumen sind in die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Alteichen zwei Fledermauskästen zur Gewährleistung der Sommerquartierfunktion anzubringen. Zur möglichst schnellen Wiederherstellung der Gesamtstruktur sind die entstandenen Zwischenräume außerdem mit folgenden Gehölzarten zu bepflanzen:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- | | |
|---|------|
| • Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | 30 % |
| • Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | 25 % |
| • Hundrose (<i>Rosa canina</i>) | 25 % |
| • Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | 5 % |
| • Weißbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | 5 % |

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- | | |
|---|-----|
| • Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | 5 % |
| • Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | 5 % |

Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen.

Pflanz- und Reihenabstand betragen ansonsten gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können (Konkurrenzstarke Gehölze wie z.B. die Schlehe unterdrücken bei geringeren Pflanzabständen mitunter sehr erfolgreich den Aufwuchs der Nachbarpflanzen).

2.6.2. Lebensräume im Plangebiet



Abbildung 10: Vorhaben im Zusammenhang mit den am 10.9.2014 erfassten Lebensräumen, pink umrandete Fläche: zu ändernde Sondergebietsfläche in Fläche für allgemeines Wohnen, Nummern siehe Erläuterung im Text, mit Überlagerung geschützter Biotope. Quelle Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Die Biotopkartierung vom 10.09.2014 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

1. Ruderalflur, u.a. mit Beifuß, Rainfarn, Johanniskraut, Ackerkratzdistel, Ginster, Gräser, Klee etc.
2. Siedlungsgebüsch / Siedlungshecke auf Lärmschutzwall, bepflanzt mit Bergahorn, Birne, Schlehe, Hasel, Esche
3. Ruderalflur, u.a. Hasenklees, Jakobskreuzkraut, Schachtelhalm, Reitgras, Ginster, Tausendgüldenkraut, Doldiges Habichtskraut, Rainfarn, Schafgarbe, wilde Möhre, Spitzwegerich, Gräser, z.T. junger Aufwuchs von Eichen, Birken, Kiefern, in trockenen Bereichen Kleines Habichtskraut dominierend, in weniger trockenen Bereichen Spitzwegerich
4. Siedlungsgebüsch, junge Birken, Kiefer, Ginster, u.a. mit Weiden, Brombeere und Schlehe
5. Siedlungsgebüsch, Ginster, Birke, Strauchweide
6. Baumreihe aus Stieleiche, z.T. untersetzt mit Kirsche
7. Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe aus 9 Stieleichen (Stammumfang 1,20 bis 1,90m) und 1 Kirsche, Unterwuchs Gew. Brennnessel, Farn, Gräser, vereinzelt Hundsrose
8. Pappelreihe, mit Unterwuchs Kirsche, Eiche, Schlehe
9. Siedlungsgebüsch / Siedlungshecke auf Lärmschutzwall mit Brombeere, z.T. Esche, Eiche, Bergahorn, Strauchweiden

10. Ruderalflur mit beginnender Verbuschung, Stauden wie Biotop Nr. 3, nur höherer Anteil Birke, Weiden, Eiche, Hasel, Ginster, Kirsche

Die 4. Änderung des B-Plans Nr. 3 der Stadt Marlow betrifft hier in erster Linie den durch unterlassene Nutzung entwickelten Biotoptyp Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) und kleinteilig verschiedene Sukzessionsstadien der beginnenden Verbuschung.

Das Plangebiet grenzt im Übrigen an der westlichen Flanke an eine Reihe Ferienhäuser, deren Giebel straßenseitig zur Erschließungsstraße „Gallbrook“ ausgerichtet sind. Das Plangebiet wird gerahmt durch eine Baumreihe aus Stieleichen im Westen, einen größtenteils bepflanzten Lärmschutzwall im Osten und durch eine Pappelreihe im Südosten. Ferner findet sich mittig im Plangebiet an der südöstlichen Grenze eine weitere Baumreihe, überwiegend aus Eichen gebildet.

Östlich der Ferienhausreihe befindet sich eine geschlossene Baumreihe, die hauptsächlich aus Stieleichen gebildet wird. Das Gelände ist hier abgebösch und fällt zu den Ferienhäusern ab. Diese Baumreihe ist im Bebauungsplan per Festsetzung zu erhalten. Gleiches gilt für die Baumreihe aus Eichen mittig des Plangebietes am südöstlichen Rand. Auch aus artenschutzfachlicher Sicht ist die Erhaltung dieser Bäume positiv zu werten, da diesen ein nicht unerhebliches Wohn- und Nahrungshabitatpotenzial für eine Reihe von Arten und Artengruppen zugesprochen werden kann.

Hinweis: Eine Differenzierung und Konkretisierung der Biotoperfassung erfolgte im Juni 2015 anlässlich des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde auf zwischenzeitlich entstandene, gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Planänderungsbereiches. Zur Dokumentation dessen dient die „Naturschutzfachliche Ergänzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Marlow“ vom 25.06.2015.

Auf Grundlage dessen ist ersichtlich, dass die Beseitigung der vermeintlich geschützten Biotopbereiche ausgeglichen werden kann und somit zulässig ist. Einzelheiten hierzu ergeben sich aus der genannten Unterlage und der nachfolgenden Abb. 21.

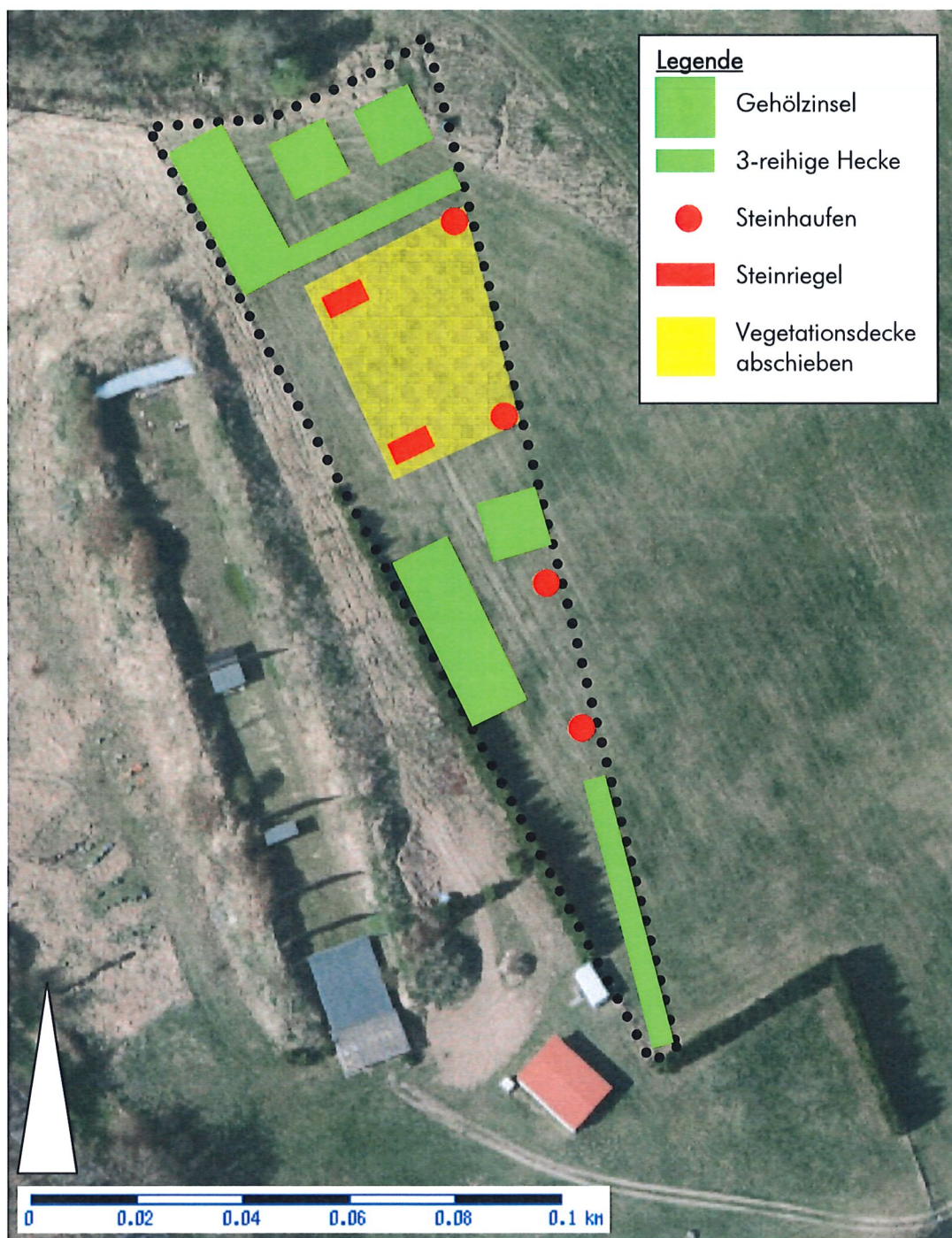


Abbildung 21: Planungsvorschlag zur Gestaltung der Ausgleichsfläche Gem. Marlow, Flur 1, Teilflurstück 36/47.

2.7. Fauna

Die Umwidmung eines Teilgebietes der ausgewiesenen Sondergebiete Ferienhausbebauung SO FH 6 und SO FH 7 führt nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten. Zum einen befindet sich die Fläche nicht in einem störungsarmen Gebiet, ist anthropogen vorbelastet und schließt unmittelbar an die westliche Bebauung mit Ferienhäusern, die nördliche Bebauung mit Wohnhäusern sowie auf der östlichen Flanke an die Landesstraße L 181 an. Zum anderen ergibt sich mit der Umsetzung der Änderung von SO FH zu WA eine geringfügige Erweiterung des möglichen Störpotentials in Bezug auf die anthropogene Nutzungsintensität.

Auf Grundlage einer am 10.09.2014 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabensbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen, wenn zugunsten der im Plangebiet potenziell brütenden Arten Braunkehlchen, Gold- und Grauammer eine Mahd / Beseitigung der Ruderalstaudenflur nicht während der Brutzeit dieser Arten (nach Südbeck et al. 2005 vom 01.03. – 15.07.) erfolgt.

Eine Durchführung darüber hinaus gehender vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) oder eine Ausnahme im Sinne von § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Es ergibt sich insofern kein additiver Kompensationsbedarf. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

2.8. Biologische Vielfalt

Die Umsetzung der Planinhalte führt zur Überbauung von Ruderalflur. Insofern wird sich eine Reduzierung der biologischen Vielfalt mit lokaler Wirkung ergeben. Diese Reduzierung wird bereits methodisch durch den Biotopansatz in der Eingriffsregelung berücksichtigt. Besondere Funktionen der Schutzgüter, Tiere und Pflanzen betreffend, sind indes nicht betroffen.

2.9. Kulturgüter

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.10. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 3 ist eine Bebauung mit Ferienhäusern jederzeit möglich. Der aktuelle Zustand der betreffenden Fläche würde somit nur dann auch weiterhin bestehen, wenn keine Bebauung mit Ferienhäusern stattfindet.

Die Umwidmung der Nutzungsart von der Ferienhaus- zur dauerhaften Wohnnutzung führt im Falle eines gleichbleibenden Maßes der baulichen Nutzung zu keiner Änderung der Umweltauswirkungen, respektive des Eingriffs in Natur und Landschaft.

3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

3.2.1. Erschließung

Die äußere Erschließung zum geplanten Wohngebiet ist bereits durch vorhandene vollversiegelte Straßen erfolgt. Eine innere Zufahrt ist in der Mitte des Plangebietes als Stichstraße mit Wendemöglichkeit geplant.

3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld zu temporären Beeinträchtigungen. Diese sind im Sinne der Eingriffsregelung jedoch unerheblich. Die Bebauung der Fläche führt dagegen zum Verlust der nicht zur Erhaltung festgesetzten Lebensräume. Der damit verbundene Biotop(teil)verlust ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, der bilanziert und kompensiert werden muss. Dies erfolgte bereits im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 und bedarf keiner Änderung, da das zur Bemessung des Eingriffs ausschlaggebende Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

3.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen entsprechen einer siedlungsrandtypischen Einzelhausnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Bebauung sowie umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen und ortsrandtypischen Rahmen.

3.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern wird innerhalb eines verträglichen Rahmens ergänzt.
- Die Einzelhäuser schließen direkt an die vorhandene Bebauung der Straße „Gallbrook“ an. Die Grundflächen und Grundstücksgrößen sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur geringfügig erweitert werden.
- Geschützte Biotope sind soweit möglich zu erhalten; soweit eine Erhaltung nicht möglich ist, wird ein Ausgleich realisiert.

3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Da die 4. Änderung des B-Planes Nr. 3 nur die Änderung der Art der baulichen Nutzung von SO FH zu WA beinhaltet, GRZ, GFZ, Bauweise, FH und Vollgeschosse aber unverändert belässt, sind im Vergleich zu den bisherigen grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans und der darin enthaltenen Eingriffsregelung keine Veränderungen zu erwarten.

Eine Ausnahme hiervon bildet der Ausgleich des Verlustes zwischenzeitlich entstandener gesetzlich geschützter Biotope auf einer 3.557 m² großen Fläche (Gem. Marlow, Flur 1, Teilflurstück 36/47).

In Bezug auf die vorgefundene Fauna der Umgebung sind bei Umsetzung einer Vermeidungsmaßnahme zugunsten potenzieller Bodenbrüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Dies wird im Fachbeitrag Artenschutz näher erläutert.

Wie den voran gegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, ergeben sich ansonsten keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne von kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

3.4. Planbezogene Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Es ergeben sich durch die geplante Umwidmung der Nutzungsart voraussichtlich keine weiteren Zu- oder Abschläge in Bezug auf die Schutzgüter und der räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens. Eine Ausnahme hiervon bildet der Ausgleich des Verlustes zwischenzeitlich entstandener gesetzlich geschützter Biotop auf einer 3.557 m² großen Fläche (Gem. Marlow, Flur 1, Teilflurstück 36/47). Dieser Umstand jedoch steht nicht im Zusammenhang mit der Umwidmung der Nutzungsart; er wäre auch bei Realisierung des „alten“ Bebauungsplans zu berücksichtigen gewesen.

4. Zusammenfassung

Die Realisierung der Planinhalte der 4. Änderung des B-Plans Nr. 3 der Stadt Marlow und die geplante Umwidmung der derzeit als Sondergebiete SO FH 6 und SO FH 7 festgesetzten und bisher unbebauten Bereiche sollen im Zuge der Änderung der baulichen Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewidmet werden. Es können bis zu 13 Wohngrundstücke auf der ca. 1,7 ha großen Teilgebietsfläche von SO FH 6 und SO FH 7 zu WA entstehen.

Da das Maß der baulichen Nutzung unverändert beibehalten wird, ergibt sich keine Änderung in der Eingriffsermittlung und -kompensation. Eine Ausnahme hiervon bildet der Ausgleich des Verlustes zwischenzeitlich entstandener gesetzlich geschützter Biotop auf einer 3.557 m² großen Fläche (Gem. Marlow, Flur 1, Teilflurstück 36/47). Dieser Umstand jedoch steht nicht im Zusammenhang mit der Umwidmung der Nutzungsart; er wäre auch bei Realisierung des „alten“ Bebauungsplans zu berücksichtigen gewesen.

Ferner soll der in die Landesstraße hineinragende Teil des Bebauungsplans aufgehoben werden. Es handelt sich hierbei um einen ca. 5 m breiten Geländestreifen am nordöstlichen Rand des Bebauungsplans. Diese Aufhebung der als Grünflächen festgesetzten Teile der Landesstraße L 181 bleiben als Grünfläche erhalten und werden lediglich der Planungshoheit der Gemeinde entzogen. Unter Anwendung der Methodik HZE M-V entsteht auch hierbei kein zusätzlicher kompensationspflichtiger Eingriff, zumal der südliche Teil, wie bereits beim nördlichen Teil erfolgt, bepflanzt werden soll.

5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2014): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen.

Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Marlow „Feriendorf“ vom 16.12.1995

Stadt Land Fluss (2014): Naturschutzfachliche Einschätzung zur geplanten Fällung einer Hybridpappelreihe am Ostrand des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr.3 „Feriendorf“ vom 22.10.2014

Stadt Land Fluss (2015): Naturschutzfachliche Ergänzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Marlow vom 25.06.2015

Stadt Land Fluss (2015): Protokoll zur Besprechung der Ausnahme vom Biotopschutz vom 18.06.2015, verfasst am 24.06.2015

Unterlage zur 4. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.3 „Feriendorf“ der Stadt Marlow, Landkreis Vorpommern-Rügen zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, AG