

Satzung der Stadt Dassow

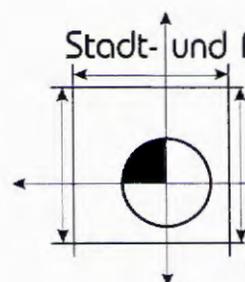
über den Bebauungsplan Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

gelegen südlich und südwestlich der Ortslage Barendorf und westlich der Seestraße

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

15.12.2015



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Hrömerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Begründung zum Satzungsbeschluss vom 15.12.2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Planungsziele.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	6
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	13
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	15
2.5 Flächenbilanz.....	16
3. Ver- und Entsorgung	16
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	17
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	18
3.3 Energieversorgung.....	19
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	19
3.5 Telekommunikation.....	19
4. Immissionen	20
5. Sonstiges	20
Teil 2 - Umweltbericht	21
1. Einleitung	21
1.1 Allgemein	21
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	21
2. Umweltprüfung	22
2.1 Vorhaben und Planungsziel	22
2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	22
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3.1 Schutzgut „Mensch“	25
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.....	25
3.3 Schutzgut „Boden“	30
3.4 Schutzgut „Wasser“	31
3.5 Schutzgut „Luft und Klima“	31
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	32
3.7 Schutzgut „Landschaft“	32
3.8 Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	33

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	33
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	33
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	34
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
5. Eingriffsregelung	34
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	34
5.2 Eingriffsbilanzierung.....	35
5.3 Kompensationsmaßnahmen	42
6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	44
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	44

Anlage

- Bestands- und Konfliktplan zur Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 25 „Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf- Süd“
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave“ (DE 2031-301), Ingenieurbüro Uhle, Grevesmühlen, den 24.08.2015
- Bestandserfassung bzw. Potentialabschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, den 26.03.2015

Deckblatt, Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Stadt Dassow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd" im Oktober 2008 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit mit dem im Juni 2009 beschlossenen Vorentwurf fand im Juli 2009 statt.

Zur weiteren Bearbeitung fehlten jedoch ein wirksamer Flächennutzungsplan und ein Landschaftsplan. Aus diesem Grund ruhte das Aufstellungsverfahren bis zum jetzigen Zeitpunkt. Da nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, hat die Stadt das Planverfahren weitergeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes am südlichen Rand der Ortslage Barendorf zu schaffen. Außerdem ist ein geringer Anteil Wohnbebauung vorgesehen.

Im Nordwesten des Plangebietes soll eine Grünfläche gestaltet werden. Neben der Integration eines vorhandenen Solls ist ebenso die Anlage eines Teiches vorgesehen, der auch die Aufgaben eines Regenrückhaltebeckens übernehmen soll. Durch die Herstellung eines Fußweges soll das Plangebiet mit dem bereits vorhandenen, nördlich gelegenen Ferienhausgebiet verbunden werden.

Die Planung sieht die Errichtung von etwa 22 Ferienhäusern sowie von vier Wohngebäuden, die als Einzel- oder Doppelhäuser der vorhandenen Bebauung angepasst werden sollen, vor. Damit reagiert die Stadt auf die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ferienhäusern und berücksichtigt den bestehenden Wohnraumbedarf innerhalb der Ortslage.

Die Anordnung der Häuser erfolgt als Verlängerung bzw. im rückwärtigen Bereich der vorhandenen, straßenbegleitenden Bebauung bzw. entlang der Planstraßen.

Das Ziel für die Entwicklung dieses Plangebietes besteht schon seit dem Jahr 2008, in dem am 20.10.2008 der Aufstellungsbeschluss für die Planung gefasst wurde. Die Beteiligung mit dem Vorentwurf fand im Juli 2009 statt. Die Planung hat zwischenzeitlich geruht, da durch die Stadt Dassow zunächst der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan erarbeitet wurden. Die Ziele der vorliegenden Planung finden sich auch im zwischenzeitlich teilgenehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan wieder. Die Stadt Dassow liegt gemäß RREP WM im Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. Ziel der Stadt Dassow ist die Entwicklung des Tourismus. Die Ortslage Barendorf selbst liegt in Ostseenähe und bietet sich damit für eine Fremdenverkehrsentwicklung an. In der Ortslage ist bereits ein Ferienhausgebiet entwickelt, so dass das bestehende Angebot ergänzt werden kann und somit das vermeintliche Störpotential konzentriert wird, um andere Bereiche (auch landwirtschaftliche Flächen) freizuhalten. Mit der Planung erfolgt eine Arrondierung der Ortslage. Die naturschutzrechtliche Verträglichkeit wurde überprüft und ist gegeben. Aus Sicht der Stadt Dassow ist auch aufgrund der städtebaulich arrondierenden Planung eine weitere Alternativenprüfung entbehrlich.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Barendorf der Stadt Dassow. Barendorf liegt etwa 6 km nördlich des Hauptortes Dassow, der sich im Osten der Hansestadt Lübeck im Landkreis Nordwestmecklenburg befindet.

Der festgelegte Geltungsbereich beschreibt ein etwa 2,9 ha großes Gebiet am südlichen Ortseingangsbereich. In den Geltungsbereich sind die Flurstücke 44 (teilw.), 164/1, 164/2 und 188 der Flur 1, Gemarkung Barendorf einbezogen.

Das Plangebiet, das derzeit überwiegend Ackerflächen umfasst, ist südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße gelegen.



ungefähre Lage des Plangebietes in der Ortslage Barendorf, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Bis zum Zusammenschluss der Stadt Dassow mit den benachbarten Gemeinden Pötenitz und Harkensee im Juni 2004, gehörte die Ortslage Barendorf zur Gemeinde Harkensee. Mit diesem Zusammenschluss wurde die Erarbeitung eines Teilflächennutzungsplanes für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee notwendig. Dieser teilgenehmigte Teilflächennutzungsplan ist seit dem 31.01.2015 wirksam. Gegenstand des Teilflächennutzungsplanes ist u.a. die Darstellung der mit diesem Bebauungsplan überplanten Flächen entsprechend den getroffenen Festsetzungen. Die Flächen des hier betrachteten Plangebietes sind Bestandteil der wirksamen Teilgenehmigung des Teilflächennutzungsplanes.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4 in 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte Flur 1, Gemarkung Barendorf im Maßstab 1:500; der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Dubbert, vom 13.11.2008, aktualisiert im Februar 2015; die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (GeoBasis DE/M-V 2015) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Dassow mit der dazugehörigen Ortslage Barendorf befindet sich Nordwesten der Region Westmecklenburg. Sie liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP vom 31.08.2011) im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt Lübeck und im Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. Bereiche entlang der Küste, beidseitig der Harkenbäk und im Uferbereich des Dassower See gehören zum Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile des NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäknieferung“ sowie des NSG „Uferzone Dassower See“). Weitere Flächen nördlich und südlich des Dassower Sees liegen im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (SPA „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“).

Darüber hinaus befindet sich die Stadt innerhalb der Landschaftszone "Ostseeküstengebiet" (Landschaftszone), am südlichen Rand des "Nordwestlichen Hügellandes" (Großlandschaft) sowie des "Dassower Beckens" (Landschaftseinheit).

Innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Lübeck nimmt Dassow die Funktion eines Grundzentrums wahr. Grundzentren sollen so entwickelt werden, dass sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sichern. Damit kann zur wirtschaftlichen Stärkung der schwachstrukturierten ländlichen Räume beigetragen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 kommt die Stadt Dassow, wie in der Vergangenheit bereits mit anderen Planungen, ihrer landesplanerischen Aufgabe und Funktion nach.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass raumordnerische Belange der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen. Mit der Errichtung von Ferienhäusern kann der Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ferienhäusern Rechnung getragen (vgl. Programmsätze 3.1.3 (2) und (3) RREP WM) und der bestehende Wohnraumbedarf berücksichtigt werden (vgl. Programmsatz 4.1(3) (Z) RREP WM).

1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die vorhandene Seestraße steht im Eigentum der Stadt Dassow. Die übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Privateigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollständig von den privaten Eigentümern übernommen. Die Stadt wird von allen Kosten freigestellt. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die privaten Eigentümer, auf dessen Grundstücken die Eingriffe verursacht werden.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Barendorf erstreckt sich als typisches Straßendorf entlang der Seestraße. Das alte Gutsgehöft als ursprünglicher Ortskern ist noch vorhanden. Vom ursprünglichen Kern der Ortslage sind im südlichen Bereich außerdem noch alte Landarbeiterkaten mit sich anschließenden großen Hausgärten vorzufinden. Heute ist die Bebauung in Barendorf durch Einfamilien- und Doppelhäuser mit Sattel- und Krüppelwalmdächern geprägt. Das Dorf wird von einer flachen Landschaft mit Acker- sowie Weideflächen und Söllen umgeben.

Die Gemeindestraße von Harkensee kommend, wird in einem Abschnitt von etwa 200 m vor der Ortslage Barendorf durch eine Lindenallee geprägt.

Nach der Wende hat sich Barendorf vor allem im nördlichen und westlichen Bereich, insbesondere durch den Bau einzelner Ferienhäuser und eines Ferienhausgebietes vergrößert. In nur 800 m Entfernung zur Ostsee und somit zum Naturstrand mit Dünenlandschaften und Steilküsten besitzt die Ortslage ein großes touristisches Potenzial. So wurden zur Attraktivitätssteigerung bereits verschiedene Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen im Dorf durchgeführt, hierzu zählen der Ausbau der Seestraße in Barendorf mit einem neuen Fuß- und Radweg.

Das entstandene Ferienhausgebiet weist eine gute Auslastung auf und auch benachbarte Ortslagen haben das touristische Potenzial erkannt und Ferienhausgebiete errichtet. Auf Grund der Lagegunst soll das touristische Angebot in Barendorf nun weiter ausgebaut werden.



Lindenallee entlang der Gemeindestraße



Ferienhäuser nordwestlich des Plangebietes

Die Fläche auf der das neue Ferienhausgebiet und weitere Wohngrundstücke entstehen sollen, ist derzeit überwiegend als Ackerflächen anzusprechen. In den Geltungsbereich ist eine Doppelhaushälfte mit den rückwärtigen Gartenflächen einbezogen. Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Soll. Im Norden grenzt das Plangebiet an vorhandene, ursprüngliche Bebauung der Ortslage und an ein Ferienhausgebiet.



bebautes Wohngrundstück im Plangebiet



vorhandener Soll im Plangebiet

Das Geländeneiveau des Plangebietes neigt sich von der Seestraße im Nordosten mit Höhen um 16,40 m ü.HN nach Südwesten auf Höhen von 13,20 m ü. HN. Im Norden stehen Höhen zwischen 13,20 m bis etwa 15,0 m ü. HN an.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept wurde in Anlehnung an die Grundlagen und Prinzipien der Feng Shui Lehre entwickelt. So wurde unter anderem darauf geachtet, prägnante Raumkanten in geschwungener Form anzulegen und eine störende Geradlinigkeit zu vermeiden. Des Weiteren wurde eine im Bereich der geplanten Haupterschließungsstraße liegende, das Plangebiet von Osten nach Westen durchlaufende Wasserader berücksichtigt. Der zentrale Platz am Ende der Haupterschließungsstraße wurde mit dem Ziel angelegt, dem künftigen Baugebiet einen Schwerpunkt und ein Zentrum zu geben. Gleichzeitig werden durch die punktgenaue Pflanzung eines Baumes Entstörmungsmaßnahmen auf der Wasseraderkreuzung vorgenommen.

Die hier (auszugsweise) kurz dargestellten Inhalte der Stadtplanung unter Feng Shui Aspekten sind jedoch vollständig mit allgemeinen städtebaulichen Zielen zu vereinbaren. Das Baugebiet erhält somit auch unter Berücksichtigung ausschließlich städtebaulicher Parameter eine attraktive Gestaltung.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes sowie die Bereitstellung von Grundstücken für eine Wohnnutzung. Das Gebiet teilt sich somit in zwei Bereiche. Auf den überwiegenden Flächen soll das ferienmäßigen Wohnen entwickelt werden. Eine kleinere Fläche soll dem Dauerwohnen dienen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Planstraßen, die an die Seestraße anbinden. Diese Gemeindestraße zwischen Harkensee und Barendorf wird auf Flächen westlich des vorhandenen Weges verlegt und neu ausgebaut. Die vorhandene Fahrbahn dient künftig als Fuß- und Radweg. Damit berücksichtigt die Stadt die Belange der geordneten verkehrlichen Erschließung der Ortslage sowie die Belange zum Schutz der Lindenallee. Das Straßenbauprojekt ist ein eigenständiges Projekt, das in die vorliegende Planung aufgenommen wurde.

Die Planstraße A als in das Plangebiet führende Haupterschließungsstraße mündet in einen großzügig ausgeformten, zentralen Platz, der von einer Grünfläche gerahmt wird. Auch für die Planstraße B sind jeweils entsprechende Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Baumanpflanzungen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes haben ebenfalls positive Wirkung auf den Straßenraum.

Im Nordwesten dient die künftige Grünfläche als Erholungsbereich. Mit dem integrierten Fußweg wird eine Verbindung zum nördlich gelegenen Ferienhausgebiet geschaffen.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind Heckenpflanzungen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorgesehen und festgesetzt. Die künftige Gestaltung eines Hausgartens soll sich positiv auf den Ortseingangsbereich auswirken.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung und den städtebaulichen Zielstellungen zum größten Teil als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO und auf einer kleinteiligen Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Sondergebiete "Ferienhausgebiet" dienen dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen zu Zwecken der Erholung sowie der Freizeitgestaltung. In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, sind Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Ferienhäusern. Die Errichtung von Dauerwohnungen ist unzulässig. Darüber hinaus sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes und der Freizeitgestaltung dienen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Damit regelt die Gemeinde, dass gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Aus Sicht der Stadt ist die Zulässigkeit insbesondere eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes abhängig vom Nutzungskonzept und den erforderlichen Regelungen, wie z.B. Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Stadt möchte daher im Zuge der erforderlichen Baugenehmigung Stellung nehmen und ggf. regulierend eingreifen können, um ihr städtebauliches Ziel umzusetzen.

Für die Ortslage Barendorf soll die Wohnfunktion für die Einwohner der Stadt geringfügig erweitert werden. Dies soll in Ergänzung der vorhandenen ortsbildprägenden straßenbegleitenden Wohnbebauung erfolgen. Daher werden Allgemeine Wohngebiete entlang der Seestraße festgesetzt. In dieser straßenbegleitenden Lage sollen, z.B. im Winter leerstehende Gebäude, im südlichen Ortseingangsbereich vermieden werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft soll ein Ferienhausgebiet entwickelt werden. Laut der Erfahrungen des Landkreises kann es in unmittelbarer Nachbarschaft von Dauerwohnen und ferienmäßigen Wohnen zu Nutzungskonflikten kommen, die sich insbesondere durch die unterschiedlichen Nutzungsintensitäten und -zeiten ergeben können. Die Stadt Dassow möchte an dieser Stelle auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verweisen und die ordnungsrechtliche Dimension dieser Situation betonen. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 25 um eine Angebotsplanung. Unterschiedliche Nutzungsintensitäten in den Baugebieten sind allgemein bekannt.

Für alle Baugebiete gilt eine maximale Firsthöhe von 9,5 m, eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,5 m und die Begrenzung der Bebauung auf ein Vollgeschoss.

Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Fahrbahnoberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Die Festsetzung der anbaufähigen Erschließungsstraße (Planstraße) als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist eine übliche Vorgehensweise. Mit Fertigstellung der Erschließungsplanung für die Planstraße, liegt eine Planung vor, die auch die Höhen der künftigen Planstraßen festlegt. Sofern die Planstraßen in der Örtlichkeit noch nicht fertiggestellt sind, können die künftigen Straßenhöhen als Bezugshöhen den jeweiligen Bauherrn von der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

Die zulässigen Dachneigungen liegen zwischen 38° und 46° sowie ausschließlich für Reetdacheindeckungen bei 38° bis maximal 55°. Somit kann für diese Neubebauung ein einheitliches städtebauliches Bild entstehen.

Für das gesamte Plangebiet wird geregelt, dass eine Überschreitung der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse durch den Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss um höchstens ein Vollgeschoss zulässig ist. Dies bedeutet, dass im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Durch die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ergeben sich dadurch keine negativen Auswirkungen für die Kubatur der Gebäude bzw. auf das Ortsbild.

Die Kubatur der künftigen Gebäude wird durch die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe sowie die zulässigen Dachneigungen bestimmt. Gemäß Landesbauordnung gilt als Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweist. Insofern ein Dachgeschoss ausgebaut wird, kann z.B. durch Bau eines Drempels und einer belichtenden Gaube die lichte Höhe von 2,30 m auf einer Grundfläche von mindestens zwei Dritteln entstehen. Jedoch verändert sich die Kubatur des Gebäudes im Vergleich zu einem Gebäude mit unausgebautem Dach nicht, da diese durch die festgesetzte Firsthöhe und die zulässige Dachneigung bestimmt wird.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es können sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser entstehen. Die Lage der künftigen Hauptgebäude wird durch festgesetzte überbaubare Fläche bestimmt. Die Baugrenzen, die umlaufend festgesetzt sind, halten in der Regel einen Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche ein. Es entstehen Flächen mit einem ausreichenden Spielraum zur Errichtung der Gebäude.

Im gesamten Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die Stadt möchte mit diesen Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Sofern nur Doppelhäuser errichtet werden, erhöht sich die mögliche Zahl der Grundstücke und der Gebäude im Vergleich zur Errichtung von Einzelhäusern. Dies hätte eine größere Verdichtung und eine engere Bebauung zur Folge. Bei möglichen zwei Wohneinheiten je Gebäude könnten insgesamt mehr Wohneinheiten entstehen. Dies ist jedoch nicht Ziel der Stadt, daher ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes wird geregelt, dass im Vorgartenbereich die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Stellplätzen für Müllbehälter unzulässig ist. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht maßgeblich, an der der Haupteingang des Gebäudes liegt. Das Straßenbild soll durch die Hauptgebäude geprägt werden, daher sollen diese baulichen Anlagen möglichst hinter die Hauptgebäudeflucht zurücktreten.

Um eine zu hohe bauliche Dichte im Gebiet auszuschließen, ist innerhalb der Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ die Errichtung von Garagen generell unzulässig und die Summe aller Nebenanlagen je Baugrundstück darf eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten. In die Berechnung der Grundfläche sind die Flächen für unterirdische Gas- und Öltanks sowie Flächen für Carports nicht einzubeziehen.

In den festgesetzten Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 400 m² sowie je Dop-

pelhaushälfte 350 m². In der Planzeichnung sind mögliche künftige Grundstückszuschnitte durch in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen dargestellt. Die so entstandenen Grundstücke weisen Größen zwischen etwa 500 m² bis ca. 700 m² auf. Die in der Planzeichnung in Aussicht genommenen Grundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind etwa 700 m² bis 800 m² groß.

Die Planung sieht im Bereich des Sondergebietes die Errichtung von etwa 22 Ferienhäusern vor. Mit einer gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 soll einer zu massiven und verdichteten Bebauung entgegengewirkt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet können etwa vier neue Grundstücke bebaut sowie vorhandene Bebauung verdichtet werden. Auch hier wird die zulässige GRZ mit 0,25 bestimmt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist das Geländeniveau auf eine Höhe von maximal 15,0 m ü. NHN aufzufüllen. Diese Auffüllungen werden im Zusammenhang mit der technischen Erschließung des Gebietes notwendig. Damit wird ein Freigefälle zum Regenwasserrückhaltebecken gewährleistet. Des Weiteren ist eine bessere Nutzbarkeit des Grundstückes nach der Auffüllung mit Oberboden gegeben. Die Auffüllungen sind so auszuführen, dass keine Konflikte in Bezug auf Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken entstehen. Die Stadt geht davon aus, dass Bodenauffüllungen im Rahmen der Erschließung ausgeführt werden, so dass das Geländeniveau von benachbarten Grundstücken bereits bei der Errichtung der Hochbauten angeglichen ist.

Die Böschungssicherung im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss technisch, z.B. durch die Integration von Betonsteinen, erfolgen. Die Heckenanpflanzung bleibt davon unberührt.

Hinweise zum Bodenschutz, insbesondere im Zusammenhang mit den zulässigen Aufschüttungen

Bei der Ausweisung eines Wohngebietes sind höchste Ansprüche an den Boden zu stellen, da zu den Nutzungen das Spielen von Kindern und der Anbau von Obst und Gemüse gehören. Hinzu kommt, dass beim Bau auf der „grünen Wiese“ von keinerlei Vorbelastung des anstehenden Bodens mit Schadstoffen auszugehen ist. Entsprechend des grundsätzlichen Verschlechterungsverbots darf diese vorteilhafte Situation nicht durch Verwendung belasteter Böden verändert werden.

Im Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht (oberste 50 cm — 100 cm) darf daher nur unbelasteter Boden verwendet werden, der den Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung entspricht.

Die Mächtigkeit der Ober- bzw. Mutterbodenschicht soll der am Standort natürlicherweise vorliegenden Mächtigkeit entsprechen. Dazu ist vorzugsweise der anstehende und gemäß § 202 BauGB zu Beginn der Tiefbauarbeiten gesicherte und schonend gelagerte Mutterboden zu verwenden.

Im Bereich unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur unbelasteter Boden verwendet werden, der den Zuordnungswert Z0 entsprechend dem LAGA-Merkblatt 20, Teil II, Nr. 1.2.3.1 einhält.

Eine bodenkundliche Baubegleitung wird durch einen Fachkundigen durchgeführt. Wesentliche Aufgabe ist das Management der Bodenmassen, die Aufsicht über den sorgsam Umgang mit Mutterboden und die Dokumentation. Die Dokumentation dient auch gegenüber den späteren Bauherren als Nachweis intakter Bodenverhältnisse.

Änderungen in der Planung im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im August/ September 2015 öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Hinweise aus diesem Verfahren wurden für die Satzung berücksichtigt.

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Plangebietes einheitlich auch für die Allgemeinen Wohngebiete mit 0,25 festgesetzt.
- Um einen größeren Abstand zwischen den künftigen Dauerwohngebäuden und den Ferienhäusern zu berücksichtigen, werden die Baugrenzen in der Nachbarschaft zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Ferienhausgebiet teilweise zurückgenommen.
- Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die Planstraßen. Daher werden entlang der Seestraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
- Die Festsetzung zu den zulässigen Nebenanlagen innerhalb des Ferienhausgebietes wurde konkretisiert. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche von insgesamt 15 m² pro Grundstück sind die Flächen für Carports und unterirdische Gas- oder Öltanks nicht einzubeziehen.
- Die Mindestgrundstücksgrößen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden mit 400 m² je Einzelhaus sowie mit 350 m² je Doppelhaushälfte bestimmt.
- Gestalterischen Festsetzungen zur Farbgebung von Fenstern, Türen und deren Rahmen werden nicht getroffen.
- Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet. Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen zu realisieren.
- Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ökokonten innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ realisiert. Die erforderlichen vertraglichen Sicherungen erfolgen.
- Der vorhandene Leitungsbestand des Zweckverbandes Grevesmühlen ist in den Allgemeinen Wohngebieten innerhalb der festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beachtet.
- Der Nachweis der Verträglichkeit des Projektes mit dem FFH- Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ wurde mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung erbracht. Es werden keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der NATURA 2000- Gebiete hervorgehoben.

Darüber hinaus wurden in der Planung die Ergebnisse der fortgeschrittenen Erschließungsplanung berücksichtigt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde bereits im Juli 2009 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Hinweise aus diesem Verfahren wurden für den Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Mit der Neuaufnahme der Planung, nach Vorliegen des teilgenehmigten, wirksamen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes, wurde das städtebauliche Konzept geringfügig überarbeitet und der Geltungsbereich erweitert. Es ergeben sich folgende Veränderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 03.06.2009:

- Östlich des ursprünglichen Plangebietes wurde der Bereich der Gemeindestraße (Seestraße) in den Geltungsbereich einbezogen. Ziel ist die Umverlegung der Gemeindestraße zwischen Harkensee und Barendorf. Damit werden sowohl verkehrliche als auch naturschutzfachliche Belange, Schutz der Lindenallee beachtet. Die Allee ist zum Erhalt festgesetzt. Die derzeitige Fahrbahn dient künftig als Fuß- und Radweg. Dadurch entfällt der ursprünglich festgesetzte Fuß- und Radweg
- Der Geltungsbereich wurde um nordöstlich angrenzende Flächen erweitert. Hier erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es werden Möglichkeiten für die Ergänzung des baulichen Bestandes sowie für eine Neubebauung mit Dauerwohnnutzungen geschaffen.
- Das städtebauliche Konzept für das Ferienhausgebiet wurde überarbeitet. Die Lage der Planstraße wurde den neuen Erfordernissen angepasst. Dadurch ergeben sich neue mögliche Grundstückszuschnitte.
- Das Maß der baulichen Nutzung wurde dem neuen Konzept angepasst.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Einfriedungen wurden konkretisiert.
- Die Planungen zur Ver- und Entsorgung wurden fortgeführt. Die Ergebnisse sind, u.a. durch festgesetzte Flächen für zulässige Auffüllungen und Fläche für eine Löschwasserezisterne, berücksichtigt.
- Der vollständige Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich und zur Gestaltung von Grünflächen wurden festgesetzt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dient der weiteren Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken.

Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote oder rotbraune Tonziegel, Betonpfannen oder Reet zulässig. Das festgesetzte Farbspektrum entspricht den vorhandenen Dacheindeckungen in Barendorf und wird daher auch für das Plangebiet aufgenommen.

In den Baugebieten ist die Ausbildung der Dächer als symmetrisches Satteldach mit Dachneigungen zwischen 38° und 46° zulässig. Bei den im Plangebiet zulässigen Reetdacheindeckungen sind Dachneigungen von 38° bis 55° zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Gebäude mit Satteldächern zulässig, um einen einheitlichen Charakter dieses Gebietes zu unterstützen.

Die geplanten Bedachungen der Gebäude müssen gemäß § 32 (1) LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

Da im geplanten Ferienhausgebiet auch weiche Bedachungen (Reetdächer) zugelassen werden, ist hier auf die Abstände der Gebäude mit weicher Bedachung zu anderen Gebäuden (harte und weiche Bedachungen) und zu den Grundstücksgren-

zen zu achten (32 Abs. 2 LBauO M-V). Dabei bemessen sich die Abstände von Dach zu Dach bzw. vom weichen Dach zu den Grundstücksgrenzen.

In den festgesetzten Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von Verblendmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen zulässig.

Die Außenwandgestaltung ist bei Verblendmauerwerk und bei Mauerwerksausfachungen nur in roter, rotbrauner oder rotbunter Farbgebung sowie bei verputzten Flächen nur in weißer oder hellgrauer Farbgebung zulässig.

Holzfachwerk ist naturbelassen oder in weißer bis grauer Farbgebung auszuführen. Holzverkleidungen an Hauptgebäuden sind bis zu 40 % je Wandfläche und nur naturbelassen geölt oder in weißer bis grauer Farbgebung zulässig.

Auch die Festsetzungen zur Außenwandgestaltung entsprechen dem örtlichen Spektrum und sollen sich im Plangebiet fortsetzen.

Der Blockhausstil ist unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher im süddeutschen Raum ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Damit sollen Materialien vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen. Dies unterstützt eine positive Gestaltung des Ortsbildes.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird. Auch diese Maßnahme dient der Einbindung und Gestaltung des Ortsbildes.

Straßenseitige Grundstücksgrenzen sind mit einer unverfugten Natursteinmauer mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,8 m einzufrieden. Die Mauerkronen der Einfriedungen sind mit Heckenrosen der folgende Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), Wiesen-Rose (*Rosa carolina*), Büschel-Rose (*Rosa multiflora*) oder Rotblatt-Rose (*Rosa glauca*) zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens zwei Heckenrosen anzupflanzen. Zäune sind innerhalb der Hecke oder straßenabgewandt als Holz- oder Wildschutzzaun (Zaun aus verknoteten Metalldrähten) zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Natursteinmauer und Heckenrosen, ggf. mit Zaun) darf eine Höhe von 1,50 m, bezogen auf die fertiggestellte Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Eine Unterbrechung der Einfriedung ist je Baugrundstücke für die Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

Um eine einheitliche Gestaltung des Straßenbildes zu erzielen, wird festgesetzt, dass alle straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzufrieden sind. Auch die Art und Höhe der Einfriedung wird festgesetzt. Ein Gestaltungsspielraum besteht durch die Ausführung der Natursteinmauer und der Auswahlmöglichkeiten für die Bepflanzungen.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist zum Schutz des Ortsbildes nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Es wird an dieser Stelle auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd" erfolgt von der Ortsdurchfahrt (Seestraße) aus. Diese Gemeindestraße zwischen Harkensee und Barendorf wird auf Flächen westlich des vorhandenen Weges verlegt und neu ausgebaut. Die vorhandene Fahrbahn dient künftig als Fuß- und Radweg.

Die Umverlegung der Seestraße ist nicht Voraussetzung für die Erschließung des Plangebietes. Es handelt sich um ein eigenständiges Straßenbauprojekt, das in die vorliegende Planung aufgenommen ist.

Die Planstraße A als Hauptachse in das Ferienhausgebiet zweigt von der Seestraße ab und mündet in einen Kreisverkehr. Vom Kreisverkehr führt eine Nebenstraße als Planstraße B in südliche Richtung. Diese verzweigt sich dann nach Ost und West, um die dort liegenden Grundstücke zu erschließen. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht im Kreuzungsbereich vor Verzweigung der Planstraße B.

Die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, werden ebenfalls von der Planstraße aus erschlossen. Entsprechend diesem Ziel, sind entlang der Seestraße für diese Allgemeinen Wohngebiete sowie den privaten Hausgarten Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind. Für das nordwestlich gelegene Grundstück dient ein Stichweg zurverkehrlichen Anbindung.

Ein Fußweg, der auch zur Anbindung des nordwestlich gelegenen Ferienhausgrundstückes dient, soll vom Kreisverkehr aus zu der nördlich gelegenen Grünfläche führen. Über diesen Weg wird eine Verbindung zu dem im Norden angrenzenden, bereits vorhandenen Ferienhausgebiet hergestellt.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Planstraße B vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist jeweils ein PKW-Stellplatz je Wohneinheit herzustellen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 beträgt rund 2,9 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.475
Sondergebiet (SO)	13.360
Verkehrsflächen:	4.030
<i>Straßenverkehrsfläche</i> 1.305 m ²	
<i>Planstraßen A und B</i> 2.025 m ²	
<i>Fuß-/Radweg</i> 625 m ²	
<i>Parken</i> 75 m ²	
Grünflächen:	6.665
<i>Alleebegleitgrün</i> 625 m ²	
<i>Straßenbegleitgrün</i> 115 m ²	
<i>Parkanlage</i> 4.245 m ²	
<i>Hausgarten</i> 500 m ²	
<i>Zisterneneingrünung</i> 185 m ²	
<i>Anpflanzung</i> 995 m ²	
Wasserfläche	215
Regenrückhaltebecken	420
Löschwasserzisterne	150
Σ	29.315

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Neuverlegung der erforderlichen Leitungen mit dem Anschluss an die vorhandenen Anlagen.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend neu auszubauen. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um möglicherweise vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage vorhandener Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Stadt Dassow wird vom Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen zentral mit Trinkwasser versorgt. In der Seestraße ist eine Versorgungsleitung vorhanden. An diese Leitung kann eine neue Leitung zur Versorgung des Plangebietes angeschlossen werden. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass zur Trinkwasserversorgung das Leitungsnetz aus der Seestraße so erweitert werden muss, dass die Bedarfsmengen bereitgestellt werden können.

Nach Kenntnis der Stadt ist die Dimensionierung des Versorgungsnetzes auch unter Berücksichtigung des geplanten, zusätzlichen Gebäudebestandes ausreichend. Die Trinkwasserversorgung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Diese berührt im Wesentlichen die öffentlichen Flächen. Nur ein kleiner Teilabschnitt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flurstück 164/2. Innerhalb des künftigen Baugrundstückes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des ZVG festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst Flächen in einem Abstand von 1,00 m zur vorhandenen Leitung. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist künftig über eine Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

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

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutz-zonen berührt.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist gesichert. Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude mit weichen Bedachungen (Reetdacheindeckung) zulässig. Demnach ist eine Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Grundlage dieser festgesetzten Löschwassermenge sind die Festsetzungen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (aktualisiert 2008 im Einvernehmen mit der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren). Zur Erstbrandbekämpfung kommen die Tankfahrzeuge der Feuerwehr zum Einsatz. Die Dauerbrandbekämpfung erfolgt durch Versorgungseinrichtungen, die innerhalb des Plangebietes neu hergestellt werden. Dazu gehört zum einen die Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 150 m³, die aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gespeist wird. Zum anderen wird Löschwasser über einen Hydranten, der im Plangebiet neu errichtet wird, bereitgestellt.

Der für Wasserversorgung zuständige Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass Löschwasser nur im Rahmen der technischen Möglichkeiten in einer Höhe von 48 m³ pro Stunde zur Verfügung gestellt werden kann.

Die damit insgesamt zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend. Die Löschwasserzisterne wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche hergestellt.

Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die Erschließungsplanung ist auf die Belange der Feuerwehr abzustimmen. Ggf. erforderliche Abstimmungen sind im Rahmen dieser Planungen mit der Feuerwehr zu führen.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Barendorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird die Herstellung eines Schmutzwasserkanals mit Anbindung an die vorhandene Leitung in der Seestraße erforderlich. Träger der Entsorgung ist der Zweckverband Grevesmühlen.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist die Erweiterung des Leitungsbestandes (Abwasserdruckrohrleitung) in der Seestraße notwendig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen neue Schmutzwasserleitungen im Freigefällesystem sowie Grundstücksanschlüsse verlegt werden. In der Planung sind gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes ein Staukanal für die Rückhaltung sowie ein Pumpwerk, aufgrund der Höhenverhältnisse und der direkten Einleitung in die Druckrohrleitung in der Seestraße vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Abwasserleitung vorhanden. Sie liegt überwiegend innerhalb des öffentlichen Raumes. Nur ein Teilbereich berührt das bereits bebaute Wohngrundstück (Flurstück 88). Innerhalb des künftigen Grundstückes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des ZVG festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst Flächen in einem Abstand von 1,00 m zur vorhandenen Leitung. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist künftig über eine Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

Nach Auskunft des Zweckverbandes ist in der Seestraße ein Regenwasserkanal zur Entwässerung der Straße und der anliegenden Grundstücke vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser wird dem Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zugeführt. Von dort aus erfolgt die Ableitung über die öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes, in den zentralen Regenwasserkanal Strandkoppel, in die örtliche Vorflut.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband bezüglich der geplanten Ableitung in die Hakenbäk (Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes) erforderlich.

Die Ufer des Regenrückhaltebeckens sind so zu gestalten, dass bis zu einer Entfernung von 2 m zum Ufer eine Wassertiefe von 50 cm nicht überschritten wird. Die größte Gewässertiefe darf 1,50 m nicht überschreiten. Das Einzäunen des Regenrückhaltebeckens ist unzulässig. Bei dem künftigen Regenwasserrückhaltebecken handelt es sich nicht um eine technische Anlage. Ein naturnaher Ausbau, auch zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange, ist vorgesehen. Eine Vorkehrung zum Schutz ist dadurch beachtet, dass bis zu einer Entfernung von 2,0 m zum Rand des Regenwasserrückhaltebeckens nur eine Wassertiefe von 0,5 m zulässig ist.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die im öffentlichen Straßenraum der Seestraße verlegt sind. Die neu zu erstellenden Versorgungsleitungen im Baugebiet sind an den entsprechenden Punkten in der Seestraße anzubinden. Vorhandene Leitungen sind insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Vorhandene Niederspannungsleitungen verlaufen im Bereich der Seestraße, in Flächen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Hausanschlüsse dienen der Versorgung der bestehenden Wohnbebauung. Eine Darstellung in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da die Niederspannungskabel im öffentlichen Bereich liegen.

Die in Barendorf vorhandene, zentrale Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Lübeck GmbH sichergestellt.

3.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der Straßenquerschnitte und Wendeanlagen gewährleistet.

Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Für die südlich gelegenen Ferienhausgrundstücke gilt, dass die Abfallbehälter im Bereich der öffentlichen Parkplätze bereitzustellen sind. Für die nordöstlich gelegenen Grundstücke ist zu beachten, dass die Bereitstellung in Randbereichen östlich der Grünfläche in der Planstraße A erfolgen muss.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation erfolgt durch die Deutsche Telekom. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Barendorf vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionen

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Prinzipiell ist nur eine mögliche Immissionsquelle, die auf das Plangebiet einwirkt zu erkennen. Diese besteht aus den Verkehrsimmissionen, die von der Seestraße ausgehen. Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an die Seestraße.

Da es sich bei der Ortslage um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht. Die Neubebauung erfolgt in ähnlichen Straßenabständen, wie die bereits bestehende Bebauung. Daher sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

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

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

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Dassow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemein

Die Stadt Dassow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd" im Oktober 2007 beschlossen und gleichzeitig den Vorentwurf gebilligt. Eine Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit fand im Juli 2009 statt.

Zur weiteren Bearbeitung fehlten jedoch ein wirksamer Flächennutzungsplan und ein Landschaftsplan.

Mit dem Zusammenschluss der Stadt Dassow mit den benachbarten Gemeinden Pötenitz und Harkensee wurde die Erarbeitung eines Teilflächennutzungsplanes für diesen Bereich notwendig. Für diesen Teilflächennutzungsplan liegt mit dem Stand September 2014 eine Teilgenehmigung vor. Gegenstand des Teilflächennutzungsplanes ist u.a. die Widmung der mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen entsprechend den dort vorgenommenen Festsetzungen. Das hier betrachtete Plangebiet ist rechtskräftiger Bestandteil der Teilgenehmigung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Ferienhausgebietes am südlichen Rand der Ortslage Barendorf zu schaffen. Damit reagiert die Stadt auf die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ferienhäusern.

Außerdem ist ein geringer Anteil Wohnbebauung vorgesehen. Mit dieser Ausweisung soll der innerhalb der Ortslage bestehende Wohnraumbedarf berücksichtigt werden. Im Nordwesten des Plangebietes soll eine Grünfläche gestaltet werden. Neben der Integration eines vorhandenen Solls ist ebenso die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Durch die Anlage eines Fußweges soll das Plangebiet mit dem bereits vorhandenen, nördlichen Ferienhausgebiet verbunden werden.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Barendorf der Stadt Dassow. Barendorf liegt etwa 6 km nördlich des Hauptortes Dassow, der sich östlich der Hansestadt Lübeck im Landkreis Nordwestmecklenburg befindet.

Der festgelegte Geltungsbereich beschreibt ein ca. 2,9 ha großes Gebiet am südlichen Ortseingangsbereich und umfasst die Flurstücke 44 (teilw.), 164/1, 164/2 und 188 der Flur 1, Gemarkung Barendorf.

Das Plangebiet, das derzeit überwiegend Ackerflächen umfasst, ist südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße gelegen. Im nordöstlichen Bereich

des Plangebietes werden Hausgartenflächen sowie ein Wohnhaus in den Geltungsbereich aufgenommen.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Dassower Becken (100)

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Ferienhausgebietes am südlichen Rand der Ortslage Barendorf zu schaffen. Außerdem ist ein geringer Anteil Wohnbebauung vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Stadt und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil 1 der Begründung zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen.

- Die Stadt Dassow befindet sich im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt Lübeck.
- Außerdem ist die Stadt Dassow Fremdenverkehrsentwicklungsraum "Nordwestmecklenburgische Küste" sowie nördlich bzw. östlich von Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der bestehenden Siedlungslage Barendorfs. Im GLRP WM werden die nachfolgenden Aussagen für das Plangebiet und die umgebenden Bereiche getroffen. Die Siedlungslagen selbst werden im GLRP WM kaum berücksichtigt.

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume werden für den Bereich Barendorf keine Aussagen getroffen (Karte 3).
- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- Westlich der Ortslage Barendorf befindet sich die Harkenbäkniederung. Die Fließgewässerstrukturgüte ist als Klasse 1: naturnah bewertet (Karte 5).

- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als gering bis mittel (Karte 6) dargestellt.
- Barendorf liegt in einem als niederschlagsnormal verzeichneten Gebiet (Karte 7).
- Barendorf selbst befindet sich in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild. Von sehr hoher Bedeutung hingegen sind die nahegelegenen Küstenabschnitte sowie die Harkenbäkniederung (Karte 8). Den an Barendorf angrenzenden Bereich wird eine sehr hohe Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) zugeordnet (Karte 9).
- Der Küstenbereich ist als FFH-Gebiet und die Harkenbäkniederung als verbindendes Landschaftselement nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie ausgewiesen (Karte 10). Gleichzeitig gibt es hier räumliche Überlagerungen mit dem Naturschutzgebiet N 144 (Karte 11). Diese Bereiche werden dem Biotopverbund im engeren Sinne zugeordnet (Karte 15/ II)
- Der weitläufige Küstenraum inklusive der Ortslage Barendorf wird als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft erfasst. Die direkten Küstenbereiche sind als Bereiche mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen gemäß Karte IV dargestellt (Karte 13).
- Für die Siedlungslage Barendorf und das Plangebiet selbst sind keine Aussagen in Bezug auf die Analyse der Arten und Lebensräume getroffen. Jedoch sind zahlreiche Aussagen für den Küstenbereich und die Harkenbäkniederung vorhanden und mit entsprechenden Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen versehen (Karte I/ III).
- Die Umgebung Barendorfs ist als Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur und sehr hoher Funktionsbewertung dargestellt (Karte IV).

Aus den Darstellungen der übergeordneten Planungen lässt sich insbesondere eine naturschutzfachliche Bedeutung für die nahegelegenen Küstenabschnitte und die Harkenbäkniederung ableiten. Diese werden in den entsprechenden Gutachten zur FFH-Verträglichkeit entsprechend berücksichtigt.

Für das Plangebiet selbst werden aufgrund der Nähe zum Siedlungsraum kaum spezifische Aussagen getroffen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.310 m südöstlich des FFH-Schutzgebietes (DE 2031-301) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie ca. 450 m östlich des Naturschutzgebietes „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Harkensee mit Harkenbäkniederung“.

Zur Beurteilung, ob mit der hier betrachteten Planung erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes hervorgerufen können, wird in einer dafür erarbeiteten FFH-Verträglichkeitsprüfung behandelt und bewertet. Diese Prüfung wird als Anlage diesem Dokument beigelegt.

Geschützte Biotope

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer, welches als geschütztes Biotop (NWM 00561-Kartierungsjahr: 1997) gemäß § 20 NatSchAG M-V geführt wird.

In diesem Bereich soll eine Grünfläche entstehen, in welche das bestehende Soll integriert wird. Des Weiteren soll innerhalb dieser Grünfläche ein Teich geschaffen werden, der auch Funktion eines Regenrückhaltebeckens übernimmt.

Gemäß des für den Bebauungsplan Nr. 25 erarbeiteten artenschutzrechtlichen Gutachtens sind Maßnahmen für das bestehende Soll und das Regenrückhaltebecken insbesondere für die Artengruppe Amphibien notwendig. Diese beinhalten u.a. eine Entschlammung des geschützten Kleingewässers und eine naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
Landschaft	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22.BImSchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen, der vorliegenden Planung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Das Plangebiet stellt sich, abgesehen von dem vorhandenen Kleingewässer und angrenzenden ruderalen Strukturen, derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Es ist begrenzt von Ackerflächen und der im Norden bestehenden Ortslage. Im nordöstlichen Bereich wird ebenso ein bestehendes Wohngrundstück mit Hausgarten in den Geltungsbereich einbezogen.

Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Acker besitzt das Plangebiet kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum.

Als mögliche Immissionsquellen wird nur von verkehrsbedingten Quellen ausgegangen. Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an die Seestraße. Es wird davon ausgegangen, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine nennenswerten Erhöhungen erfolgen und keine Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern bzw. Feriengästen zu tolerieren.

Die Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufende Seestraße. Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Allee zu vermeiden, wird eine neue Erschließungsstraße zuvor in das Plangebiet geführt und die Allee nur als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Mensch“ ist nicht zu rechnen.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

In neu zu bebauenden Bereich des Plangebietes sind, bedingt durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung, keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze vorhanden.

Die geschützte Allee im Osten des Plangebietes bleibt vollständig erhalten. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt unabhängig des hier betrachteten Bebauungsplanes.

Sonstige geschützte Pflanzen

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind keinen Beeinträchtigungen geschützter Pflanzenarten zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens von dem Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, März 2015. Dieses dient als Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen. Als relevante Artengruppen wurden Brut- und Rastvögel sowie Amphibien herausgearbeitet.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,

- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Ackerfläche dar. Das einbezogene vorhandene Wohnhaus ist nicht für einen Abriss im Rahmen der hier betrachteten Planung vorgesehen. Aus diesem Grund ergibt sich keine artenschutzrechtliche Relevanz für den Wirkfaktor Gebäudeabbruch.

➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Mit der Umsetzung der Planungsziele kann es durch die Überplanung von Gartenflächen zum Verlust von Gehölzstrukturen kommen. Überwiegend werden jedoch Ackerflächen bebaut.

Artengruppe: Brutvögel

Generell sind für die Beseitigungen von Vegetationsstrukturen die zeitliche Bestimmung des § 39 BNatSchG zu beachten.

Im artenschutzrechtlichen Gutachten wird zusätzlich folgende Empfehlung gegeben: Zur Minimierung und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Brutvogelarten sollten die Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren in der Erschließungsphase im Zeitraum von September bis April erfolgen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Kleingewässer. Dieses Gewässer wird in eine geplante Grünfläche integriert. Innerhalb dieser Grünfläche ist außerdem ein Regenrückhaltebecken vorgeesehen.

Artengruppe: Amphibien

Im artenschutzrechtlichen Gutachten wird herausgearbeitet, dass das Gewässer potenziell einen maßgeblichen Lebensraum für die artenschutzrechtlich bedeutsame Arten Kammmolch, Europäischer Laubfrosch und Moorfrosch darstellt.

Diese Vorkommen sollen durch Kartierungen ab dem Frühjahr 2015 verifiziert werden.

Aufgrund der Bedeutung des vorhandenen Gewässers sowie des geplanten Regenrückhaltebeckens innerhalb der Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes werden aus dem Artenschutzrechtlichen Fachgutachten folgende Maßnahmen abgeleitet:

Das Regenrückhaltebecken ist entsprechend der Erfordernisse der kartierten Amphibien zu gestalten. Hierzu sind Flachwasserbereiche auszubilden und die Uferböschungen flach auszuformen.

Das bestehende Kleingewässer ist zur Optimierung der Habitatfunktion für die vorgefundenen Amphibienarten zu entschlammen. Die Uferbereiche sind flach auszuformen und Flachwasserbereiche zu entwickeln. Die Gewässersanierung hat unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse zu erfolgen.

In Bezug auf die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens als Fläche für die Versicherung von Niederschlagswasser wird weiterhin folgende Festsetzung getroffen:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über eine zu schaffende Sammelleitung in das innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" liegende Regenrückhaltebecken einzuleiten. Von dort aus erfolgt die Ableitung in die örtliche Vorflut. Die Ufer des Regenrückhaltebeckens sind so zu gestalten, dass bis zu einer Entfernung von 2 m zum Ufer eine Wassertiefe von 50 cm nicht überschritten wird. Die größte Gewässertiefe darf 1,50 m nicht überschreiten. Das Einzäunen des Regenrückhaltebeckens ist unzulässig.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Potentielle artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von Migrati-

onswegen wandernder Tierarten, wurden im Rahmen des beauftragten Fachgutachtens betrachtet und bewertet. Diese spiegeln sich in den Festsetzungen bzw. Hinweisen zum Artenschutz wider.

Generell sind bei der Gestaltung der Parkanlage die Kompensationsansprüche für die nachgewiesenen betroffenen Arten entsprechend der ökologischen Ansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Artengruppe: Amphibien

Um das bestehende Gewässer sowie um das geplante Regenrückhaltebecken sind jeweils drei Winterquartiere für Amphibien anzulegen, um mögliche Migrationen insbesondere der stark gewässergebundenen Arten zu reduzieren. Die Winterquartiere sind jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) herzustellen. Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge ist in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 3 m² zu füllen und mit dem Erdaushub zu überdecken.

► Lärm

Durch die vorliegende Planung ist vorwiegend mit baubedingten Störungen zu rechnen.

► Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

In Auswertung des artenschutzfachlichen Gutachtens werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 auszuschließen.

- Baufeldberäumung- und Gehölzrodungsarbeiten sind in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen (§ 39 BNatSchG). Zur Minimierung und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind die Eingriffe in Gehölze, Brachen und Staudenfluren während der Erschließungsphase auf den Zeitraum von September bis April zu begrenzen.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich verschlossen werden. In den Gräben und Gruben befindliche Tiere sind zuvor abzusammeln.
- Das Regenrückhaltebecken ist entsprechend der Erfordernisse der kartierten Amphibien zu gestalten. Hierzu sind Flachwasserbereiche auszubilden und die Uferböschungen flach auszuformen.
- Das bestehende Kleingewässer ist zur Optimierung der Habitatfunktion für die vorgefundenen Amphibienarten zu entschlammen. Die Uferbereiche sind flach auszuformen und Flachwasserbereiche zu entwickeln. Die Gewässersanierung hat unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse zu erfolgen.
- Um das bestehende Gewässer sowie um das geplante Regenrückhaltebecken sind jeweils drei Winterquartiere für Amphibien anzulegen, um mögliche Mig-

rationen insbesondere der stark gewässergebundenen Arten zu reduzieren. Die Winterquartiere sind jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) herzustellen. Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge ist in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 3 m² zu füllen und mit dem Erdaushub zu überdecken.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet stehen Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph an. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde eine „Gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen-Gründungsbeurteilung Bauvorhaben Stadt Dassow OT Barendorf“ durch das Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau PALASIS (Diedrichshagen, Februar 2009) erarbeitet.

Bewertung

Das oben genannte Bodengutachten stellt fest, dass das Versickerungspotenzial des Untergrundes als sehr gering einzustufen ist. Es stehen bindige Geschiebeböden an, die nicht in der Lage sind, Regenwasser zeitnah und ohne Zwischenspeicherung zu versickern.

Generell bestehen aus gutachterlicher Sicht keine baugrundtechnischen Bedenken im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung und Erschließung.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und durch die Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Hinweise ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Boden“ zu rechnen.

3.4 Schutzgut „Wasser“

Grundwasser

In der LINFOS-Datenbank ist für das Plangebiet ein Grundwasserflurabstand von > 10 m verzeichnet. Im benannten Bodengutachten wird ausgesagt, dass die im gesamten Plangebiet vorherrschenden bindigen Geschiebeböden nicht grundwasserführend sind.

Bewertung

Durch die vorhandenen und geplanten Geländeänderungen wird die Grundwassersituation nicht erheblich verändert.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kleingewässer vorhanden, welches als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V geführt wird.

Bewertung

Durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Laut Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens ist der Untergrund innerhalb des Plangebietes durch bindige Geschiebeböden dominiert, welche stark wasserstauend sind und keine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen.

Im Bereich der Grünfläche (Parkanlage) soll ein Regenrückhaltebecken geschaffen werden. Von dem zunächst im Vorentwurf verfolgten Ansatz die Möglichkeit zu überprüfen das vorhandene Soll als Zwischenspeicher zu nutzen, wird Abstand genommen. Im Bodengutachten werden auch die Zwischenspeicherkapazitäten des Solls als begrenzt eingeschätzt.

Für die Straßenentwässerung wird im Gutachten bei den anstehenden gering aufnahmefähigen Böden aus hydrologischer Sicht eine Regenwasserkanalisation dringend empfohlen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Bodenbedingungen und daraus resultierender Wasserableitung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die hier betrachteten Planungsziele.

3.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Das Klima des Untersuchungsraumes ist überwiegend von ozeanischer Prägung beeinflusst. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von ca. 550 – 600 mm des Gebietes liegt weit unter der durchschnittlichen Menge anderer Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,9°C - 8,1°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

Bewertung

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Es sind keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Die Allee aus Linden am östlichen Plangebietsrand ist als Naturdenkmal geführt.

Unabhängig von den Planungszielen des hier betrachteten Bebauungsplanes ist eine Straßenverlegung außerhalb der Allee vorgesehen. Die Allee soll zukünftig nur für fußläufigen und Radverkehr genutzt werden.

Die Umverlegung des motorisierten Verkehrs außerhalb der Allee erfolgt außerhalb des hier betrachteten Bebauungsplanverfahrens. Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan Nr. 25 im Bereich der Allee sind damit nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung des Alleeschutzes kommt es durch die vorliegende Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den besiedelten Bereich der Ortslage Barendorf und wird daher als Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen betrachtet.

Die Einbindung in die umgebende Landschaft, welche durch ein leicht welliges Gelände mit landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt ist, erfolgt hauptsächlich über Grünstrukturen in den Randbereichen. Charakteristische Landschaftselemente wie die Allee und das soll werden erhalten und teilweise aufgewertet.

Aufgrund der dargelegten Argumentation werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaft“ in Verbindung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 25 erwartet.

3.8 Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Tabelle 2: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung der Wirkungen bei den Bebauungsplanausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Dassow werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Die bereits vorhandenen versiegelten Bereiche durch die bestehende Wohnbebauung werden dabei in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Zum Ausgleich werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt.

Im Rahmen des hier liegenden Bebauungsplanes wird in einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht, ob die betriebsbedingten Auswirkungen der Bade- und Strandnutzung zu erheblichen Beeinträchtigungen des nahe gelegenen FFH-Gebietes (DE 2031-301) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ führen. Im Ergebnis wird dabei festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planungsziele hervorgerufen werden. Als maßgebliche potentielle Gefährdungen des genannten FFH-Gebietes werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf spezielle Küstenlebensraumtypen herausgearbeitet. Es erfolgt im Rahmen des Gutachtens eine Betrachtung der verträglichen Nutzung und Anzahl der Feriengäste im Strandbereich. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist als Anlage diesem Dokument beigelegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ebenso bleiben das vorhandene Wohnhaus mit angegliedertem Gartenbereich weiter bestehen sowie auch der Bereich des geschützten Solls.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der hier vorliegenden Planung reagiert die Stadt auf die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ferienhäusern. Des Weiteren soll mit dieser Planung die innerhalb der Ortslage bestehende Nachfrage nach Wohnraumbedarf berücksichtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage und arrondiert diese. Flächen mit einem ähnlichen Charakter stehen für Ferienunterkünfte in Küstennähe innerhalb des Gemeindegebietes nicht zur Verfügung.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Dassow werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfol-

gende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3 (HzE)“ des LUNG erstellt.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Barendorf. Es schließt sich L-förmig an die Siedlungslage bestehend aus Wohn- und Ferienhäusern (OEL) an. Ein Wohngrundstück mit Gartenbereich (PGZ) wird in den Geltungsbereich einbezogen. Die Gartenbereiche werden durch Koniferen und Zierrasen geprägt und daher als „Ziergarten“ aufgenommen. Die übrigen angrenzenden Bereiche werden als Ackerflächen (ACL) genutzt.

Das Plangebiet selbst ist ebenso wie die Umgebung überwiegend durch seine landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland (ACL) charakterisiert. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine Lindenallee, welche als Naturdenkmal geführt wird. Es sind ca. 4 Bäume pro 100 m vorhanden. Daher wird die Allee als „Lückige Allee“ (BAL) aufgenommen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer, welches einem Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V (SEP) unterliegt. Auch im Nahbereich des Gewässers erfolgt teilweise eine ackerbauliche Nutzung. Die Umgebung des Teiches wird durch den ruderalen Aufwuchs von verschiedenen Gräsern charakterisiert und als „Ruderaler Kriechrasen“ (RHK) aufgenommen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden Wohnbauflächen (OEL) und dazugehörige Gartenbereiche (PGZ) einbezogen.

Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere

- die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Die Allee aus Linden an der östlichen Grenze des Plangebietes ist gemäß den HzE mit einer Wertstufe von 3 zu bewerten. Der Bestand weist einzelne Lücken auf. Vereinzelt wurden abgängige Gehölze ersetzt, sodass das Gesamtbild der Allee von unterschiedlichen Altersstufen und einzelnen fehlenden Gehölzen geprägt wird. Aufgrund ihrer Funktion als Lebensraum für beispielsweise Brutvögel ist der Allee ein mittleres Kompensationserfordernis von 5 zu zuordnen.

Die Laichkraut- Tauchflur im Nordwesten des Geltungsbereichs ist als geschütztes Biotop gemäß § 18 NatSchAG M- V eingetragen. Nach den HzE ist dem Kleinge-

wässer eine Wertstufe von 3 oder 4 zuzuordnen. Aufgrund der Lage des Biotopes innerhalb von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Fehlen eines ausgeprägten Gehölzsaumes als Pufferstreifen wird eine Wertstufe von 3 angenommen. Aufgrund der genannten Vorbelastungen ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 4.

Das Kleingewässer wird von einem Ruderalen Kriechrasen umgeben. Dieser ist gemäß der Anlage 9 der HzE mit einer Wertstufe von 2 zu bewerten. Das Biotop unterliegt ebenfalls der Belastung der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und ist daher von geringer ökologischer Bedeutung. Somit leitet sich eine Kompensationswertzahl von 2,5 ab.

Der überwiegende Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Nach der Anlage 9 der HzE ist der Ackerfläche eine Wertstufe von 1 zu zuordnen. Vorbelastungen ergeben sich unter anderem durch die regelmäßige mechanische Bearbeitung der Fläche. Die Fläche ist somit von geringer ökologischer Bedeutung, wodurch ein Kompensationserfordernis von 1 besteht.

Die im Norden des Plangebietes vorhandene Bebauung beinhaltet einen Ziergarten. Dieser wird von Zierrasen und Koniferen geprägt. Gemäß den HzE ist für Ziergärten eine Wertstufe von 0 anzunehmen. Aufgrund der geringen ökologischen Bedeutung wird ein Kompensationserfordernis von 0,5 angenommen.

Nach der Anlage 9 der HzE ist die vorhandene Bebauung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ebenfalls mit einer Wertstufe 0 zu bewerten. Die ökologische Wertigkeit der Bebauung ist so gering, dass ein Kompensationserfordernis von 0,2 besteht.

Code	Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wertstufe	Kompensationserfordernis
BAL	2.5.3	Lückige Allee	3	5
SEP	5.4.1	Laichkraut-Tauchflur*	3	4
RHK	10.1.3	Ruderaler Kriechrasen	2	2,5
ACL	12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	1
PGZ	13.8.4	Ziergarten	0	0,5
OEL	14.4.2	Lockerer Einzelhausgebiet	0	0,2

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereiches

*Hier bestehen Abweichungen zwischen den Darstellungen der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen“ und den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“. Es wurde für die Zuordnung der Wertstufe ein „Naturmaher Teich (Nr. 5.3.3)“ der Hinweise zur Eingriffsregelung angenommen.

Eingriffsbilanzierung

Konfliktbeschreibung

Mit Realisierung der Planung sind folgende Konflikte durch Flächenversiegelung und Biotopbeseitigung zu erwarten:

Konflikt-Nr.	Beschreibung
K1	Es werden insgesamt 597 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25 zzgl. 50 % Überschreitung) umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K2	Es werden insgesamt 5.003 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in ein Sondergebiet (GRZ 0,25 zzgl. 50 % Überschreitung) umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K3	Es werden insgesamt 2.043 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in Planstraßen umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K4	Es werden insgesamt 77 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in Stellplatzflächen umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Teilversiegelung von 0,2 wird berücksichtigt.
K5	Es werden insgesamt 181 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in Fußwege umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Teilversiegelung von 0,2 wird berücksichtigt.
K6	Es werden insgesamt 156 m ² "Ruderaler Kriechrasen (RHK)" in Fußwege umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Teilversiegelung von 0,2 wird berücksichtigt.
K7	Es werden insgesamt 370 m ² "Lockerer Einzelhausgebiet (OEL)" in ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25 zzgl. 50 % Überschreitung) umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K8	Es werden insgesamt 543 m ² "Hausgarten (PGZ)" in ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25 zzgl. 50 % Überschreitung) umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K9	Es werden insgesamt 995 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" durch Biotopverlust in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht.
K10	Es werden insgesamt 8.339 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" durch Biotopverlust in ein Sondergebiet umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht.
K11	Es werden insgesamt 2.937 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" durch Biotopverlust in öffentliche Grünflächen umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht.
K12	Es werden insgesamt 1.288 m ² "Ruderaler Kriechrasen (RHK)" durch Biotopverlust in öffentliche Grünflächen umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Tabelle 4: Übersicht über die zu erwartenden Konflikte bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Dassow

Ein Bestands- und Konfliktplan befindet sich im Anhang zu dieser Unterlage.

Versiegelung

Innerhalb des Plangebietes erfolgen Eingriffe hauptsächlich durch Inanspruchnahme von Bodenflächen durch Bebauung. Der Grad der Versiegelung wird durch die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Wenn nicht ausgeschlossen, ist jeweils eine Überschreitung von 50% dieses Wertes für Nebenanlagen möglich. Für die einzelnen WA- und SO- Gebiete sind folgende Grundflächenzahlen festgelegt:

Gebiet	GRZ	Überschreitung für Nebenanlagen
WA (Ost)	0,25	0,125
WA (Nord)	0,25	0,125
SO	0,25	0,125

Tabelle 4: Übersicht über die Grundflächenzahlen der einzelnen Gebiete

Im Bereich des Wohnbaugrundstückes Nr. 25 sind bereits Gebäude sowie Nebenanlagen vorhanden. In diesem Fall wird nur die mögliche zusätzliche Versiegelung in der Berechnung berücksichtigt. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 1.434 m², davon sind bereits 168 m² versiegelt. Bei einer GRZ von 0,375 (GRZ 0,25 zusätzlich 0,125 für die Überschreitung) ergibt sich eine maximale zulässige Versiegelung von 538 m². Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung verbleiben 370 m², die für eine weitere Versiegelung zur Verfügung stehen.

Abgesehen von den einbezogen Wohnbauflächen und dazugehörigen Gartenbereichen erfolgen Versiegelungen überwiegend auf Ackerflächen. Des Weiteren sind rudere Strukturen um das bestehende Kleingewässer vorhanden.

Die Bilanzierung für die Umverlegung des Verkehrs außerhalb der Allee erfolgt außerhalb dieses Bebauungsplanes. Für die Bereiche der Verkehrsflächen (Planstraßen) wird von einer Vollversiegelung (Zuschlag 0,5) ausgegangen.

Fußläufige Wegeverbindungen sowie Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster bzw. als wassergebundene Wegedecke herzustellen und werden daher als teilversiegelt (Zuschlag 0,2) angerechnet.

Für die verbleibenden unversiegelten Bereiche wird von einem vollständigem Biotop- und Funktionsverlust ausgegangen.

Das geschützte Soll sowie das geplante Regenrückhaltebecken werden nicht einbezogen. Das Regenrückhaltebecken ist gemäß des artenschutzrechtlichen Gutachtens naturnah zu gestalten.

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Zur Bestimmung des Beeinträchtigungsgrades sind Störquellen im Umfeld des Projektes zu ermitteln. Die bestehende Bebauung und die verlegte Straße (Soll- Zustand) sind als beeinträchtigende Störquellen zu bewerten. Für Biotope, die innerhalb eines Abstandes von 50 m zu den genannten Störquellen vorkommen, wird ein Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung von 0,75 verwendet. Für die Teilbereiche mit einer Entfernung von mehr als 50 m zu den genannten Störquellen wird ein Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung von 1 herangezogen. Dies betrifft Teilflächen der Wohnbauflächen, des Sondergebietes, der Planstraße sowie die Stellplatzflächen.

Konflikt	Code	Biototyp	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl (K)	Faktor für Versiegelung (V)	Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigung (KF)	Kompensations- bedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xKFxW)
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung								
K1	ACL	Acker	411	1	1	0,5	0,75	462
K1	ACL	Acker	186	1	1	0,5	1	279
K2	ACL	Acker	2048	1	1	0,5	0,75	2304
K2	ACL	Acker	2955	1	1	0,5	1	4433
K3	ACL	Acker	1408	1	1	0,5	0,75	1584
K3	ACL	Acker	635	1	1	0,5	1	953
K4	ACL	Acker	77	1	1	0,2	1	92
K5	ACL	Acker	181	1	1	0,2	0,75	163
K6	RHK	Ruderaler Kriechrasen	156	2	2,5	0,2	0,75	316
K7	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	370	0	0,5	0,5	0,75	278
K8	PGZ	Hausgarten	543	0	0,5	0,5	0,75	407
Verlust der Biotopfunktion								
K9	ACL	Acker	686	1	1	-	0,75	515
K9	ACL	Acker	309	1	1	-	1	309
K10	ACL	Acker	3414	1	1	-	0,75	2561
K10	ACL	Acker	4925	1	1	-	1	4925
K11	ACL	Acker	2937	1	1	-	0,75	2203
K12	RHK	Ruderaler Kriechrasen	1288	2	2,5	-	0,75	2415
Gesamtsumme								24197

Tabelle 5: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Aus der multiplikativen Verknüpfung der oben genannten Einzelfaktoren, wurde ein Kompensationsbedarf von 24.197 m² ermittelt.

Minderungsmaßnahmen

Auf den nicht versiegelten bzw. nicht bebauten Flächen werden verschiedenartige Grünstrukturen entstehen. Dies betrifft die hausnahen, gartenartigen Bereiche (Privatgärten) in den SO- und WA- Gebieten, das Straßenbegleitgrün, die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ sowie die Heckenpflanzungen des Plangebietes. Die nachfolgend aufgeführten Minderungsmaßnahmen werden dem Eigentümer der Flurstücke 164/1 und 164/2 zugeordnet. Der Eingriffsverursacher ist dazu verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen durchzuführen.

Minderungsmaßnahmen-Nr.	Beschreibung
M1	Es werden insgesamt 995 m ² Privatgärten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entstehen. Mit Umsetzung der Maßnahmen werden die betroffenen Flächen dem Naturhaushalt wieder zugeführt, sodass die Entwicklung von Gärten als Eingriff vermindert zu bewerten ist. Dem Zielbiotop wird eine Wertstufe von 0 zugeordnet. Aufgrund der geringen Flächengröße besitzen die Ferienhausgärten kaum eine ökologische Bedeutung und werden mit einer Kompensationswertzahl von 0,5 bewertet.
M2	Es werden insgesamt 8.339 m ² Privatgärten innerhalb des Sondergebietes entstehen. Mit Umsetzung der Maßnahmen werden die betroffenen Flächen dem Naturhaushalt wieder zugeführt, sodass die Entwicklung von Gärten als Eingriff vermindert zu bewerten ist. Dem Zielbiotop wird eine Wertstufe von 0 zugeordnet. Aufgrund der geringen Flächengröße besitzen die Ferienhausgärten kaum eine ökologische Bedeutung und werden mit einer Kompensationswertzahl von 0,5 bewertet.
M3	Es werden insgesamt 117 m ² Straßenbegleitgrün innerhalb des Plangebietes entstehen. Mit Umsetzung der Maßnahme werden die betroffenen Flächen dem Naturhaushalt wieder zugeführt, sodass die Entwicklung von Grünflächen als Eingriff vermindert zu bewerten ist. Dem Zielbiotop wird eine Wertstufe von 0 zugeordnet. Aufgrund der geringen Flächengröße besitzen die Flächen für Straßenbegleitgrün eine geringe ökologische Bedeutung und werden mit einer Kompensationswertzahl von 0,6 bewertet.
M4	Es werden insgesamt 835 m ² Hausgarten innerhalb des Plangebietes entstehen. Mit Umsetzung der Maßnahme werden die betroffenen Flächen dem Naturhaushalt wieder zugeführt, sodass die Entwicklung eines Hausgartens als Eingriff vermindert zu bewerten ist. Dem Zielbiotop wird eine Wertstufe von 0 zugeordnet. Nach Umsetzung der Maßnahme wird ein zusammenhängender, großflächiger Hausgarten entstehen. Aufgrund der Flächengröße besitzt diese Hausgartenflächen eine höhere ökologische Bedeutung als die Ferienhausgärten und erhält eine Kompensationswertzahl von 0,7.
M5	Es werden insgesamt 182 m ² Hecke innerhalb des Plangebietes zwischen dem WA- und SO- Gebiet entstehen. Mit Umsetzung der Maßnahme werden die betroffenen Flächen dem Naturhaushalt wieder zugeführt, sodass die Entwicklung einer Heckenpflanzung als Eingriff vermindert zu bewerten ist. Dem Zielbiotop wird eine Wertstufe von 1 zugeordnet. Aufgrund der Steigerung der Strukturvielfalt bei Umsetzung dieser Maßnahme, besitzt die Pflanzung einer Hecke mit einer Breite von 2 m eine höhere ökologische Bedeutung und erhält eine Kompensationswertzahl von 0,7.
M6	Es werden insgesamt 996 m ² Hecke innerhalb des Plangebietes an der südlichen und westlichen Grenze entstehen. Mit Umsetzung der Maßnahme werden die betroffenen Flächen dem Naturhaushalt wieder zugeführt, sodass die Entwicklung einer Heckenpflanzung als Eingriff vermindert zu bewerten ist. Dem Zielbiotop wird eine Wertstufe von 1 zugeordnet. Aufgrund der Breite der Hecke von 3 m kommt dieser eine höhere ökologische Bedeutung als der Heckenpflanzung der Maßnahme 5 zu. Es wird eine Kompensationswertzahl von 0,9 angenommen.

Tabelle 6: Beschreibung der Minderungsmaßnahmen

Diese Grünstrukturen werden als Minderung der Eingriffe in die Berechnung einbezogen. Für die angenommene Kompensationsminderung wurde die minimal anzunehmende Biotopausstattung zugrunde gelegt.

Maßnahme	Code	Biotop- typ	Fläche in m ² (A)	Wert- stufe (Soll- Zu- stand)	Kompensa- tionswert- zahl (K)	Wirkungs- faktor (W)	Kompens- sationsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xKFx W)
Minimierungsmaßnahmen							
M1 (Privatgärten)	ACL	Acker	995	0	0,5	1	498
M2 (Privatgärten)	ACL	Acker	8339	0	0,5	1	4170
M3 (Straßenbegleitgrün)	ACL	Acker	117	0	0,6	1	70
M4 (Grünfläche "Hausgarten")	ACL	Acker	835	0	0,7	1	418
M5 (Heckenpflanzung)	ACL	Acker	182	1	0,7	1	127
M6 (Heckenpflanzung)	ACL	Acker	996	1	0,9	1	896
Gesamtsumme							6179

Tabelle 7: Minimierungsmaßnahmen

Dem ermittelten Kompensationsbedarf sind 6.179 m² für die zuvor beschriebenen Minimierungsmaßnahmen gegenzurechnen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 18.018 m².

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen.

Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 :

- Lückige Allee,
- Laichkraut-Tauchflur und
- Ruderaler Kriechrasen (siehe Tabelle 3).

Es wird mit keinen Beeinträchtigungen im Bereich der Allee auf störungsempfindliche Arten ausgegangen. Außerhalb des hier betrachteten Bebauungsplanes erfolgt eine Verlegung des motorisierten Verkehrs. Die Allee soll dann künftig nur noch als Fuß- und Radweg genutzt werden.

Gemäß den Aussagen des Artenschutzgutachtens kommt dem bestehenden Kleingewässer sowie der angrenzenden Flächen eine maßgebliche Bedeutung in Bezug auf die Artengruppe der Amphibien zu. Der Ruderale Kriechrasen wird zur Entwicklung einer Parkanlage künftig entfallen und wird trotz seiner Wertigkeit nicht bei der Einteilung von Wirkzonen betrachtet. Lediglich das stehende Kleingewässer wird von der Planung nicht berührt und daher bei den mittelbaren Eingriffswirkungen mit einem Wirkungsfaktor von 0,1 berücksichtigt.

Durch die Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsbereiches bestehen bereits Vorbelastungen. Im Norden und Osten grenzen bereits bebaute Bereiche an. Westlich des Plangebietes bleiben weiterhin Ackerflächen bestehen.

Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl (K)	Wirkungs- faktor (W)	Kompensations- bedarf in m ² KFÄ (A x (K+V) x KF x W)
Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen						
SEP	Laichkraut- Tauch- flur	215	3	4	0,1	86
Gesamtsumme						86

Tabelle 8: Ermittlung des Eingriffs durch mittelbare Wirkungen auf Wertbiotope

Für die Beeinträchtigung des stehenden Kleingewässers sind weitere 86 m² zu kompensieren. Wie nachfolgend tabellarisch dargestellt verbleibt ein Kompensationsdefizit von 18.104 m².

Eingriff/Maßnahme	Fläche in m ²
Kompensationsbedarf (Versiegelung/Biotopverlust)	24.197
Minimierungsmaßnahmen	-6.179
Wirkzonen	86
Verbleibendes Kompensationsdefizit	18.104 m² KFÄ

Tabelle 9: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Dassow, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eigentümer der Flurstücke 164/1 und 164/2 zugeordnet. Der Eingriffsverursacher ist dazu verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen durchzuführen.

KM1- Einzelbaumpflanzung (Verkehrsflächen)

Innerhalb der platzartigen Aufweitung der Planstraßen A und B sind an zentraler Stelle sowie beidseitig der öffentlichen Pkw-Stellplätze jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit der Mindestqualität 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einen Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet (siehe Tabelle 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung).

Die Maßnahme dient der Gestaltung und Gliederung der Verkehrsflächen. Die Bäume wirken als Schattenspender und erhöhen die Diversität des Naturraumes.

KM2- Parkanlage

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche dienen. In die Parkanlage sind mindestens 10 standortgerechte, heimische Laubbäume (mind. StU 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Parkanlage ist ein Regenrückhaltebecken mit einer naturnahen Gestaltung zulässig. Es sind folgende Bäume zu verwenden:

Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Flatter- Ulme (*Ulmus laevis*), Grau- Erle (*Alnus incana*), Rot- Buche (*Fagus sylvatica*).

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt I.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet (siehe Tabelle 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung).

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht. Die Bedeutung des geschützten Kleingewässers wird durch die Schaffung von Grünflächen im Umfeld gewürdigt. Die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens trägt ebenso zur Schaffung eines hochwertigen Naturraumes bei. Die Grünfläche wird außerdem so gestaltet, dass eine ausreichende Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt.

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
KM1 – Einzelbaumpflanzung (Verkehrsflächen)	75	2	2	0,5	75
KM2 – Parkanlage	4243	2	3	0,5	6365
Gesamtsumme					6.440

Tabelle 10: Zusammenstellung der internen Kompensationsmaßnahmen

Abzüglich der 6.440 m² für die internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein noch auszugleichendes Kompensationsdefizit von 11.664 m². Der bestehende Kompensationsbedarf wird anhand von externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von 11.664 m² ist der Erwerb von Ökopunkten vorgesehen. Dazu werden 2.350 Punkte aus dem anerkannten Ökokonto mit der Maßnahme „Anlage einer naturnahen Wiese (Dauerhaft auf ehemaligen Ackerland)“ in der Ortslage Hoikendorf erworben. Es verbleiben weitere 9.314 Punkte, die durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto des Landes Mecklenburg- Vorpommern mit einer Renaturierungsmaßnahme an der Rotbäk zwischen Mönkwedener Wald und Mündung in die Stege ausgeglichen werden. Die

Maßnahme wird durch die Landgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern, Außenstelle Greifswald verwaltet. Der Erwerb der Ökopunkte wird vertraglich zwischen den Ökointeressengruppen und dem Eingriffsverursacher gesichert.

Darüber hinaus wurden Maßnahmenvorschläge für die naturschutzrechtliche Kompensationsfläche aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan Dassow- Teil Nord überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Landschaftsplan der Stadt Dassow keine geeigneten Maßnahmenvorschläge für den Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites vorhanden sind. Die Maßnahmen sind in ihrer Umsetzung sehr komplex und erzielen deutlich mehr Ausgleichspunkte als nötig. Darüber hinaus sind vorab die Eigentumsverhältnisse für die potentielle Kompensationsfläche zu prüfen. Die Maßnahmenfläche befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Dassow.

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen, die eine regelmäßige Überwachung dieser erfordern. Es ist jedoch eine einmal jährlich stattfindende Durchführungskontrolle der festgesetzten dauerhaften Anpflanzungen durchzuführen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Dassow in der Ortslage Barendorf mit dem Ziel der Entwicklung eines Ferienhausgebietes sowie der geringen Erweiterung von Wohnbauflächen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bauwerke und deren Erschließungen verursacht wird. Dabei wurde die bereits vorhandene Versiegelung durch bestehende Wohngebäude in die Bilanzierung einbezogen.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Der gemäß § 20 gesetzlich geschützte Teich wird erhalten und in eine geplante Grünfläche integriert.

Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bauwerke in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Gutachtens überprüft und daraus entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Erhebliche Beeinträchtigung auf angrenzenden Natura 2000- Gebiete konnten im Rahmen der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

Die vorhandene geschützte Allee wird durch die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht beeinträchtigt.

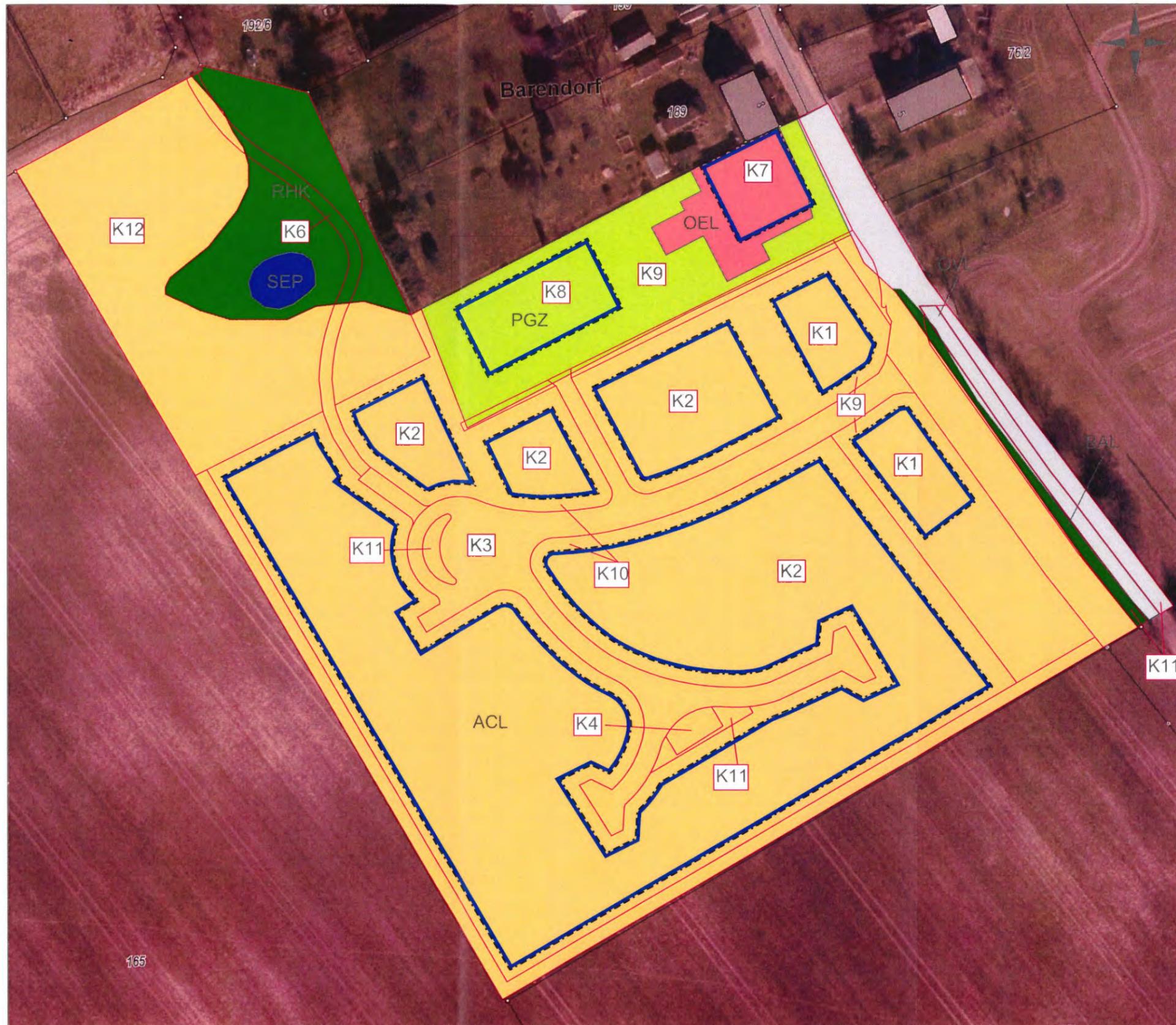
Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Stadt Dassow, den *9.2.2016*




Der Bürgermeister

Bestands- und Konfliktplan
 zur Satzung der Stadt Dassow
 über den Bebauungsplan Nr. 25
 „Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf- Süd“
 Bearbeitungsstand 15.12.2015



Biotopkartierung

Code	Ziffer	Name
BAL	2.5.3	Lückige Allee
SEP	5.4.1	Laichkraut- Tauchflur
RHK	10.1.3	Ruderaler Kriechrasen
ACL	12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker
PGZ	13.8.4	Ziergarten
OEL	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet

Konflikt-Nr.	Beschreibung
K1	Es werden insgesamt 597 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3 zzgl. 50 % Überschreitung) umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K2	Es werden insgesamt 5.003 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in ein Sondergebiet (GRZ 0,25 zzgl. 50 % Überschreitung) umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K3	Es werden insgesamt 2.043 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in Planstraßen umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K4	Es werden insgesamt 77 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in Stellplatzflächen umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Teilversiegelung von 0,2 wird berücksichtigt.
K5	Es werden insgesamt 181 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" in Fußwege umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Teilversiegelung von 0,2 wird berücksichtigt.
K6	Es werden insgesamt 156 m ² "Ruderaler Kriechrasen (RHK)" in Fußwege umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Teilversiegelung von 0,2 wird berücksichtigt.
K7	Es werden insgesamt 251 m ² "Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)" in ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2 zzgl. 50 % Überschreitung) umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K8	Es werden insgesamt 429 m ² "Hausgarten (PGZ)" in ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2 zzgl. 50 % Überschreitung) umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht. Ein Zuschlag für Vollversiegelung von 0,5 wird berücksichtigt.
K9	Es werden insgesamt 995 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" durch Biotopverlust in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht.
K10	Es werden insgesamt 8.339 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" durch Biotopverlust in ein Sondergebiet umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht.
K11	Es werden insgesamt 2.937 m ² "Lehm- bzw. Tonacker (ACL)" durch Biotopverlust in öffentliche Grünflächen umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht.
K12	Es werden insgesamt 1.288 m ² "Ruderaler Kriechrasen (RHK)" durch Biotopverlust in öffentliche Grünflächen umgewandelt, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht.