

BEGRÜNDUNG

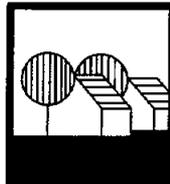
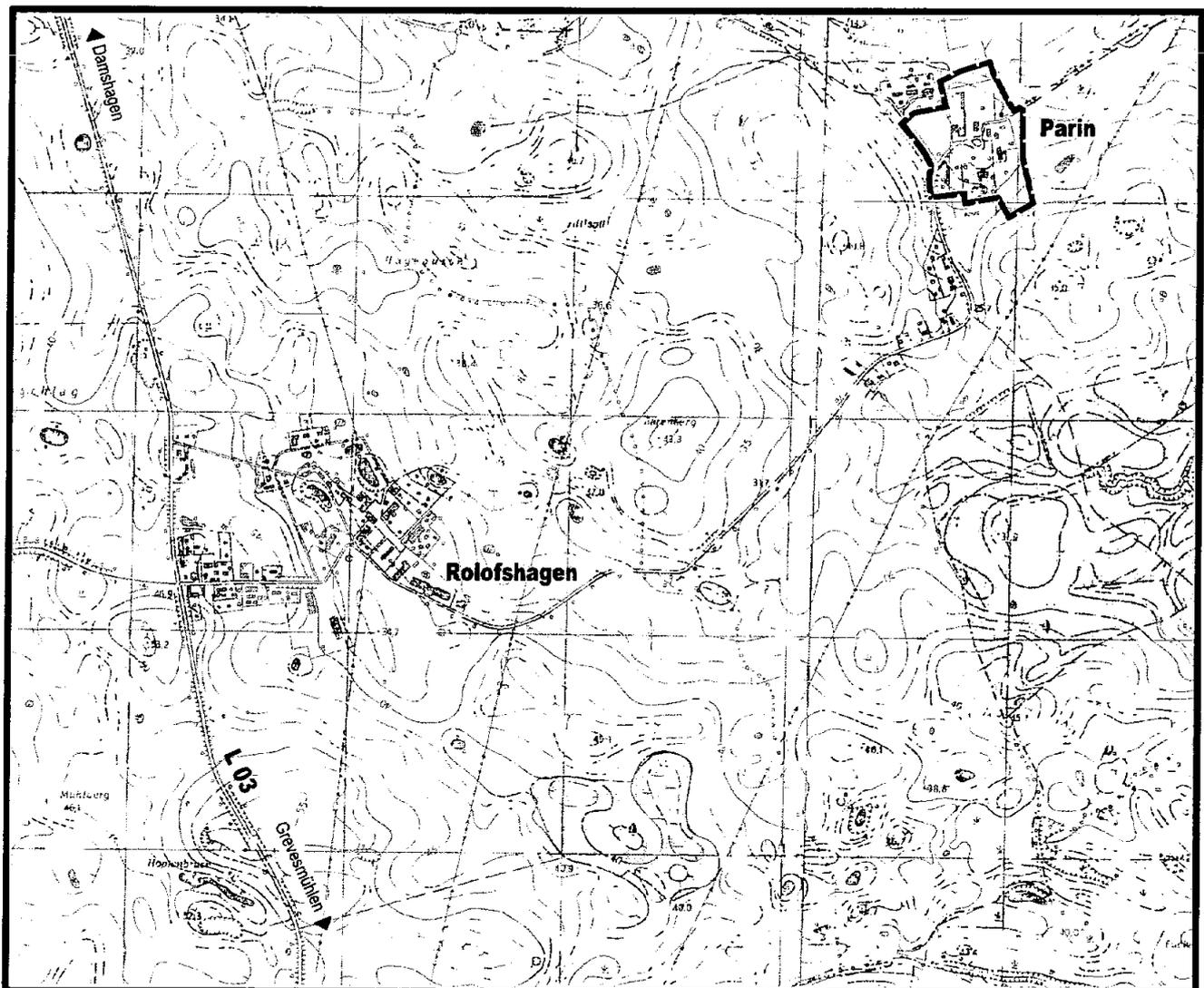
ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

DER GEMEINDE DAMSHAGEN

(EHEMALS GEMEINDE MOOR-ROLOFSHAGEN)

FÜR DAS GUTSHAUS PARIN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. Juni 2010

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin

Inhaltsverzeichnis

<u>Teil 1</u>	<u>Begründung</u>	Seite
1.	<u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen</u>	4
1.1	Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen	4
1.2	Städtebauliches Konzept	4
1.3	Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	5
2.	<u>Allgemeines</u>	5
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Rechtsgrundlagen	6
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5	Quellenverzeichnis	7
3.	<u>Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	7
4.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	9
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	13
5.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	14
5.6	Höhenlage der baulichen Anlagen	14
5.7	Gestalterische Festsetzungen	15
5.8	Grünordnerische Maßnahmen	16
5.9	Flächennutzungen	16
5.10	Flächennachweis	18
6.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	18

7.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	21
7.1	Wasserversorgung	21
7.2	Energieversorgung	22
7.3	Fernmeldeversorgung	22
7.4	Feuerschutzeinrichtungen/ Löschwasserversorgung	23
7.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	24
7.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	25
7.7	Abfallentsorgung	27
8.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	28
8.1	Lärmimmission	28
8.2	Geruchsmission	28
9.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	29
10.	<u>Hinweise</u>	29
10.1	Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen	29
10.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	29
10.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	30
10.4	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	30
10.5	Munitionsfunde	30
10.6	Abfall und Kreislaufwirtschaft	30
10.7	Bodenschutz	31
10.8	Maßnahmen zum Artenschutz	31
10.9	Externe Kompensationsmaßnahmen	32
10.10	Baumschutz	32
10.11	Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen	32

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	33
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	33
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	33
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	34
4.1	Bewertungsmethodik	34
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	36
4.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange	40
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	41
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	61
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	61

6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	61
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	61
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	61
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	61
7.3	Zusammenfassung	62

Teil 3 Arbeitsvermerke

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	64
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	64

Teil 4 Anlage

- Faunistische Erfassung im Zuge der Planung für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Moor-Rolofshagen für das Gutshaus Parin, erstellt durch den Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen, den 28. September 2009.
- Artenschutzrechtliche Prüfung des Projektes: Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Moor-Rolofshagen für das Gutshaus Parin, erstellt durch den Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen, den 02. Oktober 2009.

Teil 1 Begründung

1. Langfristiges Planungskonzept der Damshagen

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen

Die Gemeinde Damshagen ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Damshagen und Moor-Rolofshagen im Juni 2009 gebildet worden. Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen ist seinerzeit durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Moor und der ehemaligen Gemeinde Parin entstanden.

Die Gemeinde Moor-Rolofshagen hat das Aufstellungsverfahren für die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 begonnen. Dieses Verfahren wurde durch die Gemeinde Damshagen fortgeführt und beendet.

Die Gemeinde Damshagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises bzw. im Norden der Region Westmecklenburg. Sie gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz an. Zur Gemeinde Damshagen gehören neben dem Hauptort Damshagen die Ortschaften Dorf Gutow, Dorf Reppenhagen, Hof Gutow, Hof Reppenhagen, Kussow, Moor, Parin, Pohnstorf, Rolofshagen, Stellshagen und Welzin.

Die Gemeinde Damshagen ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung.

Die Gemeinde Damshagen besitzt etwa 1.372 Einwohner (Stand: 31.12.2009) und umfasst eine Fläche von rund 3.843 ha.

1.2 Städtebauliches Konzept

Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Für behutsam erweiternden Eigenbedarf möchte die Gemeinde Damshagen die günstige territoriale Lage in Ostseennähe zwischen den Städten Lübeck und Wismar nutzen, um die Wohnfunktion sowie das touristische Angebot geringfügig weiter zu entwickeln.

Die Bevölkerungszahl soll weitgehend konstant erhalten werden. Die Wohnqualität der einzelnen Dörfer soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. Die einzelnen Ortslagen sollen baulich lediglich abgerundet bzw. ergänzt werden. Eine starke Durchgrünung der Ortslagen ist beabsichtigt.

In Parin bieten sich nach einer Sanierung des ehemaligen Gutshauses und durch den Rückbau der seinerzeit gebrauchten landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäude Flächen an, die einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Zielsetzung ist eine für ländliche Orte typische Mischnutzung, die jedoch anstelle einer landwirtschaftlichen Nutzung eher eine Fremdenverkehrs- und Beherbergungsnutzung vorsieht. Darüber hinaus soll die Wohnfunktion weiterhin erhalten bleiben.

1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

Das Plangebiet umfasst Flächen im Norden der Ortslage Parin. Planungsziel ist eine arrondierende Bebauung zur Ergänzung der Ortslage im Bereich des Gutshauses. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße, die in eine vorhandene Wendeanlage mündet. An diese vorhandene Wendeanlage werden die neuen Erschließungsstraßen und –wege angebunden.

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet wird künftig durch die ergänzende Bebauung am Gutshaus sowie im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung bestimmt. Darüber hinaus ist entlang der neuen Erschließungsstraße eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen.

Ziel ist die Entwicklung eines Mischgebietes. Neben der nichtstörenden gewerblichen Nutzung, die im Wesentlichen durch einen Beherbergungsbetrieb mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen gebildet wird, teils auch landwirtschaftliche Betriebe (Nebenerwerbsbetriebe), ist weiterhin die Wohnnutzung vorgesehen. Damit kann eine Durchmischung erreicht werden.

Innerhalb des Plangebietes ist neben der ergänzenden Bebauung auch die Erhaltung und Entwicklung von Grün- und Wasserflächen Planungsziel.

In der Ortslage Stellshagen hat sich am Gutshaus ein touristischer Anziehungspunkt in den letzten Jahren sehr gut entwickelt. Die Vorhabenträger haben im Nahbereich von Stellshagen einen Ort gesucht, in dem ein ähnliches Angebot realisiert werden kann. Zentrale Orte sind für ein solches Konzept nicht geeignet, da dieses von der Ruhe und Naturnähe lebt. Die räumliche Nähe ist dem Vorhabenträger wichtig, um auch Synergien zu Stellshagen zu schaffen. Der Ort Parin bietet sich für diese Entwicklung durch die natürliche Ausstattung, auch durch die vorhandenen Teiche, an. In Parin bestehen gute Möglichkeiten für die baulichen Ergänzungen, da ursprünglich vorhandene landwirtschaftlich Anlagen zurückgebaut wurden.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen befindet sich im Norden der Ortslage Parin. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden durch Wiesenflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen durch die vorhandenen Straßen - Oberdorf und Unterdorf.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 dient eine amtliche Vermessungsgrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN, die durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dubbert erstellt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht zur Prüfung der Umweltbelange mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996.
- Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin.

3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Damshagen stellt den Bebauungsplan Nr. 3 auf, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen. Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen hat das Aufstellungsverfahren für die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 begonnen. Dieses Verfahren wurde durch die Gemeinde Damshagen fortgeführt und beendet.

Die Entwicklungsziele für den Ortsteil Parin sind nach umfassender Diskussion mit den Betreibern des Gutshotels Stellshagen entwickelt worden. Unter dem Gesichtspunkt der ruhigen landschaftsverbundenen Erholung bieten sich Ortslagen im Hinterland der Küstenregion besonders gut an, um entsprechende Konzepte umzusetzen. Parin verfügt über gute landschaftliche Gegebenheiten und topografische Lage, um einen Beherbergungsbereich unter diesem Anspruch zu entwickeln. Der Ruheanspruch ist abseits der übergeordneten Verkehrsträger gegeben. Die topografische Situation lässt die Entwicklung einer in sich abgeschlossenen und arrondierten Ortslage zu. Die Potentiale an nichtbebauten Flächen innerhalb der Ortslage sollen für eine zukünftige bauliche Nutzung und damit im Zusammenhang stehende Nutzung der Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Derzeit werden die Flächen im Plangebiet durch vorhandene Wohnnutzung und zugehörige Grundstücke genutzt und sind zu weiten Teilen durch Brachflächen gekennzeichnet. Im Plangebiet waren landwirtschaftlich genutzte Anlagen, u.a. Gebäude und Lagerflächen, vorhanden. Diese wurden bereits zurückgebaut. Der Bereich ist daher anthropogen vorbelastet. Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Arrondierung der Ortslage.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege sowie durch die Herstellung neuer Erschließungsstraßen, die an die Vorhandenen angebunden werden.

Ziel im Bereich des alten Gutshauses ist die Entwicklung eines Beherbergungsbetriebes mit einem Hotelbereich, zu dem auch ausgelagerte und in den Ort integrierte Wohnungen, die dem Beherbergungsbetrieb angegliedert werden und über diesen vermietet werden, ein Seminarbereich

sowie ein Infrastrukturbereich gehören. Die Errichtung von Ferienwohnungen ist nicht Planungsziel. Zielsetzung ist es, den Ort gesamtheitlich und städtebaulich abgerundet zu entwickeln. Das Ziel sind weder eine ausschließliche Fremdenverkehrsnutzung noch eine ausschließliche Wohnnutzung. Eine Mischung der Funktionsbereiche ist beabsichtigt. Deshalb ist auch die Festsetzung eines Mischgebietes, der gegliederten Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten bzw. Sondergebieten für die Fremdenbeherbergung vorgezogen worden. Darüber hinaus ist es auch ausdrücklich gewünscht, dass mischgebietstypische Gewerbe, die nicht störend wirken, zugelassen werden.

Die vorhandenen Grün- bzw. Freiflächen mit den Teichen werden in das städtebauliche Konzept eingebunden. An den Teichen ist die Errichtung von Saunen oder anderweitigen dem Aufenthalt dienenden Gebäuden vorgesehen. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes war es Planungsziel für den Teich südlich des Gutshauses und im Nordwesten des Plangebietes die Nutzung als Badeteich vorzusehen. Diese Nutzung ist nicht mehr Planungsziel. Es bleibt weiterhin Planungsziel, dass bei entsprechenden artenschutzrechtlichen Nachweisen die Errichtung von kleinen Stegen, die auf das Wasser führen, umgesetzt werden soll. Der vorhandene Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten werden.

Im übrigen Bereich des Plangebietes können Gebäude mit Wohnnutzung oder gewerblicher sowie landwirtschaftlicher Nutzung (nur im Nebenerwerb) entstehen. Die vorhandene Wohnbebauung wird in das städtebauliche Konzept integriert.

Für die Realisierung des Beherbergungsbetriebes wird derzeit mit einer Kapazität von etwa 100 Betten ausgegangen.

Die Realisierung der Wohn- bzw. gemischten Nutzung im Norden des Plangebietes mit etwa acht Gebäuden wird bei zwei Wohneinheiten je Gebäude und einer Haushaltsgröße von 2,5 Personen zu einem Zuwachs der Bevölkerung um etwa 40 Einwohner führen können.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes,
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung,
- Schaffung und Erhaltung von Grün- und Wasserflächen,
- Regelung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege,
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.

Durch die Industrie- und Handwerkskammer zu Schwerin wird das Vorhaben gemäß Schreiben vom 22.05.2009 positiv bewertet:

„Mit der durch den Investor beabsichtigten Nutzung der Gutshofanlage in Parin und der Realisierung einer komplexen Entwicklungskonzeption zu einem Beherbergungs-, Gastronomie-, Gesundheits- und Wellness-Standort mit Tagungs- und Konferenzeinrichtungen kann eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Anlagen in Harkensee und Stellshagen entstehen.“

Die städtebauliche Integration in die Ortslage Parin unter Einbeziehung des alten Gutshofes wird daher begrüßt.

Mit der geplanten Art der baulichen Nutzung eines Mischgebietes werden die unterschiedlichen Nutzungen bauplanungsrechtlich zusammengeführt, so dass Nutzungskonflikte mit der umgebenen Bebauung auszuschließen sind.“

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V) ist der Bereich der Gemeinde Damshagen für das Gesamtgebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde wird dem Mittelbereich/Mittelzentrum Grevesmühlen zu geordnet. Der Bereich der ehemaligen Gemeinde Damshagen wird darüber hinaus als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

4.2 Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Nachfolgend werden die Darstellungen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen aufgeführt:

- Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen liegt im ländlichen Raum sowie in einem wenig zerschnitten, störungsarmen Landschaftsraum.
- Südlich von Moor liegt in weniger als 1 km Entfernung das NSG „Moorer Busch“, das als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt ist. Teilweise liegen Flächen der Gemeinde auch im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen liegt mit westlichen Gemeindeteilen, u.a. Ortsteile Rolofshagen und Parin, im Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Nordwestmecklenburgische Küste“.
- Die Ackerwertzahlen liegen im Durchschnitt über 40. Die Flächen besitzen damit eine besondere natürliche Eignung für die Landwirtschaft.

Durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus wird der vorliegenden Planung aus touristischer Sicht gemäß der Stellungnahme vom 25.02.2009 zugestimmt. Es wird ausgeführt, dass in den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und die entsprechenden Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen ausgewogen entwickelt werden sollen.

„... Der Ort Parin mit seiner Gutsanlage verfügt über gute landschaftliche Gegebenheiten, um einen Beherbergungsbereich unter dem o.g. Anspruch zu entwickeln. Die Orientierung am Beispiel des Guthotels Stellshagen, welches zu einem überregional bedeutenden touristischen Zentrum geworden ist, könnte auch für die Gutsanlage und den Ort Parin mit zu einem strukturbestimmenden Wirtschaftszweig werden.

Positiv wird eingeschätzt, dass durch die günstige territoriale Lage in Ostseenähe ein weiterer touristischer Anziehungspunkt geschaffen wird und das liegt im Interesse der Tourismuspolitik. ...“

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Schreiben vom 27.02.2009 und 25.05.2009) wird folgende raumordnerische Bewertung vorgenommen:

„... Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der Lage im Ostseeküstenhinterland eignet sich die Ortslage Parin für eine touristische Entwicklung. ... Durch die Errichtung von Ferienwohnungen im Küstenhinterland kann der touristisch intensiv genutzte Küstenraum entlastet werden (vgl. Punkt 3.1.3 (5) LEP M-V)

Die Umsetzung des Vorhabens entspricht weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wie sie unter Punkt 7.2.2 (1) und 7.2.2 (2) formuliert sind. ...“

Als weiteres wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass durch die Realisierung der Vorhaben innerhalb des Gebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Eigenbedarf hinsichtlich des Wohnungsbaus gedeckt sein wird. Zusätzliche Ausweisungen von Wohnbauflächen bedürfen eines Eigenbedarfsnachweises der Gemeinde (vgl. Punkt 5.1.1 (3) RROP). Insbesondere die letzte Passage zum Wohnflächenbedarf wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen. Durch die Fusion mit der ehemals eigenständigen Gemeinde Damshagen zur neuen Gemeinde Damshagen werden sich die Anforderungen an die zukünftige Siedlungsentwicklung ergeben. Diese werden dann entsprechend zu berücksichtigen sein. Dies wird bei der zukünftigen Überprüfung der Planungsziele der Gemeinde erfolgen.

Im 1. Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) werden folgende Darstellungen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen vorgenommen.

- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Der westliche Teil des Gemeindegebietes liegt im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.
- Der „Moorer Busch“ ist als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Flächen nördlich von Moor sind als Vorbehaltsgebiet Waldmehrung aufgenommen.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Damshagen ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Damshagen und Moor-Rolofshagen im Juni 2009 gebildet worden. Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen ist seinerzeit durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Moor und der ehemaligen Gemeinde Parin entstanden. Für die einzelnen ehemaligen Gemeindegebiete bestehen

einzelne Flächennutzungspläne, die nunmehr als Teilflächennutzungspläne fortgelten.

Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Parin besteht ein Flächennutzungsplan nebst 1. Änderung bzw. Ergänzung. Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Moor besteht ein Flächennutzungsplan. Für die ehemalige Gemeinde Damshagen besteht zusätzlich die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilbereiche. Die ursprünglichen Flächennutzungspläne gelten als Teilflächennutzungspläne fort.

Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Parin besteht ein wirksamer Teilflächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 dargestellt:

- Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO,
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und
- in einem untergeordneten Teil Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Die Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3 stimmen mit den Grundzügen der Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Im Bereich des Gutshauses wird eine geringfügig größere Fläche als Bauflächen festgesetzt, als im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bereits dargestellt ist. Im Flächennutzungsplan ist lediglich der Bereich des ehemaligen Gutshauses als gemischte Baufläche dargestellt. Für die westlich angrenzende Teilfläche, die mit ihrer Größe geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht und die sich durch Grünflächen und Teiche umsäumt dem Innenbereich zugeordnet darstellt, kann die Entwicklung entsprechend Flächennutzungsplan festgestellt werden. Für diesen Teilbereich gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die südöstlich angrenzende gemischte Baufläche ist eine Entwicklung im Außenbereich zu verzeichnen. Hierfür ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen hat das Aufstellungsverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen, um den Planungswillen und die Parallelität der Aufstellung zu dokumentieren. Nach der Fusion der Gemeinden wurde das Aufstellungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde Damshagen fortgeführt, um die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

Grundsätzliches Ziel für das Plangebiet ist die Entwicklung eines Mischgebietes. Einen Kernpunkt innerhalb des Bereiches des Plangebietes wird der vorgesehene Beherbergungsbetrieb mit den Infrastruktureinrichtungen am Gutshaus einnehmen. Darüber hinaus sind Wohnungen und im Mischgebiet nicht störende gewerbliche Ansiedlungen erwünscht und zulässig.

Die Errichtung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern ist innerhalb des festgesetzten Mischgebietes nicht zulässig; sie unterliegen somit auch nicht der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO MV.

Innerhalb des Bereiches um das Gutshaus sind insbesondere folgende Hauptnutzungen beabsichtigt und aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zulässig:

- Beherbergungsbetrieb,
- Wohnungen,
- Gastronomie,
- Tagungs- und Konferenzräume,
- Anlagen für Spiel und Sport,
- Anlagen für Gesundheit, Wellness und Freizeit,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- Heizungsanlagen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschoßflächenzahl (GFZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Im Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,3 und 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4

BauNVO bestehen innerhalb der künftigen Grundstücke ausreichend Möglichkeiten für die Herstellung von Hauptgebäuden und erforderlichen Nebenanlagen, u.a. Terrassen, Wegen.
Die Geschosßflächenzahl beträgt für die Teilfläche 4 0,52 und in den übrigen Teilbereichen 0,4.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil der Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Teilflächen 1 bis 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise zulässig.

Für die Teilfläche 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise zulässig. In der mit der abweichenden Bauweise festgesetzten Teilfläche 5 gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

Innerhalb der Teilflächen 1 bis 3 ist die Errichtung von Einzel- und/ oder Doppelhäusern vorgesehen und ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die Errichtung der Hauptgebäude bestehen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Möglichkeiten.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von 6,00 m zulässig. Die maximale reale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte) müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden.

Die Errichtung von Solaranlagen ist innerhalb des festgesetzten Bereiches für Nebenanlagen – Solar zulässig.

Die Festsetzung zum Abstand von Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte), Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straße wird getroffen, um die Gestaltung eines Vorgartens zu ermöglichen. Dies hat positiven Einfluss auf das Bild des Straßenraumes und damit auf das städtebauliche Gesamtbild. Bestehende Anlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Offene Stellplätze sind ohne Einschränkungen innerhalb der Grundstücke, auch dichter als 5,00 m an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Innerhalb des südlichen Plangebietes wird zur Nutzung regenerativer Energien die Zulässigkeit von Solaranlagen geregelt.

5.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Landwirtschaft, der Anlieger und für die Ver- und Entsorger festgesetzt.

Befreiungen bzw. Ausnahmen hinsichtlich der Lage der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Norden des Gebietes zugunsten der Landwirtschaft sind nur zulässig, wenn eine gleichartige Fläche zur Herstellung einer nördlichen Anbindung an anderer Stelle innerhalb des Gebietes der Teilfläche 1 hergestellt und gesichert wird.

Zur Herstellung der nördlichen Anbindung der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden Befreiungen zur Lage des künftigen Weges zugelassen, um im Rahmen der Realisierung der Planungsvorhaben Spielraum für die Grundstückszuschnitte zu erhalten sowie die Anforderungen des Landwirtes, z.B. erforderliche Kurvenradien, besser berücksichtigen zu können.

5.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils. Festsetzungen zu Bezugspunkten dokumentieren innerhalb der Planzeichnung diese Höhen. Die konstruktive Sockelhöhe darf im Plangebiet maximal 30 cm über dem Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

Die Traufhöhe wird oberhalb des Erdgeschossfußbodens gemessen und ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe wird von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen und der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Die Bezugspunkte für die Höhenlage sind in der Planzeichnung konkret festgesetzt. Da Teilflächen teilweise relativ groß sind, wie zum Beispiel Teilfläche 5, sind auch Kalkulationen zu den festgesetzten Bezugspunkten möglich, da nicht alle Varianten einer möglichen städtebaulichen Konfiguration im Rahmen der Angebotsplanung überprüft werden können. Wesentlich für Befreiungen ist, dass eine Einordnung der Gebäude in die vorherrschenden Höhenlage erfolgt und ein harmonisches städtebauliches Gesamtensemble entsteht.

Für die südlichen Bereiche des Mischgebietes, für die Teilflächen 3, 4 und 5, wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für diesen Bereich werden die maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen mit 7,50 m bzw. 14,00 m über dem Bezugspunkt definiert.

Für die übrigen Bereiche des Mischgebietes, die Teilfläche 1 und 2, sind ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Die zulässigen maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen orientieren sich an den vorhandenen Bestandsgebäuden und werden mit 4,50 m bzw. 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil der Planzeichnung.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde Damshagen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 zu treffen.

Die Gemeinde nimmt konkrete gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan auf, um eine zu hohe Vielfalt und Vielzahl von unterschiedlich gestalteten Gebäuden auszuschließen. Dennoch besteht für künftige Bauherrn noch ein Gestaltungsspielraum.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer,
- Außenwände,
- Werbeanlagen,
- Abfallbehälter,
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung,
- Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen.

Dächer

Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder aus verzinkten Stehfalzblechen hergestellt werden.

Außenwände

Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

Die Außenwände von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes oder in naturfarbener Holzkonstruktion zu errichten.

Für Erker und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschoßzone sowie an Zäunen zulässig.

Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker ohne Fugenverguss zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 im Text Teil B verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

5.8 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzungen sind Bestandteil der Planzeichnung sowie von Text Teil B. Auf konkrete Festsetzungen zu Anpflanzungen innerhalb der Bauflächen wird aus Sicht der Gemeinde verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Grundstückseigentümer im Zuge der Grundstücksgestaltung Anpflanzungen, Gehölzgruppen und Obstgehölze, vornehmen und somit auch zu einer positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Innerhalb des Plangebietes sind nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Es handelt sich dabei um Teiche sowie um die straßenbegleitende Hecke westlich der Straße Oberdorf. Zunächst war eine Nutzung als Badeteich für zwei Teiche innerhalb des Plangebietes beabsichtigt. Dieses Ziel wird nicht mehr weiter verfolgt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes verlangen jedoch auch im Ergebnis der behördlichen Abstimmung keine Ausnahmeanträge.

5.9 Flächennutzungen

Über die beschriebene bauliche Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

Verkehrsflächen, privat sowie öffentlich

- als Straßenverkehrsfläche,
- als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch als Ausweichstelle.

Grünflächen, privat sowie öffentlich, mit Zweckbestimmung

- Sichtschutzpflanzung,
- Parkanlage,
- Kompensationsmaßnahme.

Wasserflächen.

Fläche für Ver- und Entsorgung

- Abwasser.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen bzw. Darstellungen vorgenommen:

- Grenze des räumlicher Geltungsbereiches,
- Überbaubare Flächen als Baugrenzen,
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
- Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze, Solar,
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Gewässerschutzstreifen, § 20-Biotope,

Darüber hinaus werden Standorte/ Bereiche festgesetzt bzw. dargestellt für:

- Erhaltungs- und Anpflanzgebote von Einzelbäumen,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Grünflächen und Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung im Mischgebiet,
- Vorhandener Hydrant,
- Einfahrt,
- Müllbehälterstandort,
- künftige entfallende Darstellungen, z.B. Baumrodung, Storchennest,
- In Aussicht genommene Grundstücksteilungen,
- Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen,
- Externe Kompensationsmaßnahmen.

5.10 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 beträgt etwa 5,82 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche
Mischgebiet	32.410 m²
Teilfläche 1	14.445 m ²
davon Baugrenzen	210 m ²
Teilfläche 2	8.680 m ²
davon Baugrenzen	125 m ²
Teilfläche 3	1.500 m ²
davon Baugrenzen	975 m ²
Teilfläche 4	2.435 m ²
davon Baugrenzen	1.220 m ² ,
Stellplätze	480 m ²
Teilfläche 5	5.350 m ²
davon Baugrenze	2.230 m ²
Anpflanzung	720 m ²
Stellplätze	475 m ²
Fläche-Solar	1.120 m ²
Grünflächen	11.275 m²
Schutzpflanzung, privat	685 m ²
Parkanlage, privat	6.555 m ²
Parkanlage, öffentlich	4.035 m ²
Wasserflächen	6.640 m²
Verkehrsflächen	6.465 m²
Straßenverkehrsfläche	3.865 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	2.590 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	25 m²
Summe Geltungsbereich	56.815 m²

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege, Oberdorf, Unterdorf und Wirtschaftshof, sowie durch die Herstellung neuer Erschließungsstraßen mit Anbindung an die vorhandenen Straßen und Wege.

Für bereits ausgebaute Straßen wird auf die Darstellung eines Straßenprofils verzichtet.

Die vorhandene Straße, Wirtschaftshof, mündet in eine Wendeschleife vor dem Gutshaus, und wird als Weg weiter in Richtung Osten geführt. Dieser bestehende Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

in Breite des zur Verfügung stehenden Grundstückes von etwa 4,00 m festgesetzt und ist für die verkehrliche Erschließung ausreichend dimensioniert.

Dieser Weg zwischen den Teilflächen 1 und 2, der von der neu gebildeten öffentlichen Verkehrsfläche in östliche Richtung abbiegt, dient als Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und als Zufahrt für zwei Baugrundstücke. Zur Regelung der verkehrlichen Belange wird innerhalb des Plangebietes eine Ausweichstelle in einer Breite von 3,00 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um einen gefahrlosen Begegnungsfall von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Pkws zu ermöglichen. Die verkehrsrechtliche Regelung erfolgt durch Aufstellung von Verkehrsschildern mit dem Inhalt – Sackgasse, Durchfahrt für landwirtschaftlichen Verkehr frei.

Vor dem Gutshaus ist die Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs des Ortes eingeordnet. Als Hinweis des Landkreises Nordwestmecklenburg aus der Stellungnahme ist zu beachten, dass die Haltestelle auch zukünftig am gleichen Standort bestehen bleibt. Sofern ein Ausbau vorgesehen ist, ist dieser nach dem neusten Standard vorzusehen, die Ausstattung des Haltestellenbereiches ist in Bezug der Herstellung der Aufstellfläche zu erhöhen - nach baurechtlichen Vorschriften, hier RAS-Ö, in einer Länge von 22 m und einer Breite von 2,50 m sowie mit einer Bordhöhe von 0,10 m. Die Herstellung einer verkürzten Aufstellfläche ist mit den Busbetreibern, Grevesmühlener Busbetriebe GmbH, in Abhängigkeit des örtlichen Bedarfs in Rahmen der Erschließungsplanung, sofern ein Ausbau vorgesehen ist, abzustimmen.

Die bereits vorhandenen und ausgebauten Straßen sind als Straßenverkehrsflächen berücksichtigt.

An die vorhandene Wendeschleife werden die neuen Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrlich angebunden. Als Hinweis des Landkreises Nordwestmecklenburg ist bei der Anbindung der neuen Erschließungsstraßen an die vorhandene Wendeschleife im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, dass die Verringerung des Wendeplatzes ausgeschlossen wird. Es sind für die Herrichtung bzw. Ausgestaltung der Buswendeschleife ausreichend Flächen von 24 m festgesetzt.

Ein Stichweg führt nach Süden zur Anbindung des geplanten Gebäudes. Die Verkehrsfläche dieses Stichweges ist im nördlichen Bereich in einer Breite von 3,55 m festgesetzt, damit werden die Belange der Abfallwirtschaft berücksichtigt. Im Anschlussbereich ist eine ausreichende Fläche festgesetzt und ein entsprechender Ausbau vorgesehen, der den Begegnungsfall PKW/ PKW mit einer Breite von 4,00 m berücksichtigt. Der festgesetzte Platz ist ausreichend für das Wenden in drei Zügen für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug dimensioniert und entspricht den Anforderungen der Abfallwirtschaft.

Ein weiterer Weg führt nach Norden und mündet in einen Platz, der ausreichend als Wendefläche für ein Müllfahrzeug dimensioniert ist. An diesen Weg werden sämtliche anliegende Grundstücke verkehrlich angebunden. Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, um beim Ausbau den Begegnungsfall PKW/ PKW mit einer Breite von 4,00 m zu berücksichtigen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für den Platz im Norden zu beachten, dass die erforderlichen Flächen für die

Fahrzeugüberhänge beim Wenden des 3-achsigen Müllfahrzeuges von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden.

Um auch die Anbindung der nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gewährleisten, werden in Fortführung nach Norden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Landwirtschaft festgesetzt.

Für die geplante Bebauung im rückwärtigen Bereich bereits bebauter Grundstücke wird die verkehrliche Erschließung durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgung gesichert.

Der Ausbau der neuen Straßen wird als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche empfohlen. Die Straßenverkehrsfläche ist in einer Breite von 5,75 m festgesetzt. Für die befestigten Flächen, für Fahrbahn und Gehweg, wird dabei eine Breite von 4,75 m in der Variante 1 berücksichtigt. Damit wird der Begegnungsfall PKW/ PKW beachtet. Durch die beidseitigen Bankettbereiche von 0,50 m neben der befestigten Fläche bestehen ausreichend Ausweichflächen für den Begegnungsfall PKW/ LKW, für den eine Breite von 5,50 m erforderlich ist. In der Variante 2 wird eine befestigte Fläche von 3,55 m für das Straßenprofil empfohlen. Auch mit diesem Ausbau kann unter Berücksichtigung der verfügbaren Fläche von 5,75 m die verkehrliche Erschließung gesichert werden.

Der Stichweg nach Norden wird durch die Teilfläche 1 des MI-Gebietes eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Erreichbarkeit der Ackerflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für die neuen Erschließungsstraßen und die neue Wendeanlage sind die Ausbaubreiten und der Mindestflächenbedarf für Kurvenfahrten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Die rechtsverbindliche Festsetzung zur Aufstellung von Verkehrszeichen bzw. Verkehrsleiteinrichtungen erfolgt im Zuge des pflichtigen Antragsverfahrens nach § 45 Abs. 3 Straßenverkehrsordnung. Die Antragstellung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg obliegt der örtlichen Behörde bzw. dem Vorhabenträger.

Die Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG M-V der Straßenverkehrsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Aus Sicht der Gemeinde kann durch die bestehenden sowie geplanten Wege und Straßen die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken herzustellen.

7. Ver- und Entsorgung

Zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes sind im Zuge der Erschließungsplanung detaillierte Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu führen. Die Sicherung der Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Abschluss von Erschließungsverträgen zwischen dem Erschließungsträger bzw. dem jeweiligen Bauherrn und dem Ver- und Entsorgungsunternehmen, z.B. dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Den Ver- und Entsorgungsunternehmen, z.B. dem ZVG, dürfen aus der Umsetzung der vorliegenden Planung keine Kosten entstehen.

Für alle Leitungen, die nicht im öffentlichen Bauraum verlegt werden können, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger festzusetzen und entsprechend zu sichern.

7.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich gewährleistet ist.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.

Gemäß der Bestandsunterlagen des ZVG sind im Plangebiet vorhandene Leitungen des ZVG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Innerhalb des Plangebietes werden neu entstehende bauliche Anlagen durch Leitungsneuverlegungen an das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird das Leitungsnetz so erweitert, dass die erforderlichen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können.

Nach Auskunft des ZVG im Rahmen der Stellungnahme, muss die vorhandene Trinkwasserleitung PE DN 90 verlängert werden, von der abzweigend die erforderlichen Trinkwasserhausanschlüsse verlegt werden müssen. Darüber hinaus ist die Sanierung des Anschlusses zum Gutshaus erforderlich, da die derzeitige Dimensionierung des Anschlusses für den Hotelbereich und die Beherbergungsstätte nicht ausreichend für die benötigte Trinkwassermenge ist.

In Abstimmung zwischen dem Bauherrn/ Erschließungsträger und dem ZVG sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen herzustellen. Es ist dazu eine vertragliche Regelung zwischen ZVG und dem jeweiligen Bauherrn/ Erschließungsträger erfolgt.

Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen und nach Maßgabe des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten

und an den ZVG zu überreichen. Es sind dazu vor Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 zu berücksichtigen und anzuwenden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Abstimmungen mit dem ZVG sind durch den Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG.

7.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie innerhalb der Gemeinde erfolgt durch die E.ON edis AG. Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung für das Plangebiet erfolgt zukünftig über die vorhandenen Leitungen bzw. wird die Anlage neuer Leitungen erforderlich. Bei dem Stromversorgungsunternehmen ist rechtzeitig der Antrag auf Stromanschluss einzureichen. Zwischen dem jeweiligen Bauherrn/ Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Gemäß der Bestandsunterlagen der E.ON edis AG sind vorhandene Leitungen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Das Unternehmen hat mitgeteilt, dass diese Bestandsunterlagen nur zur Information dienen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage vorhandener Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig mindestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden, um dann die erforderlichen Bestandsunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Kabelverlegung hat unter Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie der RAS - Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS- LG 4) zu erfolgen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen geplantem Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, hat der Verursacher Kosten für Schutzmaßnahmen einzuplanen.

7.3 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Damshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Die Deutsche Telekom AG hat mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien (TK-Linien) vorhanden sind. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die vorhandenen Anlagen und Leitungen berücksichtigt.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. der Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 angezeigt wird. Durch die Deutsche Telekom AG wurde darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung, für Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist daher erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien bei der Deutschen Telekom spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen einholt.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (Z.B: DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

7.4 Feuerschutzeinrichtungen/ Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist über die vorhandenen natürlichen Gewässer vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Hydrant vorhanden.

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass über den im Unterdorf vorhandenen Hydranten nur eine Löschwassermenge von 42 m³/h bei einem Vordruck von 1,5 bar bereitgestellt werden kann. Dieser Hydrant ist nicht Bestandteil des Vertrages. Hinsichtlich der Nutzung von Löschwasser über diesen Hydranten sind Abstimmungen zwischen der Gemeinde Damshagen und dem Zweckverband zu führen, die Erweiterung der bestehenden „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger und dem Zweckverband muss erfolgen.

Am Teich westlich der Teilfläche 1 wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes eine Löschwasserentnahmestelle durch den Erschließungsträger hergestellt. Offene Löschwasserentnahmestellen zur Löschwasserversorgung müssen über ausreichend dimensionierte Zufahrten gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ erreichbar sein und Einrichtungen haben, die eine ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während langen Frostperioden gewährleistet. Die Zufahrten und Hinweisschilder sind nach DIN 4844 dauerhaft zu kennzeichnen.

Die Löschwasserbereitstellung wird durch die vorhandenen natürlichen Gewässer sowie den vorhandenen Hydranten, unter Berücksichtigung der Erweiterung von bestehenden Verträgen mit dem ZVG, gesichert.

Im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben werden die erforderlichen Feuerwehrezufahrten bzw. -aufstellplätze, z.B. östlich, westlich und nördlich des Gutshauses, berücksichtigt.

7.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser ist im Trennsystem zu entsorgen. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers des Plangebietes grundsätzlich gewährleistet ist.

Das Schmutzwasser aus dem Bereich des Hotels, mit dem Öle und Fette abgeschwemmt werden, ist nach DIN EN 1825 und DIN 4040 über einen Fettabscheider mit integrierten Schlammfang vorzureinigen, dem ein Probeentnahmeschacht nachzuschalten ist. Die Größe des Fettabscheiders und des Schlammfanges ist entsprechend der anfallenden Schmutzwassermenge nach der o.g. DIN zu bestimmen.

Das neu zu erschließende Gebiet ist möglichst im freien Gefälle zu entwässern. Ist die Entsorgung des Schmutzwassers nur über das Drucksystem möglich, müssen neue Druckrohrleitungen und Hauspumpwerke verlegt bzw. errichtet werden. Die Hauspumpwerke müssen mit Schneiradpumpen ausgerüstet sein.

Im Zuge der weiteren Vorbereitung der Realisierung der Planung ist gemäß Stellungnahme des ZVG zu beachten, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und Anlagen, einschließlich Hauptpumpwerk (eventuell) und Kläranlage Rolofshagen erweitert werden müssen, um auch das Schmutzwasser von den neu zu errichtenden Gebäudekomplex problemlos ableiten und aufbereiten können. Die technischen Details der Änderungen und die Durchsetzung dieser Verfahrensweise, bedarf konkreten Abstimmungen zwischen dem Planer/ Erschließer, dem Kläranlagenhersteller und dem ZVG. Es ist dazu eine vertragliche Regelung zwischen ZVG und dem jeweiligen Bauherrn/ Erschließungsträger erfolgt.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.

Gemäß der Bestandsunterlagen des ZVG sind im Plangebiet vorhandene Leitungen des ZVG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen und dem ZVG entsprechende Bestandspläne nach Maßgabe des ZVG zu überreichen. Es sind dazu vor Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Innerhalb des Plangebietes an der Straße Oberdorf ist eine Anlage zur Abwasserbeseitigung, Pumpwerk, vorhanden. Diese ist als Fläche für Entsorgung festgesetzt.

Durch die Herstellung neuer Leitungen, die an die vorhandenen Leitungen anzubinden sind, wird die Ableitung des Schmutzwassers gesichert. Die erforderlichen Leitungen und Anlagen sind innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem ZVG herzustellen. Durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen Bauherrn/ Erschließungsträger und dem ZVG ist die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gesichert.

7.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für den Ortsteil Parin für die vorhandene Bebauung besteht eine Versickerungssatzung. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vorzugsweise auf den Grundstücken versickert werden. Auch für die Verkehrsflächen sollen Möglichkeiten zur Versickerung geprüft und untersucht werden, so dass anfallendes unverschmutztes Regenwasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickern kann.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Heimo Wittenburg ein Konzept zur Regenentwässerung erarbeitet und damit der Nachweis zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erbracht:

„Das Oberflächenwasser aus dem B-Plangebiet ist der vorh. Vorflut zuzuführen. Da eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken (entsprechend Bodengutachten von Prof. Reeck & Partner vom 09.07.09, ist der kf-Wert des anstehenden Bodens Schluff $k_f \leq 1 \cdot 10^{-8}$ m/s somit kleiner 10^{-6} m/s) nicht möglich ist, ist sowohl das Straßenwasser und das Oberflächenwasser der Grundstücke in die vorh. Vorflut einzuleiten. Die neuen Baugrundstücke entstehen auf einer ehemaligen befestigten Fläche. Es ist somit auch nicht mit einem erhöhten Wasseranfall zu rechnen. Das anfallende Regenwasser der Straßen wird über Tiefborde entlang des Straßenrandes den Straßenabläufen zugeführt. ...

Nach dem Rundschreiben vom M. f. B.L.0 M-V ist das Oberflächenwasser der Durchfahrtsstraße und Stichstraßen als gering verschmutzt in die Klasse (A) einzuordnen (etwa bis 2000 DTV). Das einzuleitende Oberflächenwasser der Straßen ist demnach grundsätzlich nicht zu behandeln.

Das Oberflächenwasser wird dem Vorfluter 2. Ordnung Nr.22/2/1/2 zugeführt. Dieses Gewässer durchfließt auch die angrenzenden Teiche des B-Plangebietes Nr. 3.“

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes, ist in die Teiche bzw. in die örtliche Vorflut einzuleiten.

Die örtliche Vorflut für das Plangebiet bildet das Gewässer Nr. 22/2/1/2, das die beiden Teiche im westlichen Teil des Plangebietes durchfließt. Gemäß der Erschließungsplanung von Heimo Wittenburg fungieren diese beiden Teiche als Retentionsfläche. Die Weiterführung des Gewässers erfolgt in nordöstlicher Richtung in einer Verrohrung zum Damshäger Bach. Das

Gewässer liegt in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“. Im Rahmen der technischen Planung von Heimo Wittenburg wurden die Einleitmengen ermittelt und die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen geprüft.

Das Leitungssystem für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist entsprechend bis zur Einleitstelle neu herzustellen. Diese Leitungen sind gegebenenfalls durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

Der hydraulische Nachweis sowie die Leitungstrasse bis zur Vorflut sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen im Rahmen der technischen Planung abgestimmt worden. Voraussetzung für die Herstellung der Anlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird als gering verschmutzt beurteilt, daraus leitet sich kein besonderer Handlungsbedarf ab.

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahmen eventuell aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Regenentwässerung des Altbestandes) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Gewässerschutz

Um Beeinträchtigungen der Teiche (§ 20-Biotope) durch die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auszuschließen, werden alle Einleitstellen durch einen Schacht mit Sandfang und Tauchrohr zur Ölabscheidung versehen. Der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Unterlagen zum Erschließungskonzept zur Regenentwässerung zur Beurteilung Verfügung gestellt. Mit Schreiben vom 13.10.2009 teilt die Behörde mit: „unter Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes bestehen keine Einwände gegen die Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter 2. Ordnung 22/2/1/2, wenn die Einläufe der Oberflächenentwässerung jeweils mit den ... Abscheideeinrichtungen ausgestattet werden und die Erhöhung des Wasserstandes in den Gewässern bei Starkregenereignissen nicht über das prognostizierte Maß hinausgeht.“

Gewässerschutzstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG sind in einer Breite von 5,00 m sind für das Konzept und somit auch in der Planzeichnung berücksichtigt.

Auf eine Bebauung im direkten Uferbereich, im Gewässerschutzstreifen wird verzichtet. Die Bebauung auch von kleinen Infrastrukturgebäuden innerhalb der Grünflächen erfolgt erst außerhalb des Gewässerschutzstreifens. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planzeichnung enthalten.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet möglicherweise tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes dar und bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Erdaufschüttungen sind entsprechend baurechtlicher Grundsätze so herzustellen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser keine Schäden verursachen kann. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallende Abfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Grundstücksbesitzer, deren Grundstücke über Stichwege verkehrlich erschlossen werden, haben die Müllbehälter im Bereich der Wendeanlage bzw. der Wendeschleife an den festgesetzten Müllbehälterstandorten bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

8.1 Lärmimmission

Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich von Anliegerverkehr auszugehen. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von Anliegerverkehr für die geplante sowie für die vorhandene Bebauung werden durch die Gemeinde Damshagen nicht gesehen.

Auch aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme des Landkreises hat sich die Gemeinde sorgfältig mit der Planungsabsicht und den Möglichkeiten der Festsetzung beschäftigt. Im Zusammenhang mit der Ausweisung und Festsetzung des Mischgebietes wurden auch andere Möglichkeiten überprüft. Nach Vorschlag des Landkreises wurde einem Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnen nachgegangen. Dies entspricht jedoch nicht dem konzeptionellen Ansatz und ist auch aus rechtlicher Sicht fragwürdig, ein Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnen gleichermaßen zu entwickeln. Es ist gerade das Ziel für das Plangebiet, innerhalb des Gebietes mit dem Beherbergungsbetrieb und der damit verbundenen touristischen und Freizeit- und Infrastruktur sowie Wohnen und nicht störendem Gewerbe, das zulässig sein soll, eine durchmischte und lebendige Ortslage zu entwickeln. Es ist nicht beabsichtigt, Wohnen und Ferienhausnutzungen zu mischen. Ursprung für die Entwicklung ist das Gutshaus mit dem Beherbergungsbetrieb und seiner Infrastruktur. Es ist tatsächlich das Ziel, ein Mischgebiet zu entwickeln.

Unzumutbare Beeinträchtigungen auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung durch die geplante Nutzung werden nicht entstehen. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind das Wohnen und die gewerbliche Nutzung nebeneinander zulässig. Ferienwohnnutzungen sind nicht zulässig. „... Für die Wohnnutzung sind Störungen und Belästigungen insbesondere dann unzumutbar, wenn sie sich auf den Feierabend und die Freizeit zum Wochenende erstrecken. Insoweit ist z.B. auch eine Ferienwohnnutzung im Sinne von § 10 BauNVO, die dazu geeignet und bestimmt ist, überwiegend und auf Dauer einem wechselndem Personenkreis zur Erholung dienen, in einem Mischgebiet nicht zulassungsfähig. ...“ (aus Fickert/ Fieseler Kommentar BauNVO zu § 6 Rn. 1-2.0)

8.2 Geruchsimmission

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

9. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn nach § 33 BauGB genutzt werden.

Die Gemeinde regelt in Städtebaulichen Verträgen mit einem Vorhabenträger die Übernahme von Aufwendungen für die Erstellung der Planung bzw. die Umsetzung der Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.

10. Hinweise

10.1 Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen

Innerhalb des Plangebietes sind nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Bodendenkmale bekannt. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Es handelt sich um ein Bodendenkmal, für das vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden muss.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (vgl. § 6 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vor Satzungsbeschluss beachtet, so dass keine Anforderungen für die Gemeinde entstehen.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu erhalten.

10.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz –

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, doch kann diese Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

10.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Mit dieser Auskunft wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

10.5 Munitionsfunde

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

10.6 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige

und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

10.7 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

10.8 Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Ausschluss von Beeinträchtigungen der vorhandenen europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist der Beginn der Bautätigkeiten im Zeitraum vom 15.04. bis zum 15.07. unzulässig.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6- 22 Uhr zu begrenzen.

Auf dem Flurstück 139/1, Flur 1, Gemarkung Parin, dass als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes dargestellt ist, ist eine Nistmöglichkeit für den Weißstorch vorzubereiten.

Auf dem Flurstück 9, Flur 1, Gemarkung Parin ist bereits eine Nistmöglichkeit für einen Weißstorch vorhanden. Im Zusammenhang mit

Baumaßnahmen kann der Standort für diese Nistmöglichkeit außerhalb der Brutzeit verlagert werden.

10.9 Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme 1 – EM 1 - Grünlandextensivierung von 3.971 m² auf dem Flurstück 139/1 der Flur 1 in der Gemarkung Parin. Auf dem Flurstück 139/1 der Flur 1 in der Gemarkung Parin werden 3.971 m² intensiv genutztes Grünland dauerhaft extensiviert. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche ist als maximal zweischürige Weisenfläche zu nutzen. Alternativ kann eine Beweidung der Fläche mit 0,5 Großvieheinheiten oder eine zeitlich beschränkte Beweidung durchgeführt werden. Die Anlage von Heckenstrukturen mit heimischer und standortgerechter Artenausstattung ist zulässig.

Externe Kompensationsmaßnahme 2 – EM 2 - Grünlandextensivierung von 4.240 m² auf dem Flurstück 238 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen. Auf dem Flurstück 238 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen werden 4.240 m² intensiv genutztes Grünland dauerhaft extensiviert. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche ist als maximal zweischürige Weisenfläche zu nutzen. Alternativ kann eine Beweidung der Fläche mit 0,5 Großvieheinheiten oder eine zeitlich beschränkte Beweidung durchgeführt werden. Die Anlage von Heckenstrukturen mit heimischer und standortgerechter Artenausstattung sowie die Pflanzung von Kopf-Weiden sind zulässig.

10.10 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes sind neben den mit Anpflanzgeboten und Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäumen auch Bäume zu beachten, die als sonstiger Bestand gekennzeichnet sind. Für diese Bäume ist bei beabsichtigter Rodung zu prüfen, inwiefern Ersatzerfordernis nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde besteht. In der Planzeichnung sind bereits derzeit vorgesehene Baumrodungen gekennzeichnet. Für diese wurde der Ersatz im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ermittelt.

10.11 Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von drei heimischen standortgerechten Laubbäumen, 3xv, StU 16-18) für die Beeinträchtigung von nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu realisieren. Die Ausgleichspflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Parin und betrifft den Gutshauskomplex. Detaillierte Planungsziele enthält die Begründung unter den Gliederungspunkten 1.3 und 3. Eine Beschreibung der Biotopstrukturen wird unter 4.4 des Umweltberichtes vorgenommen. Der Geltungsbereich wurde während des Planverfahrens angepasst und umfasst jetzt insgesamt ca. 5,68 ha. Flächen innerhalb der Baugrenzen werden künftig ca. 2,08 ha, Verkehrsflächen 0,65 ha einnehmen. Die übrigen Flächen sind Wasserflächen (Bestand mit ca. 0,66 ha) und Grünflächen ca. 1,13 ha.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramm und des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg sind bereits in der Begründung, Abschnitt 4 enthalten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V (ehemals § 20 LNatG M-V) gesetzlich geschützte Biotope, nach § 18 NatSchAG M-V (ehemals 26a LNatG M-V) geschützte Einzelbäume sowie gemäß § 19 NatSchAG M-V (ehemals § 27 LNatG M-V) geschützte Alleebäume.

Die Ermittlung des Umfanges und die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese Biotope werden unter Abschnitt 4.4 des Umweltberichtes dargelegt.

Abstimmungen wurden geführt:

- zum Biotopschutz für die unmittelbaren Beeinträchtigungen der Teiche durch die künftige angrenzende Nutzung,
- zur Abnahme von geschützten Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde.

Ausnahmegenehmigungen wurden im Planverfahren gestellt:

- Ausnahme für Beeinträchtigung von gemäß § 26a LNatG M-V (jetzt § 18 NatSchAG M-V) geschützten Bäumen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt für den Bebauungsplan im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft,
- Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Für die Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Für die Bestandsermittlung und Bewertung wurden bisher genutzt:

- Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gutshaus Parin,
- örtliche Bestandserfassungen,
- Daten des LUNG, unter www.umweltkarten.de.

4.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p>a1) Mensch</p>	<p>Städtebauliche Strukturen z. T. ungeordnet, Komplex mit Stallanlagen wurde abgerissen; Bauschutt kennzeichnet z.T. den Bestand, Gutshaus wird gegenwärtig saniert; einzelne Neubauten, mittlere Bedeutung der Umgebung als Erholungsraum (im Rahmen der Bewertung der zur Erholungseignung unter www.umweltkarten.de sind für den Bereich keine besonderen Eignungen dargestellt)</p>	<p>städtebauliche Neuordnung mit geplanter Bebauung; Schaffung zusätzlicher Wohn- und Erholungsmöglichkeiten im Hinterland der Ostsee, damit Verbesserung der touristischen Infrastruktur und Stärkung der Funktionen für die Naherholung; Beeinträchtigungen des Erholungsraumes der Umgebung durch das Vorhaben werden als unerheblich eingeschätzt.</p>
<p>a2-a4) Pflanzen Tiere, bio-logische Vielfalt</p>	<p>dörflicher Siedlungsraum mit anthropogener Vorprägung; drei Kleingewässer (§ 20-Biotope) im Plangebiet, zahlreiche Kleingewässer in der Umgebung Baumbestand mit mittlerer- hoher Bedeutung (z.T. geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde, nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V); Westlich der Ortslage: gemäß Umweltkarten M-V regelmäßig frequentiertes Nahrungsgebiet von Rastvögeln mit hoher Bedeutung; mittlere Bedeutung für Amphibien; mittlere Bedeutung für Brutvögel des Siedlungsraumes; dörfliche Brachflächen, Gartenland intensiv und extensiv genutztes Grünland mit überwiegend geringer floristischer Bedeutung; insgesamt geringe- mittlere biologische</p>	<p>- Beeinträchtigungen gemäß § 18 NatSchAG M-V (ehemals 26a LNatG M-V) geschützter Bäume- Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde liegt mit Auflagen gemäß Schreiben vom 04.09.2009 vor; Abnahme gemäß Baumschutzsatzung geschützter Gehölze; Schutz gemäß §19 NatSchAG M-V (ehemals nach § 27 LNatG M-V) geschützter Bäume durch Berücksichtigung der Richtlinien DIN 18920 und RAS LP 4); eine Minderung der Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche der Gehölze wird durch Änderungen des Konzeptes, zum Beispiel wurden geplante Standorte baulicher Anlagen geprüft und Grundflächen von Gebäuden reduziert. - Erhöhung anthropogener Einflüsse auf die Kleingewässer durch unmittelbare angrenzenden Nutzungen, Errichtung von Stegen im Bereich der geplanten Häuschen in Ufernähe; Löschwasserentnahme und Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwassers in die Kleingewässer (§ 20 – Biotope) mit voraussichtlich unerheblichen Auswirkungen durch Ausstattung der Einleitstellen mit Sandfang und Ölabscheider sowie nur einer minimalen Erhöhung der Wasserstände; Schutz von Saumstrukturen entlang der Uferbereiche durch deren Erhaltung;</p>

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
	<p>Vielfalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Überbauung und damit verbundener Lebensraumverlust, unmittelbare Beeinträchtigungen angrenzender Biotope; stärkere Verlärmung; voraussichtliche geringfügige Zunahme der Zerschneidung von Lebensräumen; Wandermöglichkeiten für Amphibien können jedoch voraussichtlich erhalten bleiben; - Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine bisher nicht angenommene Nistgelegenheit für Weißstorch. Diese wurde im Rahmen des Abrisses einer Scheune, auf der sich ein Storchennest befand, aufgestellt. Eine Verschiebung des Mastes in nordwestliche Richtung soll bei Bedarf möglich sein. In ca. 100 m Entfernung soll außerhalb des Plangebietes eine Nisthilfe errichtet werden, um Beeinträchtigungen des potentiell vorkommenden Weißstorches zu vermeiden; - keine Auswirkungen auf ausreichend entferntes Nahrungsgebiet der Rastvögel westlich der Ortslage; - keine erheblichen Veränderungen der biologischen Vielfalt unter Berücksichtigung der Minderungs- und der Kompensationsmaßnahmen; <p>Insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen- da Vorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Naturschutzrechtes gilt; Ermittlung des Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen unter 4.4 des Umweltberichtes; Minderungsmaßnahmen aufgrund des potentiellen Vorkommens des Braunkehlchens: Bauzeitenbeschränkung (kein Baubeginn während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 15.04. bis zum 15.07.); Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung; stärkere Durchgrünung des Plangebietes durch Hecken; weitere Maßnahmen siehe auch unter 4.4 des Umweltberichtes;</p>
<p>a5-a6) Boden, Wasser</p>	<p>Böden: grundwasserbestimmt und/ oder staunass, > 40% hydromorph; anthropogene Beeinflussungen durch Nährstoffeinträge, landwirtschaftliche Nutzung , Ablagerungen, Bodenverdichtungen und Versiegelungen;</p>	<p>Gleichbleibende Menge des Oberflächenabflusses durch neue Nutzung bereits versiegelter Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung. Versickerung vor Ort nicht möglich, daher zusätzliche Möglichkeiten zum Rückhalt des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers vor Ort und Einleitung in Kleingewässer vorgesehen; Löschwasserversorgung erfolgt</p>

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
	<p>geringe- mittlere Bedeutung: Grundwasserflurabstand >10 m, damit ist Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt; mittlere Bedeutung für Grundwasserneubildung</p>	<p>über Kleingewässer. (siehe auch Abschnitt 7.6 des Teil 1 der Begründung, und bezüglich Oberflächengewässer siehe Umweltbericht a2-a4 Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt, erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen- Ermittlung und Ausgleichsmaßnahmen werden in der Eingriffs- Ausgleichebilanzierung vorgenommen und erläutert;</p>
a7-a8) Luft, Klima	<p>geringe Bedeutung als Kaltluftabflussbahn oder Frischluftentstehungsgebiet</p>	<p>stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Frischluftentstehung unerhebliche Beeinträchtigungen</p>
a9) Land-schaftsbild	<p>Landschaftseinheit: Klützer Winkel Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland Landschaftszone: Ostseeküstenland; Flächen außerhalb der Ortslage gehören zu Kernzone landschaftlicher Freiräume- d.h. Landschaft um Parin weist einen geringen Zerschneidungsgrad auf</p>	<p>Vorhaben führt nicht zu zusätzlichen Zerschneidungseffekten der Landschaft, Höhendominat bleibt das Gutshaus; weiterhin ist geplante Bebauung aufgrund der vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen gut in den freien Landschaftsraum eingebunden; - unerhebliche Beeinträchtigungen</p>
b) Erhaltungs-ziele/ Schutz-zweck Natura 2000 Gebiete	<p>nicht betroffen</p>	<p>-</p>
c) umwelt-bezogene Auswirkung auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	<p>siehe a1)</p>	<p>siehe a1)</p>
d) umweltbezogene Auswirkung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Bodendenkmal vorhanden</p>	<p>siehe Abschnitt 10. 1 im Teil 1 der Begründung: „Innerhalb des Plangebietes sind nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, für das vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden muss.“ Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht betroffen	Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<p>gültiger Flächennutzungsplan: Teilfläche des Vorhabenstandortes gilt nicht als aus den FNP entwickelt; Für Fläche im südlichen Plangebiet wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt;</p> <p>In der Planzeichnung sind die Flächen um den nördlichen Teich als Wiesenflächen dargestellt. Die Flächen um die beiden anderen Teiche sind als Parkanlage dargestellt. Die Flächen wurden nicht als Maßnahmeflächen dargestellt. Die Gemeinde kommt ihrer Zielsetzung dahingehend nach, dass im Uferbereich die Gewässerschutzstreifen beachtet werden.</p> <p>Landschaftsplan: nicht vorhanden</p>	<p>Flächennutzungsplan: Anpassung des Flächennutzungsplanes bei planungsrechtlicher Umsetzung der südlichen Teilfläche erforderlich und durchgeführt,</p> <p>Landschaftsplan: Planungsziele beziehen sich auf den Siedlungs- und siedlungsnahen Raum; großräumige, landschaftliche Veränderungen, die die Erarbeitung eines Landschaftsplanes erforderlich machen würden, sind nicht zu erwarten- unerhebliche Auswirkungen</p>
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	Wechselwirkungen bestehen	Auswirkungen/ Beeinträchtigungen bedingen Betroffenheit der überwiegenden Umweltbelange die im Zusammenhang stehender unerhebliche Auswirkungen

4.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Eine gesonderte Begehung und gutachtliche Prüfung wurde vorgenommen. Die „Faunistische Erfassung im Zuge der Planung für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Moor-Rolofshagen für das Gutshaus Parin“, erstellt durch den Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen, den 28. September 2009 sowie die „Artenschutzrechtliche Prüfung des Projektes: Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Moor-Rolofshagen für das Gutshaus Parin“, erstellt durch den Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen, den 02. Oktober 2009 werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Aufgrund der Überprüfung des Konzeptes, die Badehäuser werden außerhalb des Gewässerschutzstreifens vorgesehen, wird davon ausgegangen, dass die Belange des Konzeptes mit den artenschutzrechtlichen Belangen in Vereinbarung gebracht werden können. Der Gutachter geht davon aus, dass eine Bauzeitenregelung, wie sie noch im Zwischenbericht empfohlen wurde, aufgrund der geringen Beeinträchtigung der Vogellebensräume nicht mehr zwingend erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der vorkommenden FFH- Arten (Neuntöter) und der zahlreichen anderen geschützten europäischen Vogelarten, wird an der Bauzeitenregelung jedoch festgehalten.

Nachfolgende Minderungsmaßnahmen werden in den Teil B Text aufgenommen:

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

Am Gewässerrand der § 20-Biotop sind jeweils mindestens zwei Totholzhaufen als Versteck und Quartier für Amphibien anzulegen.

Die gesamte Beleuchtung ist nach den Vorgaben des Anhangs der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen“ (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz, Mai 2000) insektenfreundlich zu gestalten. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensräume von seltenen und geschützten Pflanzen- und Tierarten. Im gesamten Plangebiet sind HQL-Lampen unzulässig. Es sind nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) zulässig. Lichtspektrum und die Leuchtintensität sind so zu wählen, dass der Anlockeffekt für Nachtfalter gemindert wird. Direkte Strahlungen in die freie Landschaft sind unzulässig.

Übernahme in den Text Teil B Hinweise :

MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zum Ausschluss von Beeinträchtigungen der vorhandenen europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist der Beginn der Bautätigkeiten im Zeitraum vom 15.04. bis zum 15.07. unzulässig.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6- 22 Uhr zu begrenzen.

Auf dem Flurstück 139/1, Flur 1, Gemarkung Parin – ausgewiesen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Nistmöglichkeit für den Weißstorch anzubieten.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Bestand

Naturraum und Geologie

Die Gemeinde Parin liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleinräumiger lässt sich das Gebiet um Grevesmühlen der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 13,00 m im Norden und 25,00 m ü.HN im südöstlichen Teil vor. Das Gelände ist leicht bis stärker bewegt.

Lage des Plangebietes und vorhandene Biotopstrukturen

Die Ortslage von Parin wird durch Ackerflächen (ACL) eingefasst. Auch das Plangebiet wird, insbesondere im Norden und Osten, durch Ackerflächen begrenzt. Östlich sind außerdem dörfliche Brachflächen (OBD) vorhanden. Die Fläche südlich des Plangebietes werden durch Dauergrünlandflächen bestimmt, die teilweise in den Geltungsbereich (GIM) integriert sind. Westlich vom Plangebiet liegen Wohnbauflächen (OEL) und Ackerland (ACL).

Die westliche Begrenzung bildet die Haupterschließungsstraße (OVL) von Parin. Westlich des Gebietes setzen sich die Siedlungsflächen von Parin fort.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine asphaltierte Anbindung (OVL) an die ebenfalls asphaltierte Hauterschließungsstraße (OVL) von Parin. Teilweise sind einseitige Gehwege (OVF) hergestellt worden. Die asphaltierte Erschließungsstraße endet mit einem Wendekreis. Die Straßennebenflächen sind überwiegend als Rasenflächen (PER) ausgebildet. Abschnittsweise sind Baumreihen (BRR) begleitend angelegt worden. Von der Erschließungsstraße führen versiegelte und teilversiegelte Wege (OVW, OVU) zu den Gehöften und in die freie Feldflur.

Für das Plangebiet sind Brachflächen (OBD) typisch. Diese Brachflächen weisen eine differenzierte Struktur auf. Im zentralen Teil sind vorwiegend Grasfluren typisch. Diese werden im Bereich von ehemaligen Gartenflächen und im Übergangsbereich zu den Ackerflächen von Hochstaudenfluren abgelöst. Charakteristisch für den Bereich der ehemaligen Gartenflächen ist Gehölzbewuchs (PHX, BBA, BBJ), der aus heimischen Großgehölzen, Obstgehölzen und auch Ziergehölzen besteht.

Im Norden des Plangebietes ist eine größere Betonfläche (OVW) vorhanden. Östlich und südlich der Fläche befinden sich Ablagerungen aus Erdstoff und Beton (OSD). Die Ablagerung sind überwiegend vegetationslos. Nur vereinzelt konnten sich ruderale Pflanzen durchsetzen bzw. entwickeln.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind drei Wohnhäuser (OEL) vorhanden. Die umgebenden Flächen werden dorftypisch als Hoffläche (OVU) oder Gartenfläche (PGN) genutzt. Auch für diesen Bereich sind Obst- und Ziergehölze typisch.

Der südliche Bereich wird durch das Gutshaus (OXS) und die Großgehölze (BBA) im Bereich der Brachfläche (OBD) südlich des Gutshauses charakterisiert. Die Großgehölze (§ 19 NatSchAG M-V, Stiel-Eichen, Hain-Buchen, Rot-Buchen und Kopf-Weiden) stehen überwiegend um das Kleingewässer (SKT) südlich des Gutshauses. Jedoch sind insbesondere die Weiß-Buchen und Rot-Buchen teilweise erhebliche in ihrer Vitalität beeinträchtigt. Das Kleingewässer weist am westlichen Ufer ruderale Verlandungsstrukturen in Form eines Rohrkolbenröhrichts (§ 20 NatSchAG M-V, VRT) auf und ist nach § 20 NatSchAG M-V geschützt. Der östliche Uferbereich wird von Kopf-Weiden dominiert.

Um das Gutshaus wurden die Flächen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Baustelleneinrichtung, Zufahrt und Lagerbereich (OVU) genutzt.

Neben dem schon benannten Kleingewässer befinden sich zwei weitere Gewässer (§ 20 NatSchAG M-V, SKT) östlich der Haupterschließungsstraße von Parin. Diese weisen im Uferbereich Röhrichtflächen (§ 20 NatSchAG M-V, VRT) mit naturnahen Gebüschantteilen (§ 20 NatSchAG M-V, VWD) ausgebildet. Innerhalb des Röhrichtbereiches bestimmt Schilf (*Phragmites australis*) die Vegetationsstruktur. Die Gebüsche werden dominant durch Weiden gekennzeichnet. Neben den Strauch-Weiden sind auch Kopf-

Weiden (*Salix alba*) vorhanden. In das südliche Gewässer mündet einen Graben (FGN). Der Graben wird nur extensiv gepflegt, entwässert die südlich angrenzenden Grünlandflächen (GIM) und ist hier eingezäunt. Die Einzäunung verhindert ein Betreten des Grabenbereiches durch Weidetiere. Dadurch konnte sich im Böschungsbereich eine Hochstaudenflur (OBD) herausbilden.

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Alle Biotope wurden auf Grundlage der Vermessung und durch aktuelle Begehungen kartiert. Eine weitere wichtige Grundlage bildeten Luftbildaufnahmen des betroffenen Bereiches. Mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet reduzierte sich auch der Detaillierungsgrad der Bestandsaufnahme.

Die Festlegung des Kompensationswertes für die Biotoptypen des Plangebietes wird im Anschluss begründet.

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			K-Wert
Biotopt-Nr.	Biotopt-Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	
2.1.4	BLR	Ruderalgebüsch	3	1	§20	5
2.3.1	BHF	Strauchhecke	3	3	§20	5
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe				
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum				
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum				
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	2		3
5.3.2	SKT	Naturnaher Tümpel	3	2	§20	5
6.2.1	VRP	Schilfröhricht	2	2	§20	3
6.2.6	VRT	Rohrkolbenröhricht	2	2	§20	3
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	1	2	BW B	3
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1		1
10.1.2	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2/3		2,5
12.1.2	ACL	Lehmacker		1		1
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1			1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen				0,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten				0,5
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet				0
14.6.2	OXS	Historisches Repräsentationsgebäude				^0
14.7.2	OVF	versiegelter Rad- und Fußweg				0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt				0,1

Biototyp M-V			Bewertung M-V			K-Wert
Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt				0
14.7.5	OVL	Straße				0
14.10.1	OSK	Kläranlage				0
14.10.2	OSD	Müll- und Bauschuttdeponie				0,1
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1			1

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind naturnahe Feldgehölze vorhanden. Sie grenzen den Siedlungsraum gegenüber dem freien Landschaftsraum ab und sind mit heimischen Gehölzen ausgestattet. Durch Wohn- und Straßennutzung gehen jedoch Beeinträchtigungen aus. Deshalb wird ein mittlerer Kompensationswert von 5 verwendet.

Die Gräben mit extensiver Instandhaltung (FGN) innerhalb des Untersuchungsraumes sind ruderalisiert. Durch die Einzäunung konnte sich eine Ruderalflur und teilweise auch ein Gehölzbestand entwickeln. Ein regelmäßiger Grabenquerschnitt ist jedoch noch erkennbar. Für dieses Biotop wird deshalb ein oberer K-Wert von 3 verwendet.

Für die Kleingewässer wird ein mittlerer Kompensationswert von 5 festgelegt. Der mittlere Wert wird verwendet, weil trotz naturnaher Uferstrukturen auch siedlungsbedingte Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Innerhalb der Röhrichtstrukturen (VRP, VRT) ist eine typische Dominanz des Schilfes (VRP) bzw. des Rohrkolbens (VRT) gegeben. In Randbereichen bilden sich vermehrt nitrophile Vegetationsstrukturen, in denen die Brennessel dominiert. Weiterhin breiten sich Weidenbestände sukzessiv aus, so dass die zusammenhängenden Schilfflächen fortschreitend reduziert werden. Die Flächen sind aufgrund der Dominanz einzelner Pflanzen artenarm ausgebildet. Sie stellen jedoch einen wichtigen Lebensraum bzw. Teillebensraum für einige Tierarten dar. Es wird deshalb für diese Flächen eine Kompensationswertzahl von 3 festgelegt.

Die kartierten Feuchtgebüsche stark entwässerter Standorte (VWD) sind aus heimischem Gehölzaufwuchs entstanden. Sie sind überwiegend artenarm aus 1 bis 3 Gehölzarten (Strauchweiden) aufgebaut. Die Krautschicht ist nicht geschlossen ausgebildet und es überwiegt die Große Brennessel und das Schilf. In den Randbereichen finden sich zunehmend Gehölzarten anderer Biotope, z.B. Schwarzer Holunder und Weißdorn, ein.

Unter Beachtung der typischen Ausstattung wird ein mittlerer K-Wert von 3 festgelegt.

Die Ruderalen Staudenfluren (RHU) entwickelten sich auf ungenutzten Flächen bzw. im Randbereich intensiv genutzter Flächen innerhalb des freien Landschaftsraumes. Teilweise wird die weitere sukzessive Entwicklung zu einem Gehölzbestand durch periodische Pflegemaßnahmen unterbunden. Die Übergänge zwischen den Brachflächen und den Ruderalen Staudenfluren sind fließend. Auch zu den ruderalen Kriechrasen besteht ein enger Zusammenhang, weil bereichsweise Gräser dominieren. Zusammenfassend wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

Die Ackerflächen (ACL) werden intensiv bewirtschaftet. Neben den Feldfrüchten sind keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt und es wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 angewendet.

Die Siedlungsgebüsche (PHX) im Gebiet stellen zu einem Großteil Hecken dar, die im Randbereich von Wegen und Grundstücken angelegt wurden. Innerhalb des Plangebietes entwickelten sich diese Hecken zunehmend sukzessiv und breiteten sich aus. Auch im Hinblick auf die überwiegend heimische Artenausstattung wird deshalb ein oberer Kompensationswert vom 1,5 festgelegt.

Für die Rasenflächen (PER) und die Gartenflächen (PGN) wird eine mittlere Kompensationswertzahl von 0,5 festgelegt. Für die Gartenflächen ist teilweise eine sehr intensive Gartennutzung zu verzeichnen, die jedoch auch Raum für ruderale Pflanzen bietet und durch Gehölze strukturiert ist. Dementsprechend reich an Arten und Strukturen sind diese Flächen. Bereichsweise sind jedoch auch größere Rasenflächen innerhalb der Gartenflächen vorhanden. Dadurch ist ein fließender Übergang zu den Rasenflächen gegeben. Für die kartierten Rasenflächen ist eine weniger intensive Nutzung bzw. Pflege gegeben. Die Rasenflächen gehen dadurch in die dörflichen Brachflächen über.

Bei den teilversiegelten Wegen und Flächen (OVU) wird ein Kompensationswert von 0,1 festgelegt. Ausschlaggebend dafür ist, dass diese Bereiche trotz ihrer Teilversiegelung bereichsweise auch eine Vegetationsdecke haben. Dadurch können naturräumliche Funktionen übernommen werden.

Für die kartierten Bauflächen und die Straßenflächen (OEL, OXS, OVF, OVL, OVW, OSK) wird eine Wertstufe von 0 angenommen. Bei diesen Flächen ist von einem hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Nutzungsgrad auszugehen. Deshalb wird ein K-Wert in Höhe von 0 verwendet.

Die Ablagerungen von Erdstoff und Betonbruch im nördlichen Teil des Bebauungsplanes (OSD) sind fast vollständig vegetationslos. Teilweise ist eine Ruderalflur vorhanden. Aus diesem Grund wird ein Kompensationswert von 0,1 festgelegt.

Die Brachflächen (OBD) nehmen einen Großteil des Plangebietes ein. Sie resultieren vornehmlich aus der Nutzungsaufgabe der ehemals intensiv genutzten Flächen. Größere Teilbereiche sind zwischenzeitlich entsiegelt worden. Dementsprechend gestört ist der Boden. Bereichsweise werden auch Flächen als Lagerbereich oder als Zufahrten bzw. Bewegungsflächen für Fahrzeuge genutzt. Unter diesen Voraussetzungen wird ein Kompensationswert von 1 verwendet.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation.

Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Mischgebiet außerhalb der überbaubaren Flächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone 1

Flächen in einem Abstand von 50 m von eingriffsrelevanten Vorhaben innerhalb und außerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biotoptypen mit Werteinschätzung ≥ 2). Unter Berücksichtigung der diversen Vorbelastungen durch anthropogene Einrichtungen und Nutzungen wird innerhalb der Wirkzone 1 von einem mittleren Wirkfaktor in Höhe von 0,3 ausgegangen. (Intensität des Eingriffes 30 %)

Wirkzone 2

Die Wirkzone 2 wird in einem Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffsrelevanten Flächen (Bau- und Straßenflächen) festgelegt (berücksichtigt werden nur Biotoptypen mit Werteinschätzung ≥ 2). Unter Berücksichtigung der diversen Vorbelastungen durch anthropogene Einrichtungen und Nutzungen wird innerhalb der Wirkzone 2 von einem mittleren Wirkfaktor in Höhe von 0,05 ausgegangen. (Intensität des Eingriffes 5 %)

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Parin. Der Abstand zu den Siedlungsbiotopen beträgt dadurch ≤ 50 m. Deshalb wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 festgesetzt. Das entspricht einem Korrekturfaktor (K) von $\times 0,75$ für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs

Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungs-grad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland	368				414,00
Mischgebiet	359	1,0	0,5	0,75	403,88
Straßenflächen	9	1,0	0,5	0,75	10,13
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	22				24,75
Straßenflächen	22	1,0	0,5	0,75	24,75
Nutzgarten	2.500				1.875,00
Mischgebiet	2.500	0,5	0,5	0,75	1.875,00
Lockeres Einzelhausgebiet	881				0,00
Mischgebiet	881	0,0	0,0	0,75	0,00
Historisches Repräsentationsgebäude	333				0,00
Mischgebiet	333	0,0	0,0	0,75	0,00
Versiegelter Rad- und Fussweg	547				0,00
Mischgebiet	547	0,0	0,0	0,75	0,00
teilversiegelter Wirtschaftsweg	3.907				1.758,02
Mischgebiet	3.193	0,1	0,5	0,75	1.436,85
Straßenflächen	714	0,1	0,5	0,75	321,17
versiegelter Wirtschaftsweg	2.084				0,00
Mischgebiet	1.549	0,0	0,0	0,75	0,00
Straßenflächen	530	0,0	0,0	0,75	0,00
Grünflächen	5	0,0	0,0	0,75	0,00
Straße	1.146				0,00
Straßenflächen	1.146	0,0	0,0	0,75	0,00
Kläranlage	19				0,00

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Straßenflächen	19	0,0	0,0	0,75	0,00
Müll- und Bauschuttdeponie	2.114				951,30
Mischgebiet	1.807	0,1	0,5	0,75	813,15
Straßenflächen	307	0,1	0,5	0,75	138,15
Brachflächen der Dorfgebiete	7.367				8.287,88
Mischgebiet	5.500	1,0	0,5	0,75	6.187,50
Straßenflächen	1.576	1,0	0,5	0,75	1.773,00
Grünflächen	291	1,0	0,5	0,75	327,38
Gesamtfläche Versiegelung in m²	21.288	Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ			13.310,94

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Der Versiegelungsgrad für die Bauflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen Versiegelung. Für die Mischgebietsflächen wird aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl und der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von 45-60 % angenommen.

Für die festgesetzten Straßenflächen wird im Mittel ein Versiegelungsgrad von 80 % angenommen. Grundlage hierfür ist die Empfehlung für das Straßenprofil.

Biotoptverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Minimierung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland	2.833				1.062,42
Mischgebiet	2.680	1,0	-0,5	0,75	1.005,05
Straßenflächen	153	1,0	-0,5	0,75	57,38
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	96				144,09

Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Minimierung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungs-grad	Flächenäquivalent für Kompensation
Mischgebiet	79	2,5	-0,5	0,75	118,59
Straßenflächen	17	2,5	-0,5	0,75	25,50
Lehmacker	1.711				641,72
Mischgebiet	1.711	1,0	-0,5	0,75	641,72
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	136				50,96
Mischgebiet	135	1,0	-0,5	0,75	50,58
Straßenflächen	1	1,0	-0,5	0,75	0,38
Artenarmer Zierrasen	1.079				0,00
Mischgebiet	219	0,0		0,75	0,00
Straßenflächen	860	0,0		0,75	0,00
Nutzgarten	3.461				0,00
Mischgebiet	3.461	0,0		0,75	0,00
Brachflächen der Dorfgebiete	8.385				3.144,26
Mischgebiet	8.304	1,0	-0,5	0,75	3.113,89
Straßenflächen	81	1,0	-0,5	0,75	30,38
Gesamtfläche Biotopverlust in m²	17.701	Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ			5.043,45

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung von Flächen im Bereich der geplanten Bau- und Straßenflächen. Dadurch werden die Bestandsbiototypen zerstört. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Bau- und Straßenflächen wird eine Entwicklung als Gartenland (Biotopwert=0,5) erwartet. Diese Flächen übernehmen bzw. erhalten wichtige naturräumliche Funktionen. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt.

Wirkzone 1

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensations- erfordernis	Wirkfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Graben mit extensiver Instandhaltung	60	3,0	0,30	54,00
Naturnaher Tümpel	3.465	5,0	0,30	5.197,50
Schilfröhricht	475	3,0	0,30	427,50
Rohrkolbenröhricht	886	3,0	0,30	797,40
Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	68	3,0	0,30	61,20
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	81	3,0	0,30	72,90
Gesamtfläche Biotopverlust in m²	5.035	Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ		6.610,50

Innerhalb der Wirkzone 1 wird die Beeinträchtigung der Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 2 ermittelt, die einen Abstand von ≤ 50 m zu eingriffsrelevanten Bereichen des Bebauungsplanes aufweisen.

Wirkzone 2

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensation erfordernis	Wirkfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderalgebüsch	109	5,0	0,05	27,25
Strauchhecke	441	5,0	0,05	110,25
Graben mit extensiver Instandhaltung	31	3,0	0,05	4,65
Naturnaher Tümpel	1.357	5,0	0,05	339,25
Schilfröhricht	924	3,0	0,05	138,60
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	296	3,0	0,05	44,40
Gesamtfläche Biotopverlust in m²	3.158	Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ		664,40

Innerhalb der Wirkzone 2 wird die Beeinträchtigung der Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 2 ermittelt, die einen Abstand von 50 m bis 100 m zu eingriffsrelevanten Bereichen des Bebauungsplanes aufweisen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen nicht ausgegangen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist. Der nördliche Bereich ist durch großflächige Betonbereiche gekennzeichnet. Die Anlage der Bau- und Straßenflächen erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Situation. Mit den grünordnerischen Maßnahmen soll unter anderem der Übergangsbereich in den unbebauten Landschaftsraum gestaltet werden. Weitere Maßnahmen, z.B. Erhalt der vorhandenen naturnahen Biotopbereiche und die Anlage extensiv gepflegte Wiesenflächen, sollen den Natürlichkeitsgrad hochwertiger Bereiche erhöhen.

Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Zusammenstellung des Eingriffs

Versiegelung	13.310,94
Biotopverlust	5.043,45
Biotopbeeinträchtigung Wirkzone 1	6.610,50
Biotopbeeinträchtigung Wirkzone 2	664,40
Gesamt Plangebiet	25.629,30

Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Einzelbäumen und Kompensation

Die Planungsabsichten berücksichtigen den vorhandenen Bestand an Einzelbäumen. Grundsätzlich ist der Erhalt der Einzelbäume vorgesehen. Deshalb werden die nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume in der Planzeichnung als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt.

Für alle weiteren Einzelbäume, die nicht nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützt sind, erfolgt eine Betrachtung gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde. Auf eine Erhaltungsfestsetzung dieser Einzelbäume wurde jedoch verzichtet, um die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Baugrundstücke nicht zu stark einzugrenzen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Bäume (vorwiegend Obst- und Nadelbäume) auch nach der Umsetzung der Planungsziele erhalten bleibt. Für die nach jetzigem Stand der Planung notwendigen Rodungen erfolgt eine Ermittlung des Kompensationsumfanges. Sollten im Rahmen der späteren Nutzung und Gestaltung weitere Abnahme notwendig werden, sind die Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde einzuhalten.

Mit Umsetzung der Planungsziele ist neben der kompensationsfreien Abnahme von nicht geschützten Bäumen auch die Beseitigung von 9 geschützten Bäumen vorgesehen. Diese Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt. Eine Abnahme von Bäumen, die nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, ist nicht vorgesehen.

Der Ausgleich für die geplanten Rodungen ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU ≤ 60 cm = 1 Stück StU > 60 cm = 2 Stück StU > 120 cm = 3 Stück StU > 180 cm = 4 Stück
Hybrid-Pappel, Populus-Hybride S= 157 cm K= 12,00 m	3
Winter-Linde, Tilia cordata S= 63 cm K= 4,00 m	2
Hybrid-Pappel, Populus-Hybride S= 314 cm K= 20,00 m	4
Hybrid-Pappel, Populus-Hybride S= 188 cm K= 16,00 m	4
Hänge-Birke, Betula pendula S= 63 cm K= 4,00 m	2

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU <= 60 cm = 1 Stück StU > 60 cm = 2 Stück StU > 120 cm = 3 Stück StU > 180 cm = 4 Stück
Hänge-Birke, <i>Betula pendula</i> S= 63 cm K= 5,00 m	2
Winter-Linde, <i>Tilia cordata</i> S= 63 cm K= 5,00 m	2
Winter-Linde, <i>Tilia cordata</i> S= 94 cm K= 6,00 m	2
Winter-Linde, <i>Tilia cordata</i> S= 63 cm K= 5,00 m	2
Gesamtausgleich:	23

Zum Ausgleich für die Rodung von Einzelbäumen die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt sind, müssen 23 Baumpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm durchgeführt werden.

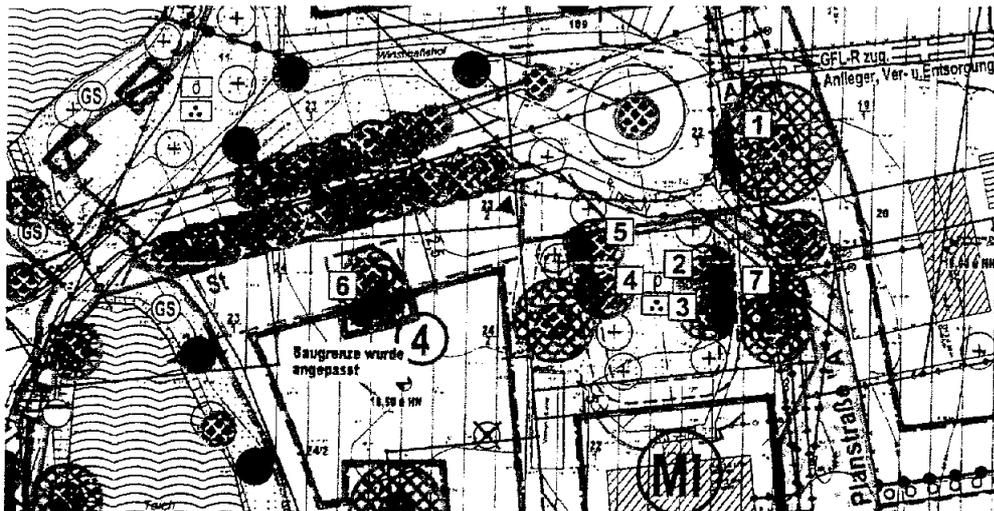
Bei den nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen an den bereits vorhandenen Verkehrsstrassen werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet. Die Eingriffe in den Wurzelraum sind durch die Herstellung der Straßen und Wege bereits erfolgt. Für die zentral gelegene Erschließungstrasse mit begleitendem Alleebestand ist nur eine Erneuerung der Deckschicht vorgesehen. Die Arbeiten erfolgen unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien zum Schutz der Bäume. Teilweise werden auch vorhandene Versiegelungen zurückgebaut. Aus diesen Gründen wird nicht von einem zusätzlichen Kompensationserfordernis ausgegangen.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, erfolgt die Ermittlung des Eingriffs auf Grundlage der Beeinträchtigung des Wurzelbereiches. Als Wurzelbereich wird die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m festgelegt. Es kommt durch die Anlage der Verkehrsflächen und die Herstellung der Hochbauten zu Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches. Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage der aktuellen Vermessung und der geplanten Straßentrassen. Von diesen Flächen werden die Flächen abgezogen, die bereits im Bestand als versiegelte und/oder teilversiegelte Flächen im Wurzelbereich vorhanden waren. Es werden nur die Bäume betrachtet für die eine Zunahme der Versiegelungen zu erwarten ist.

Die Berechnung des notwendigen Kompensationsumfanges wird gemäß nachfolgender Tabelle durchgeführt:

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (StU) und des Kronendurchmessers (K)	Fläche Wurzelbereich	A= geplante zusätzliche Versiegelung in m ²	A=Geplante zusätzliche Versiegelungen in %	Ausgleichserfordernis je 5% Wurzelverlust in Bäumen	Ausgleichserfordernis in Bäumen gesamt
Baum 1, Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus, StU= 1,88 m, K=16,0 m	284	22,8	8,0	0,1	0,16
Baum 2, Winter-Linde, Tilia cordata, StU= 1,0 m, K=6,0 m	64	14,2	22,3	0,1	0,45
Baum 3, Winter-Linde, Tilia cordata, StU= 1,0 m, K=6,0 m	64	16,0	25,2	0,1	0,50
Baum 4, Winter-Linde, Tilia cordata, StU= 1,0 m, K=6,0 m	64	15,0	23,6	0,1	0,47
Baum 5, Winter-Linde, Tilia cordata, StU= 1,0 m, K=6,0 m	64	16,7	26,3	0,1	0,53
Baum 6, Berg-Ulme, Ulmus glabra, StU= 1,0 m, K=8,0 m	95	0			0
Baum 7, Spitz-Ahorn, Acer platanoides, StU= 1,57m, K=8,0 m	95	6,0	6,3	0,1	0,13
Gesamt:					2,24

Grundlage für die Berechnung des Kompensationswertes bildet der Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses. Die Nummerierung bezieht sich auf die nachfolgende Abbildung.



Zum Ausgleich der Eingriffe auf die nach § 18 NatSchAG M-V (ehemals 26a LNatG M-V) sowie nach Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützten Einzelbäume sind 26 Einzelbäume im Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 anzupflanzen.

Die Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde für die Beeinträchtigung von nach § 18 NatSchAG M-V (ehemals § 26a LNatG M-V) liegt mit Auflagen gemäß Schreiben vom 04.09.2009 vor. Die Auflagen zur Anpflanzung von drei Laubgehölzen wurden berücksichtigt.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1

Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind parkartig mit Rasen-, Gehölz- und Beetflächen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzflächen sind überwiegend aus standortheimischen Arten gemäß Pflanzliste unter Text-Teil B- III.1.1 herzustellen. Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig. Innerhalb der Parkanlage sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen.

Durch die getroffene Festsetzung wird auf 8.575 m² ein hochwertiges Siedlungsbiotop geschaffen. Auf 776 m² der Fläche wird zusätzlich die Versiegelung und auf 337 m² der Fläche die Teilversiegelung beseitigt. Die Parkanlage dient dem Biotopverbund zwischen hochwertigen Biotopen innerhalb des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld. Weiterhin erfolgt durch die Parkanlage ein Ein- und Durchgrünung des Baugebietes. Für die Maßnahme wird unter Berücksichtigung der späteren Nutzung und entsprechend Punkt I.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 angenommen. Im Hinblick auf die hochwertigen Biotoptypen im direkten Anschluss an die Parkanlage wird ein Kompensationswert von 1,5 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die

Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet. Für die Beseitigung von versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen erfolgt für die jeweiligen Flächenanteile eine Erhöhung der Kompensationswertzahl um 0,5 (bei Versiegelung) bzw. 0,2 (bei Teilversiegelung).

Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung“ ist als 3-reihige Heckenpflanzung mit beidseitigen Saumbereichen zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Text-Teil B-III.1.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich der freien Sukzession zu überlassen. Alternativ ist eine extensive Pflege des Krautsaumes durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zulässig.

Durch die getroffene Festsetzung wird auf 687 m² ein hochwertiges Siedlungsbiotop geschaffen. Die Sichtschutzpflanzung dient dem Biotopverbund zwischen hochwertigen Biotopen innerhalb des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld. Weiterhin erfolgt mit der Pflanzung eine Erhöhung der Durchgrünung des Baugebietes. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Bauflächen in der Teilfläche 5 sind als 3-reihige Heckenanpflanzung zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Text-Teil B-III.1.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Durch die getroffene Festsetzung wird auf 622 m² ein hochwertiges Siedlungsbiotop geschaffen. Die Heckenpflanzungen dienen dem Biotopverbund zwischen den unterschiedlichen Biotoptypen des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld. Weiterhin erfolgen mit der Pflanzung eine Erhöhung der Durchgrünung des Baugebietes und eine verbesserte Einbindung in den Landschaftsraum. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Kompensationsmaßnahme 4 – KM 4

Für die festgesetzten 26 Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. 23 Baumpflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16

cm auszuführen. 3 Baumpflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszuführen.

Die Maßnahmen erfolgen als Ausgleich für die Rodung und für die Beeinträchtigung von geschützten Einzelbäumen. Eine Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes erfolgt deshalb nicht.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme 1 – EM 1 - Grünlandextensivierung von 3.971 m² auf dem Flurstück 139/1 der Flur 1 in der Gemarkung Parin

Auf dem Flurstück 139/1 der Flur 1 in der Gemarkung Parin werden 3.971 m² intensiv genutztes Grünland dauerhaft extensiviert. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche ist als maximal zweischürige Weisenfläche zu nutzen. Alternativ kann eine Beweidung der Fläche mit 0,5 Großvieheinheiten oder eine zeitlich beschränkte Beweidung durchgeführt werden. Die Anlage von Heckenstrukturen mit heimischer und standortgerechter Artenausstattung ist zulässig.

Mit der Maßnahme soll ein hochwertiger Lebensraum geschaffen werden, insbesondere den Verlust der ruderalen Strukturen innerhalb des Plangebietes kompensieren soll. Weiterhin soll die Strukturvielfalt des Standortes erhöht und die Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum verbessert werden. In faunistischer Hinsicht ergeben sich vornehmlich Verbesserungen für die Artengruppen Insekten, Vögel und Amphibien.

Auf den Flächen erfolgt eine intensive Beweidung. Dies lässt sich auch aus Luftbildaufnahmen vom April 2008 erkennen und wurde durch örtliche Bestandsaufnahmen bestätigt. Im östlichen Anschluss an die Ortslage wird eine ca. 1,0 ha große Fläche durch 3 GVE (Pferde) beweidet. Aufgrund der vorhandenen Schäden in der Vegetationsschicht wird von einer ganzjährigen Nutzung als Standweide ausgegangen. Die Maßnahmenfläche ist demzufolge für eine Extensivierung und somit als Kompensationsmaßnahme geeignet.

Für die Grünlandextensivierung werden entsprechend Punkt 1.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Bedingt durch die Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlungsraum und freien Landschaftsraum wird für die Extensivierung ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Externe Kompensationsmaßnahme 2 – EM 2 - Grünlandextensivierung von 4.240 m² auf dem Flurstück 238 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen

Auf dem Flurstück 238 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen werden 4.240 m² intensiv genutztes Grünland dauerhaft extensiviert. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche ist als maximal zweischürige Weisenfläche zu nutzen. Alternativ kann eine Beweidung der Fläche mit 0,5 Großvieheinheiten oder eine zeitlich beschränkte Beweidung durchgeführt werden. Die Anlage von

Heckenstrukturen mit heimischer und standortgerechter Artenausstattung sowie die Pflanzung von Kopf-Weiden sind zulässig.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Für die Grünlandextensivierung werden entsprechend Punkt 1.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Bedingt durch die Lage im freien Landschaftsraum wird für die Extensivierung ein Leistungsfaktor von 1 verwendet.

Die Bewertung der Maßnahme und der verwendete Leistungsfaktor werden wie folgt begründet: Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die ordnungsgemäße Landwirtschaft ist umweltschonend und leistet einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Hinweise für eine nicht ordnungsgemäße Landwirtschaft im Bereich der Kompensationsmaßnahmen liegen nicht vor. Aus diesen Gründen wird der Leistungsfaktor von 1 beibehalten.

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
KM 1 (ohne Entsiegelung)	7.462	1	1,5	0,7	7.835,10
Beseitigung Teilversiegelung	337	1	1,7	0,7	401,03
Beseitigung Vollversiegelung	776	1	2	0,7	1.086,40
KM 2 (ohne Entsiegelung)	589	2	2	0,7	824,60
Beseitigung Vollversiegelung	98	2	2,5	0,7	171,50
KM 3	700	1	1	0,7	490,00
KM 4	26 Baumpflanzungen				
EM 1	3.971	2	2	0,8	6.353,60
EM 2	4.240	2	2	1	8.480,00
Gesamt	25.720,93 m² KFÄ 26 Baumpflanzungen				

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus: - Baumpflanzungen, - Maßnahmen der Biotopneuschaffung,
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 25.629,30 m ²	Flächenäquivalent Planung 25.720,93 m ²

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 91,63 m² größer als die des betroffenen Bestandes. Neben der Kompensation der Eingriffe auf die Biotoptypen sind Ausgleichpflanzungen in Bezug auf die Beseitigung und Beeinträchtigung der Einzelbäume notwendig. Insgesamt sind als Ausgleich 26 Einzelbäume im Bebauungsplangebiet zu pflanzen.

Nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff als vollständig kompensiert angesehen.

Sonstige grünordnerische Maßnahmen – Festsetzungen gemäß Text Teil B

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sowie die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.

Wurzelschutz

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m. Zum Schutz von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sind Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Mischgebiete nur außerhalb des Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig.

Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die vorhandenen Teiche und Gräben sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die geplanten Einleitstellen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser sind durch einen Schacht mit Sandfang und Tauchrohr mit Ölabscheidung zu versehen.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, sind im Teil A der Planzeichnung und im Teil B – Text festgesetzt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Die aktuelle Situation würde voraussichtlich bestehen bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes (siehe Abschnitt 3 im Teil 1 der Begründung lassen keine Alternativstandorte für das Vorhaben zu.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.
Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gutshaus Parin mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und durch Minimierungsmaßnahmen zu mindern.

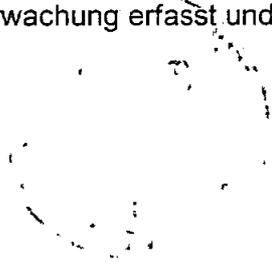
Natura 2000 Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und

Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt wurden, können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

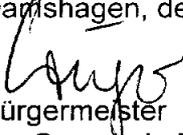


Teil 3 Arbeitsvermerke

1. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am ... *24.06.2010*

Damshagen, den *16.05.2014*


Bürgermeister
der Gemeinde Damshagen



2. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Damshagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50

Teil 4 Anlage

- Faunistische Erfassung im Zuge der Planung für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Moor-Rolofshagen für das Gutshaus Parin, erstellt durch den Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen, den 28. September 2009.

- Artenschutzrechtliche Prüfung des Projektes: Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Moor-Rolofshagen für das Gutshaus Parin, erstellt durch den Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Arpshagen, den 02. Oktober 2009.

Faunistische Erfassung

im Zuge der Planung für den Bebauungsplan Nr. 3 der
Gemeinde Moor-Rolofshagen für das Gutshaus Parin



Auftraggeber : Planungsbüro Mahnel
Rudolf- Breitscheid- Str. 11
23936 Grevesmühlen

erstellt durch: Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl
An der Chaussee 18
23948 Arpshagen

Arpshagen, den 28. September 2009