



Stadt Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

für das Wohngebiet "Kammerhof",
begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden,
die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten,
das Geschosswohnungsbauensemble im Südosten, die villenartige Bebauung der
Dammchausee im Süden, die Dammchausee im Südwesten und den Bebauungs-
plan Nr. 12 „Erweiterung Wohngebiet Kammerhof“ im Westen

Bad Doberan, Januar 2018




Thorsten Semrau
Der Bürgermeister



Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

für das Wohngebiet "Kammerhof", begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, den Geschosswohnungsbau im Südosten und die villenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen

Inhalt:	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan, zur 1., 2., 3. und 4. Änderung	3
II. Ziel und Zweck der 5. Änderung des Bebauungsplans	5
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	10
IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung	12
V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	13
VI. Belange der Grünordnung, des Artenschutzes, des Waldes sowie Natura 2000 - Verträglichkeitsuntersuchung	14
VII. Auswirkungen der Planänderung	39
VIII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	40
IX. Hinweise zur Planung	40

Verfasser
Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 446

Verfasser:
Technische
Infrastruktur



Merkel Ingenieur Consult
Goethestraße 9
18 209 Bad Doberan
Herr Prabel

Tel: 038203/ 465-0
Fax: 038203/ 128 62
nl-baddoberan@merkel-mic.de
Tel: 038203/465-36
prabel@merkel-mic.de

Verfasser:
Grünordnung
und Artenschutz



PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitektin
Elke Ringel
Dehmelstraße 4
18055 Rostock

TEL.: 0381 865128-0
FAX: 0381 865128-21
E-MAIL: mail@plan-akzent.de

I. Angaben zum Ursprungsplan, zur 1., 2., 3. und 4. Änderung

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Bad Doberan für das Wohngebiet "Kammerhof", begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, den Geschosswohnungsbau im Südosten und die villenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten sowie Ackerflächen im Westen, begann mit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.08.1991 und wurde mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung vom 25.03.1993 gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 1122) beendet. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung erfolgte mit Bescheid des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommern vom 06.10.1993, Az: II 660b-512.113-01.01.04 (11), mit Nebenbestimmungen. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beitrittsbeschluss vom 09.12.1993 erfüllt.

Das wurde mit Bescheid des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommern vom 02.05.1994, Az: II 660b-512.113-01.01.04 (11), bestätigt.

Durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung am 14.05.1994 wurde die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht.

Damit trat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 in Kraft.

Der Ursprungsbebauungsplan zielte auf die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in Anbindung an das vorhandene Wohngebiet "Kammerhof" und verfolgte die Planungsziele:

- Ausweisung und Erschließung von Wohnbauland für den Ortsteil - Kammerhof - als Erweiterung der bestehenden Siedlung.
- Einbindung des gesamten Wohngebiets in das Orts- und Landschaftsbild u.a. durch Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen im Bebauungsplan und Aufwertung der ökologisch vergleichsweise geringwertigen Ackerflächen durch die Ausweisung umfangreicher Grünzonen bzw. Grünflächen.
- Schaffung von gemischten Bauflächen im östlichen Randbereich, um die Sicherung der wirtschaftlichen Strukturen und nötige Infrastruktureinrichtungen zu gewährleisten.

Angaben zur 1. Änderung

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 30.04.1998 eingeleitet.

Nach Durchführung des entsprechenden Verfahrens wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung vom 27.04.1998 (GVObI. M-V S. 388) nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 27.05.1999 als Satzung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat die 1. Änderung des Bebauungsplans am 15.06.1999 in Kraft.

Die Planung zielte auf folgende Schwerpunkte:

- Festsetzung weiterer Wohngebietsflächen anstelle von Mischgebieten,
- Festsetzung von neuen Baugebieten im südwestlichen sowie im nordwestlichen Bereich.
- Zusammenfassung der Baufelder zu großen einheitlichen Baugrundstücken mit weitestgehend freien Bebauungsmöglichkeiten.

- Reduzierung der zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) unter Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ). Der Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise wurde städtebaulich den Vorrang gegeben.
- Für die optische Integration der Bebauung in die Landschaft wurde die Schaffung eines naturnahen Grüngürtels im südwestlichen und nördlichen Bereich (Lärmschutzwall) vorgesehen.
- Für den Lärmschutz wurde ein ca. 3-4 m hoher Lärmschutzwall zur Randstraße festgesetzt, der zum Zeitpunkt der Planänderung bereits erstellt worden war.

Angaben zur 2. Änderung

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2007 eingeleitet.

Nach Durchführung des entsprechenden Verfahrens wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 30.03.2009 als Satzung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am trat die 2. Änderung des Bebauungsplans am 22.04.2009 in Kraft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 zielte auf folgende Punkte:

- Klarstellung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bis 100 m² im Mischgebiet
- Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in einem Wohngebiet (Flurstück 109/27, festgesetzt als WA).

Ebenso wurde das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der zulässigen Vollgeschosse) im allgemeinen Wohngebiet an der Nienhäger Chaussee (Flurstück 109/27) dem zwischenzeitlich eingetretenen Bestand angepasst.

Angaben zur 3. Änderung

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 11.04.2011 eingeleitet.

Nach Durchführung des entsprechenden Verfahrens wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 gemäß § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 26.03.2012 als Satzung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 04.04.2012 in Kraft.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erfolgte eine weitgehende Neufassung des Bebauungsplans, die sich insbesondere

- auf die Anpassung an die Katastersituation und die zwischenzeitlich hergestellten Erschließungsanlagen,
- auf die Aufgabe der enormen Dichte der Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und
- eine Verbesserung der Systematik der Planung zielte.

Auf der Grundlage dieser 3. Änderung bestand die Möglichkeit, die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Bad Doberan für das Wohngebiet "Kammerhof" nun zügig vollständig einer Bebauung zuzuführen.

Angaben zur 4. Änderung

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.08.2013 eingeleitet.

Nach Durchführung des entsprechenden Verfahrens wurde die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 gemäß § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 27.01.2014 als Satzung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 29.01.2014 in Kraft.

Die Inhalte der 4. Änderung bezogen sich auf den südwestlichen Randbereich des Bebauungsplans Nr. 11. Die in der Nähe des Wohngebiets "Kammerhof" an der Dammchaussee liegenden gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Anlagen und Einrichtungen freiberuflich Tätiger verfügen nicht über ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Patienten und Kunden. Ziel der Planung war es daher, auf der verfügbaren Fläche für Nebenanlagen im Rahmen eines Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 den notwendigen Stellplatzbedarf für die Mitarbeiter der gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Anlagen und für freiberuflich Tätige und deren Mitarbeiter durch die Festsetzung einer eigenständigen privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu decken.

II. Ziel und Zweck der 5. Änderung des Bebauungsplans

Regenrückhaltebecken

Für das bestehende Wohngebiet "Kammerhof" im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 11 und das geplante Wohngebiet "Erweiterung Wohngebiet Kammerhof" im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 12 wurde 1995 ein Regenrückhaltebecken nördlich der Randstraße errichtet und naturnah ausgebaut. Dieses Regenrückhaltebecken hat 2 Zuläufe:

- über die Straße Am Brink (Bebauungsplangebiete Nr. 11 und Nr. 12)
- über den Zulauf von der Straße Am Mühlenfließ.

Der Auslauf aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt über eine Rohrleitung DN 800 in den Randkanal.

Zwischen der Randstraße und dem bestehenden Rückhaltebecken betreiben die Stadtwerke Rostock AG Gashochdruckleitungen, welche für die örtliche und überregionale Versorgung von großer Bedeutung sind. Die Leitungen und die dazugehörigen Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Durch die Festsetzungen zur Nutzungsart oder die Übernahme als gesetzlich geschützte Biotope dürfen keine Einschränkungen für den Betrieb, die Wartung und gegebenenfalls für einen Ersatzneubau entstehen. Die bestehende Zufahrt zum Schieberkreuz der Gasleitungen bleibt für den Betreiber der Gasleitungen ohne Einschränkungen bestehen.

Seit dem Bau des Regenrückhaltebeckens 1995 wurde die Anlage nicht gepflegt. Die Flächen haben sich in den zurückliegenden Jahren zu einem gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V entwickelt. Die um das Regenrückhaltebecken gepflanzten Bäume und Sträucher konnten im Sinne der angestrebten Sukzession außerordentlich gut wachsen.

Eine Übergabe des Regenrückhaltebeckens an den Zweckverband „KÜHLUNG“ durch die Kammerhofgesellschaft zur Bewirtschaftung ist bis heute nicht erfolgt. Der Zweckverband ist nicht bereit, das Regenrückhaltebecken im derzeitigen Zustand zu übernehmen.

Für die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers aus den Gebieten der Bebauungspläne Nr. 11 und Nr. 12 und Bereichen an der Nienhäger Chaussee wurde einvernehmlich zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock,

der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock, dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Hellbach-Conventer Niederung“, dem Zweckverband KÜHLUNG und der Stadt Bad Doberan vereinbart, dass der westliche Teil des bisherigen Regenrückhaltebeckens grundsätzlich als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V verbleibt.

Zur Sicherung der geordneten Regenwasserableitung wurde folgende Lösung herausgearbeitet:

Das Regenwasser aus dem Bebauungsplan Nr. 12 wird über ein neu zu errichtendes Sandfangbauwerk direkt in die bestehende Wasserfläche (Teich, gesetzlich geschütztes Biotop) zwischen der Randstraße und dem Randkanal geleitet und von dort in das ebenfalls vorhandene Einlaufbauwerk am Randkanal. Das Sandfangbecken wird zwischen Straße und Biotop/Wald so positioniert, dass ein Eingriff in den Wald bzw. in das Biotop möglichst minimiert wird.

Das Regenwasser aus dem Bebauungsplan Nr. 11 und dem Bereich Nienhäger Chaussee wird über ein neu zu errichtendes Sandfangbauwerk und ein neu zu errichtendes Rückhaltebecken separat in den Randkanal geleitet. Das Rückhaltebecken soll so positioniert werden, dass auch hier der Eingriff in den Wald bzw. in die gesetzlich geschützten Biotope möglichst gering gehalten wird.

Erst nach der Positionierung des Beckens ist eine Eingriffsermittlung möglich. Angestrebt wird für die Bewirtschaftung des Beckens auch die Nutzung des vorhandenen Fahrweges am Randkanal. Die Stadtwerke Rostock haben mitgeteilt, dass bei den Planungen die vorhandene Ferngasleitung zu berücksichtigen ist. Ob eine Umverlegung erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Stadt wird in diesem Fall entsprechend des Konzessionsvertrages handeln.

Die beiden Einlaufbauwerke am Randkanal werden in ihrem Querschnitt so angepasst, dass die Einleitmenge in der Summe nicht erhöht wird.

Die durch die zuständige Forstbehörde festgestellte Ausdehnung der sich neu gebildeten Waldflächen ist bei den weiteren Planungsschritten zu beachten.

Durch die untere Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei der nun angestrebten Lösung zur Regenwasserableitung, ein geteiltes Wasserrecht erlassen werden muss. Der Bereich zur Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 11 und dem Bereich Nienhäger Chaussee (Sandfang, Rückhaltebecken, Einlauf Randkanal) wird komplett durch den ZVK KÜHLUNG übernommen. Im Bereich der Einleitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 12 ist der ZVK KÜHLUNG bis zum Einleitpunkt in den Teich/gesetzlich geschütztes Biotop zuständig. Der Bereich zwischen Einlauf in den Teich/gesetzlich geschütztes Biotop und dem Einleitpunkt am Randkanal wird der Stadt Bad Doberan zugeordnet. Der WBV unterhält den Randkanal als Gewässer II. Ordnung und Vorfluter für die Regenentwässerung. Die Bewirtschaftung der Ablaufleitungen vom vorhandenen bzw. vom geplanten Regenrückhaltebecken erfolgt vom jeweiligen Wasserrechtsinhaber. Durch die Stadt Bad Doberan und den ZVK KÜHLUNG sind diesbezüglich gesonderte Wasserrechte bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die untere Naturschutzbehörde stellte klar, dass sich der Teich zwischen der Randstraße und dem Randkanal zwar zu einem gesetzlich geschützten Biotop entwickelt hat, jedoch weiterhin die Funktion als Regenrückhaltebecken ausfüllen wird. Für diesen Zweck wurde die Anlage auch errichtet. Somit steht eine Wartung der Ein- und Ausläufe oder die Beseitigung von übermäßigen Sandeinträgen, zur Erhaltung der Zweckbestimmung, dem Naturschutzrecht nicht entgegen.

Für die dargestellte Lösung der Regenwasserableitung wurde von allen Beteiligten abschließend eine grundsätzliche Zustimmung gegenüber allen anderen untersuchten Varianten in Aussicht gestellt. Diese abgestimmte Lösung der Regenwasserableitung wird somit zum Gegenstand und Ziel der Planungen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Bad Doberan.

Das Regenrückhaltebecken einschließlich Nebenanlagen wird so in die Fläche positioniert, dass der Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope und den Wald möglichst geringgehalten wird. Folgende Ausbaumaßnahmen sind nach vorliegendem Entwurf (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Stand 08/2017) vorgesehen:

Demgemäß wird im östlichen Teil des Änderungsbereichs ein neues Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Das neue Regenrückhaltebecken wird die gesamte anfallende Niederschlagsmenge aus dem Bebauungsplan Nr. 11 und dem Bereich Nienhäger Chaussee aufnehmen. Auch der Überlauf der Straßengräben der Randstraße wird in das neue Regenrückhaltebecken eingebunden.

Das gesetzlich geschützte Biotop (altes Becken) wird das Regenwasser aus dem Bebauungsplan Nr. 12 aufnehmen.

Für beide Regenrückhalteanlagen werden vorgeschaltete Sandfänge als Spundwandkasten mit Dauerstau ohne Untergrundabdichtung, bestehend aus Speicherrasen und Rasenböschung von 1:2, 1:3 und 1:10 im Bereich des Sandfangbeckens, als technisches Bauwerk realisiert und entsprechend festgesetzt.

Der überwiegende Teil des bisherigen Regenrückhaltebeckens bleibt unberührt.

Das Sandfangbecken West und das neue Regenrückhaltebecken und das dortige Sandfangbecken Ost werden eingezäunt.

Beide Regenrückhalteanlagen erhalten bzw. besitzen Überläufe in den Randgraben. Zu deren Bewirtschaftung wird der weitgehend vorhandene Weg einschließlich Wendebereichen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - nicht dauerhaft versiegelter Waldweg- festgesetzt. Er ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

Die neuen Zufahrten zu den Sandfangbecken von der Randstraße aus werden ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - nicht dauerhaft versiegelte Waldwege- festgesetzt.

Diese Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -nicht dauerhaft versiegelte Waldwege- sind Waldwege im Sinne des § 2 LWaldG M-V und nicht für den öffentlichen Verkehr zu widmen.

Alle drei Wege sind durch Schranken vor öffentlichem Verkehr zu sichern und dienen nur der Nutzung zur Waldbewirtschaftung und der Nutzung durch die Betreiber der Anlagen für die Abwasserbeseitigung.

An den Einfahrten hat die Installation von Hinweisschildern „Nichtöffentlicher Waldweg für das Befahren mit Kraftfahrzeugen durch Unbefugte gesperrt“ und abschließbaren Schranken zu erfolgen.

Der nördliche Waldweg ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

Die südlichen Waldwege sind mit einer wassergebundenen Wegedecke herzustellen.

Da die Stadt Bad Doberan Eigentümer der Flächen ist, darf das beauftragte Versorgungsunternehmen ohne gesonderte forstrechtliche Genehmigung diese Wege befahren

Mit dem beschriebenen Vorgehen ist zunächst ein großer Eingriff in Natur und Landschaft und damit einhergehend ein höherer Ausgleichsbedarf verbunden. Vorteilhaft ist jedoch die Tatsache, dass in Zukunft kein Pflegeaufwand für die Stadt Bad Doberan mehr besteht, der Pflegeaufwand für den Zweckverband KÜHLUNG kalkulierbar bleibt und Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz vermieden werden.

Es bedarf der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet „Kammerhof“ im Bereich nördlich der Randstraße. Das vorhandene (alte) Regenrückhaltebecken wird künftig als Wasserfläche festgesetzt und als gesetzlich geschütztes Biotop übernommen.

Die Darstellung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind anzupassen. Die textlichen Festsetzungen (bisher im Punkt 5.1.3) sind entsprechend zu ändern. Der Kompensationsbedarf durch den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope ist durch geeignete Maßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets zu decken.

Die nachrichtliche Übernahme der Darstellung der vorhandenen Waldflächen und der sonstigen im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 liegenden gesetzlich geschützten Biotope wird dem derzeitigen Bestand angepasst.

Begründung zur Notwendigkeit der Waldumwandlung

Die Stadt Bad Doberan plant die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Kammerhof“ im Stadtgebiet Bad Doberan. Grundlage für die Aufstellung der 5. Änderung ist der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung vom 04.05.2015. In dieser Änderung enthalten sind Flächenzuschnitte bzw. -korrekturen, die sich vorrangig auf die Nutzungsart Mischgebiet beziehen sowie die Anlage eines weiteren Regenrückhaltebeckens (RRB) einschließlich Nebenanlagen als technisches Bauwerk auf der Fläche des bestehenden naturnahen Regenrückhaltebeckens nördlich der Randstraße.

Das bestehende Regenrückhaltebecken wurde 1995 errichtet und naturnah ausgebaut. Dieses dient der Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser, welches im Zuge der Wohnbebauung am Kammerhof nach Starkregenereignissen abgeführt werden muss. Das Regenrückhaltebecken wird durch die Zuläufe der Straße „Am Brink“ (Bebauungsplangebiete Nr. 11 und Nr. 12) und der Straße „Am Mühlenfließ“ gespeist. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt vom Regenrückhaltebecken über eine Rohrleitung in den Randkanal, der in die Conventer Niederung mündet und dann eine Verbindung zur Ostsee hat.

In den vergangenen Jahren hat sich das Regenrückhaltebecken aufgrund mangelnder Pflege und Wartung zu einer sehr dichten nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzfläche entwickelt. Der als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 11 „Kammerhof“ als naturnahe Gehölz-, Wiesen- und Wasserfläche gestaltete Bereich nördlich der Randstraße ist heute durch Sukzession größtenteils zugewaldet, teils als Ruderalflur mit eingestreuten Gehölzen ausgebildet.

Vom künstlich geschaffenen und abgedichteten Gewässer ist nur noch etwa die Hälfte als offene Wasserfläche vorhanden, des Weiteren ist es durch Verschlammung geprägt.

Aufgrund der oben dargelegten bisherigen Entwicklung, hat sich zur Aufrechterhaltung der Entsorgungssicherheit des Niederschlagswassers und für eine ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers aus den Wohngebieten der Bebauungspläne Nr. 11 und Nr. 12 sowie Bereichen an der Nienhäger Chaussee das vorhandene Regenrückhaltebecken nicht als ausreichend herausgestellt. Für beide Bebauungsplangebiete wird das Regenrückhaltebecken in seiner Funktion derzeit nicht in vollem Umfang gerecht. Aufgrund der sukzessiven Entwicklung der Fläche ist eine Wartung und Pflege des bestehenden Regenrückhaltebeckens nur begrenzt möglich. Eine Übergabe des Regenrückhaltebeckens an den Zweckverband KÜHLUNG (ZVK) durch die Kammerhofgesellschaft zur Bewirtschaftung ist bis heute nicht erfolgt. Der Zweckverband ist nicht bereit, das Regenrückhaltebecken im derzeitigen Zustand zu übernehmen. Da sich das Regenrückhaltebecken in den vergangenen Jahren zu einer sehr dichten nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzfläche entwickelt hat, würde eine Ertüchtigung des bestehenden Regenrückhaltebeckens einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft sowie in Wald darstellen.

Im Einvernehmen zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock, der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock, dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Hellbach-Conventer Niederung“, dem Zweckverband KÜHLUNG und der Stadt Bad Doberan wurde daher die Anlage eines weiteren Regenrückhaltebeckens als technisches Bauwerk vereinbart, dass im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Kammerhof“ erfolgt. Dies beinhaltet neben dem Regenrückhaltebecken u.a. die Schaffung von Sandfängen, die Anlage von befestigten Wirtschaftswegen zu den Sandfängen, das Anlegen einer Trasse als Notfallzuwegung durch Freischneiden von Gehölzen sowie die Einzäunung von Regenrückhaltebecken und Sandfängen. Nur damit wird unter Berücksichtigung der Topografie, der Lage der zu entsorgenden Gebiete und der Lage der Vorflut die Möglichkeit eröffnet, das im Entstehen befindliche Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 12 regenwassertechnisch zu entsorgen.

Dieses überwiegende öffentliche Interesse macht die Anlage des neuen Regenrückhaltebeckens und damit den Eingriff in die zwischenzeitlich entstandenen Waldflächen notwendig.

Angaben zu möglichen Planungsalternativen und zur Planungshistorie

Bei der Diskussion von Planungsalternativen sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geht es dabei nicht um Standortalternativen außerhalb des Plangebietes. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen hinsichtlich der Möglichkeit, die Planungsziele auch mit geringeren Umweltauswirkungen umzusetzen.

Im September 2015 fand mit allen Beteiligten eine Beratung zu möglichen Ertüchtigungsmaßnahmen in Bezug auf das bestehende Regenrückhaltebecken statt. Im Zuge dieser Beratung wurden aus den genannten Vorgaben 3 Modelle zur Ertüchtigung des bestehenden Regenrückhaltebeckens abgeleitet und diskutiert:

1. Umwandlung des gesamten Beckens in ein technisches Bauwerk unter Regie des ZVK
 - sehr großer Eingriff in die Natur, dementsprechend sehr hoher Ausgleichsbedarf, hoher Pflegeaufwand ZVK, geringer Aufwand Stadt Bad Doberan
2. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes unter Regie der Stadt
 - Großer Eingriff, dementsprechend hoher Ausgleichsbedarf, hoher Pflegeaufwand für die Stadt durch regelmäßige Mahd und gelegentliche Entschlammung, geringer Pflegeaufwand für den ZVK
3. Umwandlung des östlichen Teils des Beckens in ein technisches Bauwerk
 - Großer Eingriff dementsprechend hoher Ausgleichsbedarf, kein Pflegeaufwand für die Stadt, kalkulierbarer Pflegeaufwand für den ZVK, ohne Konflikte mit dem Biotopschutz

Im Zuge dieser Abstimmungsberatung wurde festgelegt, das bestehende Regenrückhaltebecken einer Teilung zu unterziehen. Während der westliche Bereich im jetzigen naturnahen Zustand verbleibt und die darin befindliche Wasserfläche aus der direkten Nutzung als Regenrückhaltebecken herausgenommen wird, ist der östliche Bereich als technisches Bauwerk umzugestalten, was Bestandteil des Vorentwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kammerhof" war.

Zur Minderung bzw. Reduzierung des erheblichen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie in Wald durch die Teilung des bestehenden Regenrückhaltebeckens wurde im Zuge einer Beratung im Januar 2016 eine weitere Variante eines Regenrückhaltebeckens vorgestellt und diskutiert. Demnach bleibt das bestehende naturnahe Regenrückhaltebecken erhalten bzw. unberührt, lediglich ein Sandfang wird vorgeschaltet und es erfolgt die Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens einschließlich Sandfang als technisches Bauwerk im östlichen Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Positionierung der genannten Bestandteile sollte so erfolgen, dass ein Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope und den Wald möglichst geringgehalten wird.

Die dargelegte Lösung der Regenwasserableitung wurde von allen Beteiligten abschließend einer grundsätzlichen Zustimmung gegenüber allen anderen untersuchten Varianten in Aussicht gestellt und ist somit Gegenstand und Ziel der Planungen im Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kammerhof". In diesem Sinne wurde der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 hinsichtlich der Sicherung der Regenwasserableitung alternativlos erarbeitet. Alternative Standorte stehen aufgrund der bisher errichteten Regenwasserableitungsanlagen, des Entsorgungsbereichs (auch Nienhäger Chaussee), der Vorflutbedingungen, der allgemeinen Topographie und der Festsetzung von Flächen im näheren Umfeld als notwendige Ausgleichsmaßnahme für das Bebauungsplangebiet Nr. 12 nicht zur Verfügung.

Zahl der Vollgeschosse

Im südlichen zentralen Bereich, der ohnehin durch mehrgeschossigen Wohnungsbau bereits im angrenzenden Bestand geprägt ist, stellt sich für eine noch verbliebene Baulücke ein Baubegehren ein, das allerdings auf die Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Vollgeschossen abzielt und das sozialen Zwecken dienen soll (sozialer Wohnungsbau).

Da in der näheren Umgebung bereits gleich große Wohngebäude und größere gesellschaftliche Einrichtungen vorhanden sind und der Bedarf an Wohnungen derzeit sehr groß ist, wird keine Veranlassung gesehen, diesem Baubegehren nicht zu entsprechen.

Daher wird für den vorgesehenen kleinen abgegrenzten Bereich ein neues allgemeines Wohngebiet WA 5 eingeführt, in dem bis zu 5 Vollgeschosse zulässig sind.

Einzelhandel im Mischgebiet

Von der noch mit dem Vorentwurf beabsichtigten Änderung zu den zulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen in den westlich der Nienhäger Chaussee gelegenen Mischgebieten des Bebauungsplans Nr. 11 wird nun mit dem Entwurf aufgrund der aktuellen Entwicklung der Rechtsprechung Abstand genommen.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung finden.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften des § 13a BauGB ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebiets "nach innen" zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt, das insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

- Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten.
Alle Vorhaben sind in der Grundfläche bereits zulässig.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Dies gilt auch für die mit der Änderung vorbereitete Neuerrichtung eines Regenrückhaltbeckens und die Anpassung der Festsetzungen, Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen in Bezug auf das Naturschutzrecht und den Waldbestand.
- Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet "Conventer Niederung" an. Die geschützten Biotope und der geschützte Baumbestand im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten. In den Waldbestand wird für die Errichtung des neuen Regenrückhaltebeckens nur geringfügig eingegriffen und an anderer Stelle Ersatz geschaffen. Es ist daher nicht erkennbar, dass durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

§ 13a Abs. 4 BauGB sieht das beschleunigte Verfahren ausdrücklich auch für die Änderung von Bebauungsplänen vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Stattdessen erhielt die Öffentlichkeit am 10.12.2015 Gelegenheit, sich im Amt für Stadtentwicklung anhand eines Vorentwurfs über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Das wurde durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 25.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

- Vom Landrat des Landkreises Rostock als berührter Behörde und Träger öffentlicher Belange und weiteren direkt erkennbar betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde bereits zum Vorentwurf mit Schreiben vom 24.11.2015 eine Stellungnahme eingeholt.

- Nach Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und Billigung des Entwurfs wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.10.2017 bis zum 28.11.2017 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Bad Doberan und im Internet, am 18.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Stadt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 16.10.2017 zum Entwurf ein.

- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Bad Doberan für das Wohngebiet "Kammerhof", begrenzt durch das Mühlenfließ und die dahinter gelegenen Waldflächen im Norden, die Nienhäger Chaussee und die sich daran anschließende Bebauung im Osten, das Geschosswohnungsbauensemble im Südosten, die villenartige Bebauung der Dammchaussee im Süden, die Dammchaussee im Südwesten und den Bebauungsplan Nr. 12 "Erweiterung Wohngebiet Kammerhof" im Westen, aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung als Satzung erlassen.

- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Doberan wurde im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 geändert. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stimmen nun mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans überein.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 im beschleunigten Verfahren erfolgt, gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete

städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann dann auch im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dazu besteht nunmehr keine Veranlassung.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurden beachtet.

Nach Abschluss des Verfahrens ist beabsichtigt eine interne Arbeitsfassung aufgrund der 5. Änderung anzufertigen, um den Umgang mit dem Bebauungsplan in der Fassung der bisherigen Änderung zu erleichtern.

IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung

Die Festsetzungen der 5. Änderung beziehen sich grundsätzlich auf den Bereich des Bebauungsplans Nr. 11, der nördlich der Randstraße liegt.

Weitergehende neue Kenntnisse, z.B. die Abgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmalen, werden für den gesamten Geltungsbereich übernommen.

Die Änderungen im Bereich nördlich der Randstraße sind umfassend. Das bisherige Regenrückhaltebecken wird grundsätzlich in seiner Nutzung belassen, aber seinem derzeitigen Status entsprechend als Wasserfläche, Waldfläche und gesetzlich geschütztes Biotop festgesetzt, bzw. übernommen.

Für den erforderlichen Neubau eines Regenrückhaltebeckens wird die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung nötig. Hier wird ein technisches Bauwerk entstehen. Eine naturnahe Gestaltung, wie vor 20 Jahren bei der Errichtung des bisherigen Beckens, ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Eine weitere Änderung besteht in der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in einem kleinen Teilbereich, um den Belangen des sozialen Wohnungsbaus gerecht zu werden.

Dies erfolgt für die neu entstandenen Flurstücke 98/44 und 99/54 der Gemarkung Bad Doberan, Flur 6, an der Bussardstraße.

Die Änderungen werden in Anlehnung an den Änderungserlass des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11. April 2001, Az.: VIII 230a 5.10.18.12, dargestellt.

Die einzelnen Festsetzungen der 5. Änderung werden durch farbige Darstellung und unter Verwendung der gegebenenfalls modifizierten oder entwickelten Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063), auf der schwachfarbigen internen Arbeitsfassung des Bebauungsplans aufgrund der 4. Änderung vorgenommen. Davon überlagerte „alte“ Festsetzungen werden vollständig aufgehoben.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),

unmittelbar und vollständig wirksam.

Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen erfolgen über sog. Änderungsbefehle.

V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der 5. Änderung

1. Regenrückhaltebecken nördlich der Randstraße

Hauptgegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist die Berücksichtigung des inzwischen eingetretenen Status des bisherigen Regenrückhaltebeckens als geschütztes Biotop. Hier erfolgt die Festsetzung des betroffenen Teils als Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) und Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) sowie die nachrichtliche Übernahme als geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V). Dieser Teil wird aus der Nutzung als Regenrückhaltebecken genommen. Zur weiteren Qualifizierung dieser Maßnahme wird ergänzend zur Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

“5.4.1

Das bestehende Regenrückhaltebecken ist weiterhin als naturnahes Feuchtbiotop dauerhaft zu erhalten, ist jedoch der Regenwasseraufnahme aus dem Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 12 dienlich. Das Regenwasser wird zukünftig über ein Sandfangbecken in die Wasserfläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens geleitet und von dort über das vorhandene Einlaufbauwerk in den Randkanal. Eine Speisung der offenen Wasserfläche des naturnahen Feuchtbiotops wird gewährleistet, so dass eine eigenständige Entwicklung der Vegetation erfolgen kann.“

Der für den Neubau des Regenrückhaltebeckens vorgesehene Bereich wird als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt. Damit erfolgt eine eindeutige Zweckbestimmung des geplanten neuen Regenrückhaltebeckens als technisches Bauwerk. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau wird die geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches am nördlichen Rand des Bebauungsplans sinnvoll.

Bei der Planung des Ersatzneubaus des Regenrückhaltebeckens sind die vorhandenen Gashochdruckleitungen zu beachten. Durch das neu hinzukommende Regenrückhaltebecken dürfen der Betrieb, die Wartung und gegebenenfalls der Ersatzneubau der Versorgungsleitungen nicht eingeschränkt werden. Die Zufahrt zum Schieberkreuz ist zu erhalten und das Freihalten der Flächen von Bewuchs im Umkreis von 10 m vom Schieberkreuz ist dem Betreiber der Gasleitungen uneingeschränkt gestattet.

Der vorhandene Leitungsbestand im Bereich nördlich der Randstraße wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt nördlich der Randstraße den zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Waldbestand fest. In der Zwischenzeit hat sich der Wald in östliche Richtung entwickelt. Mit der 5. Änderung erfolgt die Festsetzung der Waldflächen entsprechend des heutigen durch die Forstbehörde festgestellten Bestandes.

Der gesamte Bereich nördlich der Randstraße ist bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Bisher waren die beabsichtigten Maßnahmen nicht näher definiert. Dies soll nun im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans über ergänzende textliche Festsetzung erfolgen.

Die vorhandenen Bäume an der Randstraße stellen eine Allee im Sinne des § 19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) dar. Im Gesetz wird ausgeführt:

„Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. ...“

Weiterhin sind im Bereich nördlich der Randstraße Einzelbäume vorhanden, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Sie verfügen über einen Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.

2. Allgemeines Wohngebiet WA 5

Dazu wurden ausführliche Angaben im Kapitel II. Ziel und Zweck der 5. Änderung des Bebauungsplans gemacht.

Der ohnehin durch mehrgeschossigen Wohnungsbau im angrenzenden Bestand geprägte Bereich stellt sich als noch verbliebene Baulücke dar, für die die Errichtung eines Wohngebäudes mit 5 Vollgeschossen vorgesehen ist, das geeignet ist, sozialen Zwecken zu dienen.

Da in der näheren Umgebung bereits gleich große Wohngebäude und größere gesellschaftliche Einrichtungen vorhanden sind und der Bedarf an Wohnungen derzeit sehr groß ist, wird keine Veranlassung gesehen, diesem bekannten Baubeghären nicht zu entsprechen.

Daher wird für den vorgesehenen kleinen abgegrenzten Bereich ein neues allgemeines Wohngebiet WA 5 eingeführt, in dem bis zu 5 Vollgeschosse zulässig sind.

Daneben wird in der Festsetzung 5.2.5 klargestellt, dass das Anpflanzgebot für die Errichtung von 5 Stellplätzen sich nur auf die privaten Baugrundstücke bezieht, da für den öffentlichen Raum bereits spezielle Anpflanzvorschriften getroffen wurden.

VI. Belange der Grünordnung, des Artenschutzes, des Waldes sowie Natura 2000 - Verträglichkeitsuntersuchung

Wirkungen des Vorhabens

Die mit der Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Wohngebiet "Kammerhof" ausgehenden Wirkfaktoren können ihrer Ursache nach in anlagen-, bau- und betriebsbedingte sowie hinsichtlich ihrer zeitlichen Wirkung in temporäre oder dauerhafte Faktoren gegliedert werden.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren (Versiegelung und Flächeninanspruchnahme)

Innerhalb der heute teils zugewaldet, teils als Ruderalflur mit eingestreuten Gehölzen ausgebildeten Fläche kommt es für die Anlage des Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen (Sandfänge, Wirtschaftswege, Rasenfläche/-böschung, Geländemodellierungen, von Bewuchs freizuhalten Trasse, Einzäunungen) zur Baufeldfreimachung und zur dauerhaften Flächeninanspruchnahme in Form von Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung/Überformung sowie zum Verlust von Einzelbäumen und Gehölzstrukturen durch Rodung. Des Weiteren ist die Herstellung des Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen mit Bodenaushub verbunden.

Damit verbunden ist auch die einhergehende Zerstörung der vorhandenen Funktions- und Lebensräume.

Vorhabenwirkung		Flächenumfang
Regenrückhaltebecken (Speicherrasen)	Überbauung/Überformung*	ca. 0,28 ha
Nebenanlagen		ca. 0,58ha
Sandfänge einschl. Winkelstützelementen und Pflasterfläche	Versiegelung	ca. 0,04 ha
Wirtschaftsweg: Fahrbahn Asphalt	Versiegelung	ca. 0,01 ha
Wirtschaftsweg: Fahrbahn wassergebunden	Teilversiegelung	ca. 0,11 ha
Rasenfläche/-böschung einschl. Einzäunung und Anlage von Durchlässen	Überbauung/Überformung	ca. 0,22 ha
Geländemodellierung	Überbauung/Überformung	ca. 0,03 ha
von Bewuchs freizuhalten Trasse	Überbauung/Überformung	ca. 0,17 ha
Summe:		ca. 0,86 ha

Erklärung:

* nach aktuellem Planungsstand sind keine Maßnahmen hinsichtlich einer Untergrundabdichtung des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Neben der flächenhaften Beanspruchung kommt es im Zuge der Baufeldfreimachung zum Verlust von 13 Bäumen durch Rodung.

Baubedingte (zeitlich begrenzte) Wirkfaktoren

Die Flächeninanspruchnahme des geplanten Vorhabens umfasst neben der anlagenbedingten Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung/Überformung auch die vorübergehende Inanspruchnahme für Flächen wie Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze. Weiterhin werden temporäre Aufschüttungen zur Zwischenlagerung von Füll- und Oberboden notwendig. Die temporäre Flächeninanspruchnahme betrifft vorrangig Bereiche beim geplanten Sandfangbecken West.

Vorhabenwirkung	Flächenumfang
Baufeld	temporäre Überbauung/ Überformung
	ca. 0,06 ha

Nach derzeitigem Stand werden keine zusätzlichen Flächen für Baustraßen, Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtungen und Bodenlager in Anspruch genommen, die über das erforderliche Maß der Flächeninanspruchnahme hinausgehen.

Die Arbeiten sind aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen auf die Tageszeit beschränkt. Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden Einzelbäume, z. T. nach § 18 NatSchAG M-V geschützt, und Gehölzbestände, z. T. nach § 20 NatSchAG M-V geschützt, entfernt.

Weitere Flächen, die aufgrund vorhandener Biotopstrukturen einen besonderen Schutz genießen, sind von einer Baustelleneinrichtung oder Lagerung ausgeschlossen. Eine Reduzierung des technologischen Streifens wurde für diese Standorte geprüft.

Des Weiteren sind als baubedingte Wirkungen temporäre Lärm-, Schadstoff- und Lichtemissionen sowie Erschütterungen und Bodenverdichtungen durch die Baufahrzeuge zu betrachten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die betriebsbedingten Wirkungen eines Vorhabens werden nach Abschluss der Bauarbeiten wirksam und entstehen im Wesentlichen durch optische und akustische Störwirkungen, Schadstoffemissionen sowie durch verkehrsbedingte Barrierewirkungen. Sie werden hervorgerufen durch den Kraftfahrzeugverkehr und durch Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung sowie zur Erhaltung der Verkehrssicherheit.

Die technischen Bauwerke sind in der Unterhaltung mit dem zeitweisen Aufenthalt von Kraftfahrzeugen und Menschen verbunden. Nach Aussage des technischen Planers (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Stand 08/2017) ist eine 2 x jährliche Mahd des Regenrückhaltebeckens, der begrüneten Bereiche (Rasenfläche/-böschung) und der von Bewuchs freizuhaltenen Trasse sowie der Kontrollstreifen außerhalb der Einzäunungen vorgesehen. Hinzu kommen Kontrollen der Funktionstüchtigkeit der technischen Bauwerke sowie Kontrollgänge nach witterungsbedingten Ereignissen. Die hier beschriebene Unterhaltung, die nur temporär auftritt, ordnet sich vollständig in den Kontext einer Nutzung der Normallandschaft sowie der bereits vorhandenen Störwirkungen durch die Randstraße und die L 12 ein, so dass diesbezüglich nur sehr geringe Zusatzbelastungen zu erwarten sind.

Bestandserfassung

Kurzcharakteristik des Vorhabengebiets

Der zu betrachtende Bereich, nachfolgend als Vorhabengebiet betitelt, befindet sich nördlich der Randstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11. Das Vorhabengebiet wird südlich von der Randstraße und westlich von der L 12 begrenzt. Westlich geht der Gehölzbestand in das angrenzende Waldgebiet „Großer

Wohld“ über und nördlich fließt der Randkanal (Mühlenfließ) am Rand der Conventer Niederung entlang.

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und hier am westlichen Rand des Unterwarnowgebiets. Die geologische Prägung erfolgte vor etwa 12.000 bis 25.000 Jahren am Ende der Weichseleiszeit. Aufgrund des Stau- bzw. Grundwassereinflusses ist die vorherrschende Bodengesellschaft Tieflehm-/lehm-Pseudogley bis Gley.

Das Areal ist in früheren Jahren als naturnahe Gehölz-, Wiesen- und Wasserfläche entstanden. Neben der Anlage des Regenrückhaltebeckens in Form eines naturnahen Feuchtbiotops erfolgten Initialpflanzungen mit heimischen Gehölzen. Die Fläche stellt sich heute als teils zugewaldet und teils als Ruderalflur mit eingestreuten Gehölzen dar. Von der offenen Wasserfläche des naturnahen Regenrückhaltebeckens ist nur noch etwa die Hälfte vorhanden. Es konnten sich Röhrichte und Verlandungsgesellschaften etablieren. Zudem ist das Gewässer komplett mit einem standorttypischen Gehölzsaum u. a. aus Weiden und Erlen umschlossen. Das Niederschlagswasser des Wohngebiets „Kammerhof“ wird aktuell über einen westlichen und einen östlichen Zufluss eingeleitet. Im Südwesten befindet sich ein weiteres Kleingewässer. Trotz der erschwerten Begehrbarkeit der naturnahen Fläche ist sie durch anthropogene Nutzung geprägt.

Nordwestlich befindet sich ein Einzelgehöft und innerhalb der Fläche sind mehrere Trampelpfade vorhanden, die auf eine regelmäßige Nutzung schließen. Des Weiteren gibt es eine Zuwegung von der Randstraße aus zum Regenrückhaltebecken. Die Fläche wird zudem zur illegalen Müllablagerung benutzt. Die potenziell natürliche Vegetation, die ohne menschliche Einwirkung im Planungsraum vorhanden wäre, kann als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald benannt werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets in der jungpleistozänen Moränenlandschaft Mecklenburg-Vorpommerns, besteht der Untergrund überwiegend aus mächtigen Geschiebemergeln mit häufig eingelagerten Steinen bis hin zur Findlingsgröße. Darüber liegen dünnschichtig glazifluviale Sande, in Senken und Niederungsgebieten sind häufig Moore und Mudden anzutreffen. Da es sich um altes Kulturland handelt, sind die oberen Schichten anthropogen überformt (GEOTECHNIK LABOR GMBH ROSTOCK, 2016). Der Grundwasserflurabstand beträgt laut KARTENPORTAL UMWELT M-V (Abfrage 08/2017) im Vorhabengebiet größtenteils > 10 m, während er im südöstlichen Bereich des Vorhabengebiets weniger < 5 m beträgt. Im überwiegenden Bereich des Vorhabengebiets wird die Geschüttheit der Grundwasserüberdeckung daher mit hoch angegeben. Lediglich im südöstlichen Bereich ist der Grundwasserleiter quasi bedeckt und wird daher mit einer mittleren Geschüttheit angegeben. Die Grundwasserhöhen gleichen liegen im Vorhabengebiet bei ca. 3 m ü. HN.

Das Vorhabengebiet gehört zum atlantisch geprägten Klima und ist mit mittleren Jahresniederschlägen über 600 mm niederschlagsbegünstigt. Aufgrund der küstennahen Lage ist der Raum durch die Ostsee beeinflusst. Dies äußert sich im Vergleich zum Binnenland in der Temperaturstabilität, einer höheren Luftfeuchtigkeit und einer stärkeren Windexposition. Die lokalen Gehölzbestände innerhalb sowie des „Großen Wohldes“ außerhalb des Vorhabengebiets tragen durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Sauerstoffabgabe zur Luftregeneration bei. Sie sind für die Entstehung von Frischluft von lokaler Bedeutung.

Biotopfunktion

Biotope bilden als Lebensräume von Pflanzen und Tieren hochkomplexe Funktionen von Ökosystemen ab. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte für die Eingriffsermittlung mittels Auswertung von Grundlagenmaterial sowie vorhandener Planungsunterlagen zum Vorhabengebiet, die durch eigene örtliche Erhebungen im September 2015 ergänzt worden sind.

Die Grundlage für die Charakterisierung der Biotoptypen stellte die „Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG, 2013) dar. Die Bewertung der Biotope erfolgte nach der Methode des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG 1999) und basiert ausschließlich auf den biotoptypenbezogenen Wertstufen der einzelnen Biotope. Die Biotope sind in einem Biotoptypenplan im Maßstab 1:2.500 grafisch dargestellt.

Die Einstufung der Wertigkeit eines Biotops erfolgt als Resultat einer Gesamtbewertung auf Grundlage folgender Kriterien:

- Regenerationsfähigkeit
- Gefährdung nach Rote Liste Biotoptypen BRD
- Schutzstatus

Bei der Bewertung wurden für jedes Kriterium folgende 5 Wertstufen angewandt:

Wertstufe 0	=	nachrangige Wertigkeit
Wertstufe 1	=	geringe Wertigkeit
Wertstufe 2	=	mittlere Wertigkeit
Wertstufe 3	=	hohe Wertigkeit
Wertstufe 4	=	sehr hohe Wertigkeit

Die höchste Wertstufe ergibt die resultierende Wertigkeit des Biotops.

Versiegelte Flächen wurden pauschal auf die Wertstufe 0 gesetzt. Die übrigen Flächen erreichen zumindest die Wertstufe 1.

Bewertung und Beschreibung der Biotope

Innerhalb des Vorhabengebietes kommen keine Biotope einer hohen oder sehr hohen Wertigkeit vor. Die einzelnen Bewertungen der Biotope sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Typisierung und biotoptypenbezogene Bewertung der kartierten Biotope im Vorhabengebiet

Nr.	Code	Klartext	Regenerationsfähigkeit	RL BRD	Schutzstatus	Gesamtbewertung
1	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2	-	-	2
2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	3	§ 20	2
3	BLR	Ruderalgebüsch	2	-	§ 20	2
4	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	3	§ 20	2
5	BRG	Geschlossene Baumreihe	2	2-3	§ 19	2
6	BBA	Älterer Einzelbaum	3	3	§ 18	3
7	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	3	-	1
8	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	2	3	§ 18	2
9	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsrochen-Schwimmdecke	2	2-3	§ 20	2
10	SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	2	2-3	§ 20	2
11	VRP	Schilfröhricht	2	2-3	§ 20	2
12	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	2-3	§ 20	2
13	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	-	-	1
14	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1	-	-	1
15	RHK	Ruderaler Kriechrasen	1	-	-	1

Nr.	Code	Klartext	Regenerationsfähigkeit	RL BRD	Schutzstatus	Gesamtbewertung
16	ODE	Einzelgehöft	1	-	-	1
17	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	-	-	0

Erklärung:

Regenerationsfähigkeit:

Stufe 1 - 1-25 Jahre = relativ kurz regenerierbar, Stufe 2 - 26-50 Jahre = mittel regenerierbar, Stufe 3 - 51-150 Jahre = schwer regenerierbar, Stufe 4 - > 150 Jahre = sehr schwer regenerierbar

RL BRD nach

RIECKEN et al. 2006:

Status:

Stufe 1 - potenziell gefährdet oder nicht gefährdet, Stufe 2 - gefährdet, Stufe 3 - stark gefährdet, Stufe 4 - von vollständiger Vernichtung bedroht
 § 20 - gesetzlich geschütztes Biotop nach NatSchAG M-V
 § 19 - gesetzlich geschützte Baumreihen und Alleen nach NatSchAG-MV
 § 18 - gesetzlich geschützte Bäume nach NatSchAG M-V

* Anpassung aufgrund örtlicher Gegebenheiten, jeweilige Erläuterung im Text

Nachfolgend werden die Biotope des Vorhabengebiets kurz beschrieben.

Wälder (W)

Biotop 1:

Im westlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes ist die Sukzession weit vorangeschritten. Gehölze mit über 30 % Deckung treten hier zu "Wäldern" zusammen, die einem Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) zugeordnet werden können.

Beteiligt sind u.a.

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) in der Nähe des Gewässers,
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) am westlichen Rand und
- Pappeln, Weiden, Kreuzdorn sowie Obstgehölze nördlich des Gewässers.

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)

Biotop 2:

Die als Mesophiles Laubgebüsch (BLM) erfassten Vegetationsbestände setzen sich hier aus Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*) zusammen. Oft treten Wildrosen (*Rosa canina*) und Feldahorn (*Acer campestre*) mit auf. Alle als Mesophiles Laubgebüsch erfassten Vegetationsbestände auf der Fläche sind nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Biotop 3:

An die nördliche Ruderale Staudenflur grenzend wachsen auf nährstoffreichem Boden einige Holunderbüsche (*Sambucus nigra*) und Schlehen (*Prunus spinosa*) mit Brennnesseln und Knautgras (*Dactylis glomerata*) in der Bodenvegetation, die als Ruderalgebüsch (BLR) kartiert wurden. Es erreicht den Schutz des § 20 NatSchAG M-V.

Biotop 4:

Vermutlich aus Anpflanzungen entstanden erstrecken sich entlang der Straße einige Gruppen heimischer Gehölze, die als Feldgehölz erfasst wurden (BFX) und nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Eyonymus europaeus*) und verschiedene Weidenarten (Silberweide, Salweide u.a.) treten in Gruppen zusammen. Mitunter stehen Wildrosen (*Rosa cf. canina*) dazwischen.

Biotop 5:

Innerhalb des Intensivgrünlands nördlich der Randstraße verläuft die nur wenig Jahre alte Lindenallee der Randstraße weiter als Geschlossene Baumreihe (BRG). Die Baumreihe ist nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Biotop 6, 7 und 8:

Innerhalb der gesamten Ruderalfläche des Vorhabengebiets wurden gesondert Bäume als Ältere (Biotop 6) und Jüngere Einzelbäume (Biotop 7 und 8) erfasst. Die Älteren Einzelbäume sind aufgrund ihres Stammdurchmessers von mindestens 50 cm nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Ein Teil der erfassten Jüngeren Einzelbäume (Biotop 8) sind aufgrund eines Stammumfangs ab 100 cm (Stammdurchmessers mindestens 32 cm) ebenfalls nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Stehende Gewässer (S) in Verbindung mit Waldreien Biotopen der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe (V)

Biotop 9, 11 und 12:

Das Kleingewässer wurde als Verbindung dreier Mulden angelegt. Die mittlere Fläche ist fast vollständig mit einem Schilfröhricht (VRP) verlandet. Stellenweise ist dies lückig, die Offenwasserfläche (SEL) ist nur noch klein. Die beiden östlich und westlich gelegenen Mulden sind ebenfalls mit einem Röhricht umschlossen. Größtenteils besteht es aus Schilf, aber auch Rohrkolben (*Typha latifolia*) und Seggenriede sind kleinflächig beteiligt. An den Angleraustritten konnten Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*) und Wasserlinsen (*Lemna minor*) registriert werden. Die grabenartige Verbindung ist nur sehr locker mit Schilf (*Phragmites australis*) bewachsen. Das Gewässer ist komplett mit einem Gürtel Standorttypischer Gehölze (VSX) umschlossen. Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und verschiedene Weidenarten (*Salix alba*, *S. caprea*, *S. cinerea*) säumen die Senke. Im Westen tritt Esche (*Fraxinus excelsior*) hinzu. An den etwas steileren Böschungen tritt Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) auf. Es besteht der Schutz nach § 20 NatSchAG M-V.

Biotop 10:

Am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets liegt schon unter dem Blätterdach des Biotops WXS ein Temporäres Kleingewässer (SEV), das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Aufgrund der schattigen Lage ist keine Schwimmdecke ausgebildet. Es gedeihen keine typischen Wasserpflanzen, der sehr nasse Abschnitt nach Osten beherbergt einige Sumpfschwertlilien (*Carex acutiformis*).

Grünland und Grünlandbrachen (G)

Biotop 13:

Im Süden des Untersuchungsgebiets erstreckt sich der Randstreifen der Randstraße, der mehrfach im Jahr gemäht wird. Es erfolgt daher die Zuordnung zu intensiv genutztem artenarmem Grünland auf Mineralstandorten (GIM).

Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen (R)

Biotop 14:

Im Norden in Richtung Böschung des Randkanals (Mühlenfließ) erstreckt sich eine Ruderale Staudenflur auf einem frischen Mineralstandort (RHU). Die Brennessel (*Urtica dioica*) nimmt große Teile neben dem Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und ausdauernden hohen Kräutern ein. Durchbrochen wird die Staudenflur von Obstgehölzen, Brombeeren (*Rubus spec.*) und Holunderbüschen (*Sambucus nigra*). Im westlichen Abschnitt überzieht die Staudenflur kleinere und größere Abgrabungen, die zum Teil von Gehölzen erobert werden. Überall liegen alte "Siedlungsreste" in Form von Bauschutt herum. Am südwestlichen Rand des Biotops leitet eine (Hybrid-) Pappelreihe mit einem aktuell nicht Wasser führenden Graben zum Biotop WXS über.

Biotop 15:

Überwiegend südlich des Gewässers erstreckt sich ein geschlossener Ruderaler Kriechrasen (RHK) aus Sandrohr (*Calamagrostis epigejos*) und vereinzelt stehenden Karden (*Dipsacus fullonum*). Die Flächen werden von Fußpfaden durchzogen, dort ändert sich die Vegetation zu Trittfluren (RTT). Ungenutzte Abschnitte sind dicht mit Landreitgras und Goldrute (*Solidago canadensis*) bewachsen oder von Kratzbeerengestrüpp (*Rubus caesius*) besiedelt.

Es existieren keine offenen Stellen, die konkurrenzschwächeren Arten Lebensraum bieten könnten. Sukzessive wandern weitere Gehölze, wie Feldahorn und Weißdorn, Schneeball oder Wildrosen in den Kriechrasen ein und lösen diese Strukturen ab. Mit der Zeit etablieren sich Laubgehölze heimischer Arten (Birken, Pappeln, Hainbuchen) und leiten zum Biotop WXS über.

Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)

Biotop 16:

Der als Einzelgehöft (ODE) erfasste Bereich wird von älteren Bürgern bewohnt und hat einen kleinen Hausgarten.

Biotop 17:

Der unbefestigte Weg (OVD) führt bis ans Gewässer heran. Dort tritt das Sammelwasser aus einem Rohr zu Tage und wird in das angelegte Gewässer geleitet.

Faunistische Funktionen

Im Rahmen des Entwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kammerhof" wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag verfasst. Im Vorhabengebiet ist aufgrund der Habitatausstattung das Vorkommen folgender Arten bzw. Artengruppen wahrscheinlich bzw. wurden für eine nähere Betrachtung als relevant eingestuft (PLAN AKZENT ROSTOCK, 2017b).

Amphibien

Das bestehende naturnahe Regenrückhaltebecken in Form eines Kleingewässers einschließlich seiner umgebenden Strukturen stellt einen potenziellen Amphibienlebensraum dar. In der Vergangenheit wurden die Arten Grasfrosch, Wasserfrosch und Erdkröte nachgewiesen (INROS LACKNER AG, 2007). Zum Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Regenrückhaltebecken ein Laichgewässer von Arten des Anhangs IV wie z.B. dem Kammmolch ist.

Reptilien

Für den Bereich Messtischblatt-Viertel 1837-3 sind Vorkommen von Blindschleiche, Waldeidechse und Zauneidechse bekannt (KARTENPORTAL UMWELT M-V, Abfrage 08/2017). Die gewässernahen Habitate sind für Reptilien, d.H. auch für Blindschleiche und Waldeidechse geeignet, sodass ein Vorkommen nicht auszuschließen ist.

Brutvögel

Bedingt durch die Habitatausstattung im Vorhabengebiet sind sowohl boden- und gehölzbrütende Arten als auch Arten der Feuchtlebensräume und Gewässer zu erwarten.

Rastvögel

Nördlich des Randkanals (Mühlenfließ) befinden sich stark frequentierte bis regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen. Weiterhin sind nordwestlich im Bereich der Conventer Niederung Vogelrastgebiete vorhanden, in denen regelmäßig regional bedeutsame Konzentrationen rastender Wat- und Wasservogelarten auftreten.

Fischotter

Das Vorkommen der Art im Gebiet erschließt sich aus den Verbreitungsangaben des LUNG (KARTENPORTAL UMWELT M-V, Abfrage 08/2017) inklusive der Angaben über Ottertotfunden, welche ein Vorkommen angeben. Weiterhin sind Reproduktions- und Ruheräume innerhalb der Conventer Niederung am ehesten am Conventer See und den Torfstichen zu verorten. Der Randkanal (Mühlenfließ) ist als Wanderkorridor des Fischotters eingestuft (KALZ & KNERR, 2007). Aufgrund der Nähe des Vorhabens zum Mühlenfließ ist nicht grundsätzlich und von vorneherein auszuschließen, dass der

Fischotter das bestehende naturnahe Regenrückhaltebecken und seine Uferbereiche vereinzelt aufsucht. Damit ist im Vorhabengebiet von einer Nutzung auszugehen.

Fledermäuse

Der gesamte Vorhabensbereich kann von verschiedenen Arten als Nahrungsgebiet aufgesucht werden. Neben den Gehölzstrukturen besteht vor allem für die westliche Gewässerfläche eine potenziell hohe Eignung als Jagdhabitat. In der Vergangenheit wurden hohe Jagdintensitäten des Großen Abendseglers sowie mehrere Überflüge im Vorhabengebiet erfasst (POMMERANZ ET AL., 2007).

Wolf

Gemäß dem Managementplan für den Wolf in M-V (MLUV, 2010) existieren Nachweise aus der Lübtheener Heide und der Prignitz aus den Jahren 2008 bzw. 2009. Etablierte Wolfsrudel sind seit 2014 aus der Lübtheener Heide und seit 2017 in der Kalißer Heide in Südmecklenburg bekannt (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN, Pressemitteilung Nr. 40/2017). Zudem gibt es derzeit einen (genetischen) Nachweis einer Wolfsfährte im Müritz-Nationalpark. (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN, Pressemitteilung Nr. 144/2017). Das Vorhabengebiet ist somit als Wolfsgebiet anzusehen. Es ist nicht auszuschließen (wenn auch sehr unwahrscheinlich), dass Wölfe während nächtlicher Exkursionen auch das Vorhabengebiet durchstreifen.

Waldbetroffenheit

Als Wald im Sinne des Gesetzes werden alle mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen mit Ausnahme von Hecken, Baumreihen und Baumgruppen bezeichnet (§ 2 LWaldG M-V). Die Mindestflächengröße für bestockte Flächen beträgt 0,2 ha. Daneben können auch unbestockte Flächen zum gesetzlich definierten Wald gehören, sofern sie zur Erfüllung der Waldfunktionen beitragen und eine flächige Verbindung zu bestockten Waldflächen besteht (z. B. Waldschneisen, Gräben).

Für den Großteil des Vorhabengebiets einschließlich des Gewässers, Ruderalbereiche und Siedlungs- und Verkehrsflächen wurde durch das zuständige Forstamt Bad Doberan die Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) im Rahmen des Vorentwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kammerhof" erstmals im Oktober 2015 festgestellt. Als Wald wurden damals zwei Flächen mit einer Größe von 5,21 ha und 0,22 ha eingestuft.

Aufgrund der voranschreitenden Sukzessionsvorgänge im Vorhabengebiet innerhalb der letzten zwei Jahre wurden die im Jahr 2015 festgestellten Waldgrenzen durch das zuständige Forstamt Bad Doberan im Juli 2017 überprüft und an die durch Sukzessionsvorgänge erweiterte Gehölzfläche angepasst. Gemäß Waldfeststellung durch das Forstamt Bad Doberan im Juli 2017 ergibt sich demnach eine Fläche von 6,84 ha, die als Wald im Rahmen des Entwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Wohngebiet "Kammerhof" eingestuft wurde und zu berücksichtigen ist.

Schutzgebiete

Westlich des Vorhabengebiets grenzt unmittelbar das FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) „Conventer Niederung“ (DE 1837-301) an. Hierbei handelt es sich um den Großen Wohld, dessen Waldrandverlauf die Schutzgebietsgrenze markiert. Das FFH-Gebiet DE 1837-301 „Conventer Niederung“ ist das größte Niedermoorgebiet an der Mecklenburgischen Ausgleichsküste (SCHMIDT et al. 2007). Es enthält den seit 1939 als Naturschutzgebiet gesicherten Conventer See, die daran anschließenden Niedermoorflächen inklusive der Torfstiche bei Rethwisch entlang der Unterläufe von Stege und Randkanal (Mühlenfließ). Ein Großteil des Waldes "Großer Wohld" ist ebenfalls Bestandteil des FFH-Gebiets. Aufgrund der Lage des Vorhabens in der Nähe eines

Schutzgebiets gemäß § 32 BNatSchG bzw. § 21 NatSchAG M-V ist die Prüfung auf Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG erforderlich (PLAN AKZENT ROSTOCK 2017a). Entlang des gesamten nördlichen Bereichs sowie geringfügig im Westen im Übergangsbereich zum Waldgebiet „Großer Wohld“ weist das Vorhabengebiet einen Überschneidungsbereich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (L54a) auf. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist der großräumige Erhalt der geomorphologischen Oberflächenstruktur des Endmoränenkomplexes, der Umgebungsschutz/Schutz für innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindlichen Naturschutzgebieten und der Ostseeküste sowie Erhalt und Entwicklung der Waldkomplexe, der Küstenüberflutungsgebiete, von Fließgewässern und umgebende Niedermoorbereiche sowie landschaftsprägender Einzelelemente. Weiterhin dient das Landschaftsgebiet der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller und natürlicher Landschaftsstrukturen, weiträumiger Grünlandbereiche, des für die Region typische Landschaftsbild, der Sicherung der Erholungsfunktion des Raumes und des Lebensraums für eine Reihe in ihrem Bestand gefährdeter und geschützter Arten und Lebensgemeinschaften sowie dem Schutz und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und natürlichen Ressourcen (LANDKREIS BAD DOBERAN, 2000). Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone IV „Bastorfer Holm“ (MV_WSG_1836_01).

Weitere Schutzkategorien

Gemäß KARTENPORTAL UMWELT M-V des LUNG (Abfrage 08/2017) befindet sich nordwestlich des Vorhabengebiets ein 1996 kartiertes gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines naturnahen Feldgehölzes. In den vergangenen Jahren hat sich der Bereich hinsichtlich des Vegetationsbestandes weiterentwickelt und stellt sich derzeit anders dar (WXS – Biotop 1/RHU – Biotop14, vgl. Kap. 5.2, Biotoptypenkartierung im September 2015). Diese Schutzkategorie findet entsprechend gutachterlicher Einschätzung daher keine Berücksichtigung.

Eingriffsermittlung

Biotopfunktion

Für die Biotopfunktion werden die nachstehenden Beeinträchtigungen als erheblich und/oder nachhaltig bewertet:

direkter Flächen- und Funktionsverlust im Bereich von Baukörper und Baufeld

- dauerhafte Inanspruchnahme (Versiegelung) von unversiegelten Biotopflächen durch die Neuanlage von Sandfängen einschließlich Winkelstützelementen und Pflasterflächen sowie von Wirtschaftswegen mit asphaltierter Fahrbahn (anlagenbedingt)
- dauerhafte Inanspruchnahme (Teilversiegelung) von unversiegelten Biotopflächen durch die Neuanlage von Wirtschaftswegen mit wassergebundener Wegedecke (anlagenbedingt)
- dauerhafte Inanspruchnahme (Überbauung/Überformung) von unversiegelten Biotopflächen für die Anlage von Rasenflächen/-böschungen einschließlich der Einzäunung und von Durchlässen sowie die Anlage ein zukünftig von Bewuchs freizuhaltenen nicht befestigten Trasse (anlagenbedingt)
- zeitweilige Inanspruchnahme (Baufeld) von unversiegelten Biotopflächen (baubedingt)
- Verlust von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen durch Rodung (bau- und anlagenbedingt)

Die Vorhabenwirkung von Versiegelung und Überbauung/Überformung auf die bestehende Randstraße wird nicht als Eingriff gewertet, da bereits eine Vollversiegelung in diesem Bereich gegeben ist.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

In tabellarischer Form wurden die einzelnen Eingriffe als unvermeidbare erhebliche und/oder nachhaltigen Verluste bzw. Beeinträchtigungen für den jeweiligen Biotoptypen, bedingt durch den Neubau des Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen zu einem technischen Bauwerk ermittelt.

Ebenso wurde der Verlust der Biotopfunktion durch Rodung von Einzelbäumen ermittelt.

Durch anlagen- und baubedingte Flächeninanspruchnahmen werden die Biotope, überwiegend mittlerer Wertigkeit (Wertstufe 2), erheblich und nachteilig beeinträchtigt. Insgesamt werden ca. **8.524 m²** durch Versiegelung (471 m²), Teilversiegelung (1.136 m²) und dauerhafte Überbauung/Überformung (6.917 m²) beansprucht. Es handelt sich um Bereiche, die je nach Ausprägung und Pflegegrad als Ruderalflächen und Grünland, Laubholzbestand und Feldgehölze mit heimischen Baumarten, Stillgewässer mit ufergebundenen Biotopen sowie Verkehrsfläche kartiert worden. Darüber hinaus werden während der Bauarbeiten Biotopflächen, die nicht direkt anlagenbedingt betroffen sind durch temporäre Überbauung/Überformung in Form des Baufeldes für Baustraßen, Lagerflächen etc. in einem Umfang von **613 m²** in Anspruch genommen. Des Weiteren müssen **13 Jüngere Einzelbäume** aufgrund der anlagen- und baubedingten Flächeninanspruchnahme gerodet werden. 5 Jüngere Einzelbäume unterliegen dabei dem Schutz nach § 18 NatSchAG M-V (Stammumfang ab 100 cm). Die verbleibenden 8 Jüngeren Einzelbäume sind ohne Schutzstatus.

Die Betroffenheit der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope umfasst insgesamt einen Anteil von 2.028 m².

Somit ergibt sich ein flächenhafter Eingriff von **9.137 m²**.

Faunistische Funktionen

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (PLAN AKZENT ROSTOCK, 2017b) wurden die Betroffenheiten der folgenden relevanten Artengruppen eingehender betrachtet.

Amphibien

Neben direkten Individuenverlusten während der Bauphase im Winterquartier sowie durch bau- und betriebsbedingter Kollision im Vorhabenbereich kommt es durch die Flächeninanspruchnahme auch zur Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Laichhabitaten und essenziellen Landhabitaten inkl. Winterquartiere für die Artengruppe. Weiterhin ist eine Störung von saisonalen Wanderungen und Austauschbeziehungen zwischen Teilpopulationen möglich.

Bau- und betriebsbedingte Störungen durch akustische oder optische Störreize (inkl. Licht) sind für die Artengruppe der Amphibien nicht relevant bzw. von so geringer Bedeutung, dass sie in der Analyse keine Berücksichtigung finden.

Reptilien

Durch die Beseitigung der Vegetationsschicht und flächendeckende Bodeneingriffe besteht die Gefahr baubedingter Störung, Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bis hin zur Individuentötung. Die Größe der lokalen Population der Artengruppe ist im Vorhabengebiet nicht bekannt, potenziell geeignete Lebensräume sind jedoch vorhanden. Während der Bauphase ist daher eine Störung der Population zu erwarten.

Durch Habitatsverluste ist vor allem die Zauneidechse gefährdet, die im Zuge der Bauaufreimung und Flächenbeanspruchung jedoch gering sind. Zudem werden durch die Unterhaltungsarbeiten für die Zauneidechse nutzbare offene Flächen geschaffen.

Ein erhöhtes Tötungsrisiko der Zauneidechse im Zuge der Baustelleneinrichtung besteht im Frühjahr, wenn die Temperaturen erst langsam ansteigen bzw. im Sommer, wenn die Tiere aufgrund ihres geringen Aktionsradius von 20-30 m in das Baufeld aktiv

einwandern und ihre Eier ablegen. Bei einer Baufeldfreimachung im Sommerhalbjahr ist davon auszugehen, dass die Art die mit dem Baustellenverkehr verbundenen Bodenerschütterungen wahrnimmt und rechtzeitig fliehen kann.

Bau- und betriebsbedingte Störungen durch akustische oder optische Störreize (inkl. Licht) sind für die Artengruppe der Reptilien nicht relevant bzw. von so geringer Bedeutung, dass sie in der Analyse keine Berücksichtigung finden.

Brutvögel

Mit der bau- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahme geeigneter Brutvögelhabitate in Höhe von insgesamt ca. 9.074 m², davon ca. 1.549 m² Gehölze, ca. 1.342 m² Wald, ca. 479 m² Feuchtlebensraum und 5.704 m² Ruderalbereiche ist ein Verlust von Brutplätzen verbunden. Eine Zerstörung von Nestern und Gelegen bzw. eine Tötung von brütenden Vögeln oder deren Nachkommenschaft ist im Zuge Baufeldfreimachung durch Gehölzrodungen und Flächeninanspruchnahme möglich. Weiterhin kann es zu Störungen von Individuen während der Brutzeit kommen.

Die Beschädigung und Zerstörung der Lebensstätte stellt dann keinen Verbotstatbestand dar, wenn ihre ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt. Unter Berücksichtigung der randlichen Beanspruchung potenzieller Niststrukturen im siedlungsnahen Raum kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität der Lebensstätten für alle potenziellen Brutvögel des Umfeldes erhalten bleibt.

Mit der Inanspruchnahme von Einzelbäumen, Wald und weiteren Gehölzen im Vorhabengebiet kann eine Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungsstätten verbunden sein. Für die Arten der Wälder, Gehölze und weitere Baumbrüter, die keine Höhlenbrüter sind und keine langjährig genutzten Nester besitzen, ist ein Ausweichen bei der Anlage neuer Nester in angrenzende Bereiche möglich. Innerhalb der Fläche ist ein weitgehend ähnliches Habitatangebot vorhanden, so dass für die betreffenden Gruppen ein weitgehend kontinuierliches Bruthabitat und damit die Funktionalität der Fortpflanzungsstätte auch bei Umsetzung des Vorhabens erhalten bleiben.

Bau- und betriebsbedingte Störungen durch akustische oder optische Störreize ordnen sich in den Kontext der derzeitigen Nutzung ein, sodass Störungen über das vorhandene Maß hinaus nicht zu erwarten sind.

Rastvögel

Relevante Störungen für im Grünland der Conventer Niederung vorkommende Rastvögel nördlich des Vorhabengebietes ergeben sich vorhabenbezogen in erster Linie aus optischen Störreizen, wie sie z.B. sich frei bewegende Personen im Baustellenbereich darstellen. Untersuchungen zum Einfluss von Straßen und Wegen sowie Straßenverkehr und Fußgängern auf rastende Gänse und Kraniche zeigen, dass Fußgänger eine größere Störwirkung als vorbeifahrende Kraftfahrzeuge aufweisen. Gegenüber vertikalen Strukturen, die das Sichtfeld einschränken, wird ebenfalls ein artspezifischer Meideabstand eingehalten. Die beiden Sandfänge werden weder stark frequentiert begangen noch befinden sich vertikale Strukturen im Sichtbereich der Rastgebiete.

Unter Berücksichtigung, dass östlich des Vorhabenbereichs die L 12 mit Radweg verläuft, zum Vorhabenbereich durch seinen Gehölzbewuchs ohnehin Abstand gehalten wird, sich das angrenzende Grünland als Intensivgrünland darstellt und die Störwirkungen nur bauzeitlich sowie während der Unterhaltungsmaßnahmen, also temporär auftreten, sind nachhaltige Störwirkungen für alle potenziellen Rastvögel durch das Vorhaben ausgeschlossen.

Fischotter

Da in den Randkanal (Mühlenfließ) bis auf die Schaffung eines Überlaufs vom Regenrückhaltebecken nicht baulich eingegriffen wird, tritt keine Zerschneidungswirkung auf. Zudem handelt es sich im Bereich des neu anzulegenden Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen um keinen störungsarmen Funktionsraum für die Art. Zahlreiche Trampelpfade, Angelstellen und Mülllagerplätze belegen die anthropogene Nutzung des Areals.

Stoffliche, akustische und optische Wirkungen des Vorhabens sind nur temporär und beschränken sich auf tageszeitliche Bau- und Unterhaltungstätigkeiten. Somit liegen sie außerhalb der nächtlichen Hauptaktivitätszeit des Fischotters und zudem weit entfernt von den Reproduktions- und Ruhestätten der Art.

Fledermäuse

Die bau- und anlagebedingten Gehölzentnahmen bedeuten einen direkten Verlust von potenziellen Nahrungshabitaten sowie Lebensstätten im Vorhabengebiet. Daraus resultiert eine mögliche Zerstörung bzw. Beeinträchtigung essenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate durch den Verlust von Habitatstrukturen. Weiterhin ist eine baubedingte Störung durch akustische und Lichtemissionen wahrscheinlich.

Aufgrund des relativ jungen Alters von ca. 20 Jahren und des buschartigen Wuchses der überwiegenden Gehölze innerhalb des Vorhabengebiets, ist es wenig wahrscheinlich, dass sich innerhalb der vom Vorhaben beanspruchten Fläche Bäume mit Fledermausquartieren befinden. Jedoch sind von den Fällungen auch Einzelbäume mit potenziellen Quartiersmöglichkeiten betroffen. Weitere Fledermausquartiere sind in den Siedlungsbereichen und im Waldgebiet „Großer Wohld“ anzunehmen bzw. bereits nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Art und der geringen Größe des Vorhabens, der nur anteiligen Beanspruchung des gesamten Areals als potenzielles Jagdgebiet und der nur temporären akustischen, optischen und stofflichen Wirkungen sind populationsrelevante Störungen für Fledermäuse nicht zu erwarten. Entlang der Randstraße bleiben die Gehölze bestehen, sodass auch die Verbindungsfunktion des Vorhabengebiets zwischen dem Waldgebiet „Großer Wohld“ und dem Walkmüller Holz für strukturgebundene Fledermausarten erhalten bleibt.

Wolf

Wölfe bevorzugen vor allem wenig vom Menschen bewohnte Bereiche, die mit hohem Waldanteil und hohen Schalenwildichten besiedelt sind. Besonders geeignet sind aktuelle oder ehemalige Truppenübungsplätze und Bergbaufolgelandschaften. Derartige Strukturen sind im Vorhabengebiet als siedlungsnaher Bereich nicht vorhanden.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Prüfung konnten für alle potenziell durch die Umsetzung des Vorhabens betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Schutz- und CEF-Maßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 7.2).

Waldbetroffenheit

Für die Umwandlung der Waldflächen wird nach Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) eine Genehmigung erforderlich, die für die Anlage des Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kammerhof" erlangt werden soll.

Durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen kommt es zum vorhabenbedingten Verlust von Waldfläche. Der Verlust von Waldflächen wird in dauerhafter und temporärer Inanspruchnahme von Waldflächen unterteilt.

Durch das Vorhaben werden Waldflächen in folgendem Umfang in Anspruch genommen:

dauerhafte Inanspruchnahme	4.398 m ²
temporäre Inanspruchnahme	280 m ²
Gesamt Waldverlust	4.678 m² ca. 0,47 ha

Gemäß zuständigem Forstamt Bad Doberan handelt es sich innerhalb der eingezäunten Bereiche der Sandfangbecken und des Regenrückhaltebeckens einschließlich eines 1 m breiten Kontrollstreifens außerhalb der Einzäunung um eine dauerhafte Inanspruchnahme von Waldfläche. Für zeitlich in Anspruch genommene Flächen, wie die vorhabenbedingten Geländemodellierungen ist eine temporäre Waldumwandlung zu beantragen.

Für das Anlegen der festgesetzten nicht dauerhaft versiegelte Waldwege ist unter Berücksichtigung, dass die Wege nicht dauerhaft versiegelt und mit wasserdurchlässigem Material (Fahrbahn wassergebunden) angelegt werden, für den forstwirtschaftlichen Verkehr geeignet und nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind sowie an den Waldeinfahrten die Installation von Waldwegschild und Schranke erfolgt, keine Waldumwandlung erforderlich. Die Anlage der dauerhaft von Bewuchs freizuhaltenden Trasse wurde bei der Waldumwandlungsfläche ebenfalls nicht berücksichtigt, da die als Unterhaltungszuwegung (Waldweg) zu nutzende Trasse nicht dauerhaft befestigt wird. Auch hier ist am Anfang der Trasse aus Richtung L 12 kommend eine Schranke zu installieren, damit der Weg nicht zur illegalen Müllablagerung genutzt wird (STELLUNGNAHME FORSTAMT BAD DOBERAN, 24.08.2017).

Nach Einschätzung des technischen Planers (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Stand 08/2017) werden keine zusätzlichen Waldflächen für Baustraßen, Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtungen und Bodenlager in Anspruch genommen sowie keine weiteren Schäden am Waldbestand bei der Errichtung des technischen Bauwerks und der Unterhaltung erwartet, die über das erforderliche Maß der ermittelten Flächeninanspruchnahme hinausgehen.

Durch den Erhalt des bestehenden naturnahen Regenrückhaltebeckens einschließlich des Überlaufs zum nördlich gelegenen Randkanal (Mühlenfließ) wird gewährleistet, dass sich in Bezug auf die derzeitige Situation keine gravierenden Unterschiede für die Wasserfläche hinsichtlich des Wasserstands und der Wasserverfügbarkeit für die Vegetationsbestände ergeben.

Die offene Wasserfläche des bestehenden naturnahen Regenrückhaltebeckens wird weiterhin versorgt, so dass eine weitere eigenständige Entwicklung der Waldfläche erfolgen kann. Der Überlauf zum Randkanal sorgt weiterhin für ein kontrolliertes Abfließen des aufgenommenen Wassers. Negative Auswirkungen auf die verbleibenden Vegetationsbestände werden dadurch vermieden. Aufgrund der Anlage des Regenrückhaltebeckens mit einer Böschung von 1:2, 1:3 und 1:10 sowie einem Überlauf zum nördlich gelegenen Randkanal (Mühlenfließ) wird gewährleistet, dass das aufgenommene Wasser nicht in den westlich angrenzenden Waldbestand überlaufen kann und keine Ausspülungen (Erosionen) in Richtung Wald erfolgen. Zudem wird das Regenrückhaltebecken als extensiver Rasenfläche ohne Untergrundabdichtung angelegt, so dass eine Versickerung des aufgenommenen Wassers erfolgen kann.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die flurstückbezogene Darstellung des Waldverlusts. Die Ermittlung der Flächengröße erfolgte auf der Grundlage des Katasters als Kartengrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kammerhof" (MERKEL INGENIEUR CONSULT, Stand 08/2017).

Flurstückbezogene Darstellung der vorhabenbedingt betroffenen Waldfläche

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächenverlust der vorhabenbedingt betroffenen Waldfläche [m²]
Bad Doberan	6	57	51
Bad Doberan	6	59/12	20
Bad Doberan	6	91	50
Bad Doberan	6	103/24	537
Bad Doberan	6	113/59	4.020
Summe Gesamt:			4.678

Die Höhe der zu leistenden Ersatzaufforstungen bemisst sich nach dem forstlichen, landeskulturellen und ökologischen Wert der in Anspruch genommenen Waldbestände (Verordnung zur Erhebung einer Walderhaltungsabgabe vom 17. Juli 1995, GVOBl. M-V 1995, S. 366) und wird seit 2015 nach der Einführung eines neuen digitalen Berechnungsmodells der Landesforst M-V durch die zuständige Forstbehörde selbständig ermittelt. Demnach erfolgte durch das zuständige Forstamt Bad Doberan die Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die Waldumwandlung in einem 5-stufigen Berechnungsmodell.

Die ermittelte Waldinanspruchnahme von 4.678 m² betroffenem Waldbestand (vorwiegend Erlen, Birken, Weiden, vereinzelt Obstgehölze, Waldrandsträucher) wurde zur Ermittlung des Waldfunktionswertes (1. Stufe) hinsichtlich der 3 Waldfunktionen gemäß Forstamt Bad Doberan folgenden Kategorien zugeteilt:

Darstellung der Waldfunktionen im Zuge der Ermittlung des Waldfunktionswertes (1. Stufe Berechnungsmodell, Quelle: Forstamt Bad Doberan, 24.08.2017)

Kategorie	Waldumwandlungsfläche / Kriterium betroffen
Nutzungsfunktion	
Kategorie 5	Waldbestände der Standortklasse 5
Schutzfunktion	
Kategorie 4	Waldflächen in Wasserschutzgebieten, Uferschutzwald gemäß Waldfunktionenkartierung M-V
Kategorie 3	Waldflächen in Wasserschutzgebieten, Wald mit Klima-, Immissions-, Lärmschutzfunktion gemäß Waldfunktionenkartierung M-V
Erholungsfunktion	
Kategorie 5	Waldflächen im näheren Einzugsgebiet von mittleren Städten, in Tourismusschwerpunkten, im näheren Einzugsgebiet von größeren Städten, im Gemeindegebiet von städtisch anerkannten Kur- und Erholungsorten

Die derzeitige Waldstruktur des betroffenen Waldbestandes setzt sich aus Stangenholz bis 14 m Höhe und Nicht-Holzbodenflächen zusammen. Es wurde bei der Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die Waldumwandlung ein Waldbestandszuschlag von 0,25 Punkte/m² berücksichtigt (2. Stufe). Nach der Ermittlung des Intensitätsfaktors in der 3. Stufe wurde in der 4. Stufe des Berechnungsmodells ein Waldflächenäquivalenzwert von 3,01 Punkte/m² ermittelt (STELLUNGNAHME FORSTAMT BAD DOBERAN, 24.08.2017).

In der 5. Stufe erfolgte die Ermittlung der Waldpunkte. Für die Waldumwandlung von insgesamt 4.678 m² werden für die Anlage des Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kammerhof" demnach **14.088 Waldpunkte** aus Ausgleich notwendig (STELLUNGNAHME FORSTAMT BAD DOBERAN, 24.08.2017).

Schutzgebiete

Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets östlich des FFH-Gebiets „Conventer Niederung“ (DE 1837-301) gemäß § 32 BNatSchG bzw. § 21 NatSchAG M-V wurde eine Prüfung auf Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG durchgeführt (PLAN AKZENT ROSTOCK 2017a). Aufgabe der FFH-Vorprüfung ist es, festzustellen, ob das geplante Vorhaben das Schutzgebiet möglicherweise in seinen für die Erhaltungs- und Entwicklungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt. Die maßgeblichen Bestandteile eines FFH-Gebiets stellen die Lebensraumtypen (LRT) des Anhangs I sowie die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie dar.

Die Aussagen der FFH-Vorprüfung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten ist ausgeschlossen, dass die beiden LRT

- 1150: Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)
- 3150: Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions,

die sich in einem Abstand von mindestens 1.400 m zum Vorhabengebiet befinden, durch Projektwirkungen beeinträchtigt werden.

Westseitig des Vorhabengebiets kommt der LRT 9130 - Waldmeister-Buchenwald vor. Da sich die Anlage des Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen vorrangig auf den östlichen Bereich des Vorhabengebiets, im westlichen Bereich erfolgt lediglich die Anlage eines eingezäunten Sandfangbeckens und Wirtschaftsweges, beschränkt und das gesamte Vorhabengebiet einschließlich Zuwegung außerhalb des FFH-Gebiets liegt, ist eine Flächeninanspruchnahme des LRT ausgeschlossen.

Baubedingte Schadstoffemissionen treten nur temporär auf. Die nach FROELICH & SPORBECK angegebene Reichweite beträgt für den LRT 9130 50 m (geringe Intensität). Die überwiegenden Arbeiten beschränken sich auf den östlichen Bereich des Vorhabengebiets, welcher sich ca. 400 m entfernt des LRT befindet und damit außerhalb jeglicher Wirkzone. Auch das neu anzulegende westliche Sandfangbecken einschließlich Wirtschaftsweg liegt mit ca. 100 m Abstand außerhalb der Wirkzone. Des Weiteren sind für den LRT 9130 keine akustischen und optischen Wirkungen zu erwarten.

Folgende FFH-Arten des Anhangs II kommen im Schutzgebiet vor (lt. Standard-Datenbogen und Gesamtübersicht FFH-Gebietsmeldung), die Stichworte in den Klammern benennen die Hauptlebensraumansprüche:

- Schmale Windelschnecke (Feucht- und Nasswiesen, offene sonnige Lebensräume)
- Kammmolch (größere Gewässer mit reich strukturiertem Gewässerboden und wenig bis kein Fischbesatz)
- Fischotter (möglichst ungestörte, reich strukturierte Gewässer mit dichter Ufervegetation, fisch- und amphibienreich).

Für die FFH-Arten des Anhangs II ist nach der Vorprüfung festzustellen, dass keine Auswirkungen auf Lebensraumelemente und Funktionsräume der Arten Kammmolch und Schmale Windelschnecke durch das Vorhaben eintreten. Lediglich ein Wanderkorridor (Mühlenfließ) als Funktionsraum des Fischotters liegt innerhalb der Wirkzone von bauzeitlichen stofflichen, akustischen und optischen Wirkungen. Diese Wirkungen sind in ihrer Intensität gering, temporär und treten nur am Tag auf, also außerhalb der nächtlichen Hauptaktivitätszeit des Fischotters. Beeinträchtigungen für den Fischotter sind auch unter Berücksichtigung der kurzen Aufenthaltsdauer der Art im Wanderkorridor ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die im FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen (einschließlich ihrer charakteristischen Arten) nach Anhang I sowie der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind durch die vorhabenbedingten Wirkungen daher zusammenfassend nicht gegeben.

Erhebliche Beeinträchtigungen der im Standard-Datenbogen (LUNG 2015b) genannten Erhaltungsziele:

- Erhalt und Entwicklung eines Schwerpunktraums des Kammmolch-Vorkommens
- Erhalt der Gewässer- und Waldlebensraumtypen

sind durch die Wirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die im Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I sowie auf die Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind nicht möglich. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Das Vorhabengebiet weist entlang des gesamten nördlichen Bereichs einen Überschneidungsbereich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (L54a) auf. Das neu anzulegende Regenrückhaltebecken einschließlich Einzäunung, Schaffung des neuen Überlaufs und Kontrollstreifen außerhalb der Einzäunung reicht mit seinem nordöstlichen Bereich etwa bis zu 5,00 m auf einer Länge von etwa 90,00 m in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Weiterhin befindet sich die Anlage der dauerhaft von Bewuchs freizuhaltenden nicht befestigten Trasse vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Innerhalb dieser Bereiche kommt es zur dauerhaften Flächeninanspruchnahme in Form von Überbauung/Überformung und zum Verlust von Einzelbäumen und Gehölzstrukturen durch Rodung in einem Umfang von insgesamt 2.157 m² und 3 Bäumen. Geringfügig handelt es sich hierbei um nach §§ 18 und 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (3 Jüngere Einzelbäume, 255 m² Feldgehölze und ufergebundene Biotope). Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des Landschaftsschutzgebiets „Kühlung“ von ca. 12.831 ha und der durch Trampelpfade, Angelstellen und Mülllagerplätzen belegten anthropogenen Nutzung des Vorhabengebiets ist die Flächeninanspruchnahme für das neu anzulegende Regenrückhaltebecken einschließlich Einzäunung, Schaffung des Überlaufs und Kontrollstreifen sowie die Anlage der dauerhaft von Bewuchs freizuhaltenden nicht befestigten Trasse als relativ gering anzusehen.

Die Beeinträchtigung durch betriebsbedingte Wirkungen (Lärm, Schadstoffe etc.) im Rahmen der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens ordnet sich vollständig in den Kontext einer Nutzung der Normallandschaft sowie der bereits vorhandenen Störwirkungen durch die Randstraße und die L 12 ein, so dass keine zusätzlichen betriebsbedingten Wirkungen zu betrachten sind. Aufgrund der randlichen sowie ortsnahen Lage tritt zudem keine Zerschneidungswirkung ein, die die Erholungsfunktion sowie die Biotopverbundfunktion des Landschaftsschutzgebietes erheblich beeinträchtigt.

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone IV „Bastorfer Holm“ (MV_WSG_1836_01) der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Der Geschützteitsgrad des Grundwassers vor oberflächlichem Schadstoffeintrag ist als hoch bis mittel zu bewerten. Unter der konsequenten Berücksichtigung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen nach dem DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ steht der Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Kammerhof“ nichts im Wege.

Maßnahmen zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren. Das wird in § 1a -Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz- Abs. 3 BauGB auch zur Aufgabe im Rahmen der Abwägung im Zuge der Bauleitplanung gemacht.

Ziele der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind die Gewährleistung der Kompensation im Sinne des Naturschutzrechtes, der Schutz vor weiteren Beeinträchtigungen während der Bauzeit sowie die Gewährleistung der beabsichtigten Ziele durch Pflege und gegebenenfalls durch Nachkontrolle und Nachbesserung. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, dass nach Beendigung des Eingriffes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)

Die Kompensationsermittlung für den Flächen- und Funktionsverlust der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 10 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG, 1999). Dabei wird zunächst das Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) ermittelt.

Bezugsfläche ist der Biotoptyp, die Wertermittlung erfolgte nach der vereinfachten Biotopwertansprache in Anlage 9 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG, 1999). In der 1. Stufe der Kompensationsermittlung wird ein Kompensationserfordernis mit Hilfe der vereinfachten Biotopwertansprache zugeordnet. Dabei wird der Grad der Vorbelastung bzw. die ökologischen Funktion berücksichtigt. Für die Biotope, die einen Schutzstatus aufweisen, wird zur adäquaten Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses ein Zahlenwert im oberen Bereich innerhalb der Bemessungsspanne zugrunde gelegt. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Ausstattung des jeweiligen Biotops bereits in der Einstufung der Wertigkeit eines Biotops eingeflossen ist (vgl. Kap. 4.2). Das Kompensationserfordernis wurde für alle von dem Eingriffstyp „Versiegelung“ betroffenen Biotope um 0,5 erhöht, bei „Teilversiegelung“ um 0,2 (vgl. LUNG: ANLAGE 10, TABELLE 2, 1999).

Die 2. Stufe der Kompensationsermittlung berücksichtigt die Entfernung des Vorhabens von Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen. Das Vorhabengebiet befindet sich aufgrund der Nähe zur Randstraße und der L 12 (Abstand von 25 - 50 m zu den Straßen) sowie der sich im Süden anschließenden Bebauung des Wohngebiets "Kammerhof" in einem vorbelasteten Raum. Gemäß der Karte der landschaftlichen Freiräume des Kartenportals (LUNG, 2017) befindet sich das Vorhabengebiet in keinem landschaftlichen Freiraum und wird hinsichtlich der Landschaftsbildraumbewertung als urban eingestuft. Nordwestlich steht allerdings in unmittelbarer Nähe ein Landschaftsbildraum mit einer sehr hohen Bewertung (Waldgebiet bei Heiligendamm) an, der sich u. a. über das Waldgebiet „Großer Wohld“ erstreckt. Weiterhin befindet sich nördlich ca. 55 m vom Vorhabengebiet entfernt ein Landschaftsbildraum mit hoher bis sehr hoher Bewertung (Niederung des Conventer Sees). Aufgrund der mittlerweile stark ausgeprägten und zusammenhängenden Gehölzfläche innerhalb des Vorhabengebiets, besteht ein fließender Übergang zu dem Waldgebiet „Großer Wohld“, der sich westlich unmittelbar an das Vorhabengebiet anschließt. Trotz der Lage in einem vorbelasteten Raum und der Nähe zu Störquellen (Randstraße / L 12 / Wohngebiet "Kammerhof") wird den Flächen ein Korrekturfaktor von 1 zugeordnet.

In der 3. Stufe der Kompensationsermittlung werden mittelbare Eingriffswirkungen durch das Vorhaben einbezogen. Innerhalb des Baukörpers/Baufelds wird ein Wirkfaktor von 1 (= 100 %) aufgrund des vollständigen Verlusts der Biotope angenommen. Lediglich bei Biotopen mit einer nachrangigen und geringen Wertigkeit (keine Wertbiotope) wird hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme für das Baufeld (temporäre Überbauung/Überformung) von keinem vollständigen Funktionsverlust ausgegangen. Demzufolge wird für diese Biotope ein Wirkfaktor von 0,5 (= 50 %) angesetzt. Weitere Störungen im Umfeld des Vorhabens werden nicht erwartet, die über die anlagen- und baubedingten Projektwirkungen hinausgehen.

Das Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) wird anhand der folgenden Formel errechnet, die entsprechend als Grundlage für die Verknüpfung der Werte in den dazugehörigen Tabellen verwendet wurden.

$$\begin{array}{cccccc} \text{Flächenverlust} & \times & \text{Kompensations-} & \times & \text{Korrekturfaktor für} & \times & \text{Wirkungsfaktor} & = & \text{Kompensations-} \\ \text{des betroffenen} & & \text{erfordernis} & & \text{Freiraum-Beein-} & & \text{(3. Stufe)} & & \text{flächenäquivalent} \\ \text{Biotoptyps} & & \text{(1. Stufe)} & & \text{trächtigungsgrade} & & & & \text{(Bedarf)} \\ & & & & \text{(2. Stufe)} & & & & \end{array}$$

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf) – Biotopbeseitigung durch Versiegelung und Teilversiegelung

Lage des Biotoptyps	Biotoptyp	Flächenverlust (m ²)	Wert ¹⁾	KE ²⁾	KF ³⁾	WF ⁴⁾	KFÄ(B) ⁵⁾
Sandfänge einschl. Winkelstützelemente und Pflasterfläche	WXS	103	2	2,5	1	1	257,50
	VSX	7	2	3,5	1	1	24,50
	RHK	266	1	1,5	1	1	399,00

Lage des Biotoptyps	Biotoptyp	Flächenverlust (m ²)	Wert ¹⁾	KE ²⁾	KF ³⁾	WF ⁴⁾	KFÄ(B) ⁵⁾
Wirtschaftsweg: Fahrbahn Asphalt	BFX	5	2	3,5	1	1	17,50
	GIM	66	1	1,5	1	1	99,00
	RHK	4	1	1,5	1	1	6,00
	OVD	20	0	1	1	1	20,00
Wirtschaftsweg: Fahrbahn wassergebunden	WXS	79	2	2,2	1	1	173,80
	BFX	276	2	3,2	1	1	883,20
	SEL	40	2	3,2	1	1	128,00
	VSX	56	2	3,2	1	1	179,20
	RHK	642	1	1,2	1	1	770,40
	OVD	43	0	0,7	1	1	30,10
Summe		1.607,00					2.988,20

- 1) Biotopwertestufung nach LUNG 1999, Anlage 9
- 2) Kompensationserfordernis (der Aufschlag von 0,2 / 0,5 für Teil- /Versiegelung ist enthalten)
- 3) Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrade
- 4) Wirkungsfaktor
- 5) Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Das Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) aus der Biotopbeseitigung durch Versiegelung/Teilversiegelung beträgt ca. **2.988,20 KFÄ (B)**.

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf) - Biotopbeseitigung durch Überbauung/Überformung und temporäre Überbauung/Überformung

Lage des Biotoptyps	Biotoptyp	Flächenverlust (m ²)	Wert ¹⁾	KE ²⁾	KF ³⁾	WF ⁴⁾	KFÄ(B) ⁵⁾
Regenrückhaltebecken (Speicherrasen)	WXS	342	2	2	1	1	684,00
	BLM	263	2	3	1	1	789,00
	BFX	359	2	3	1	1	1.077,00
	RHK	1.804	1	1	1	1	1.804,00
Rasenfläche/-böschung einschl. Einzäunung und Anlage von Durchlässen	WXS	305	2	2	1	1	610,00
	BLM	52	2	3	1	1	156,00
	BFX	248	2	3	1	1	744,00
	SEL	1	2	3	1	1	3,00
	VSX	87	2	3	1	1	261,00
	GIM	4	1	1	1	1	4,00
	RHU	19	1	1	1	1	19,00
	RHK	1.447	1	1	1	1	1.447,00
Geländemodellierung	BFX	29	2	3	1	1	87,00
	SEL	99	2	3	1	1	297,00

Lage des Biotoptyps	Biotop- typ	Flächen- verlust (m ²)	Wert ¹⁾	KE ²⁾	KF ³⁾	WF ⁴⁾	KFÄ(B) ⁵⁾
	VRP	16	2	3	1	1	48,00
	VSX	113	2	3	1	1	339,00
Von Bewuchs freizuhal- tende Trasse	WXS	513	2	2	1	1	1.026,00
	BLR	61	2	3	1	1	183,00
	BFX	52	2	3	1	1	156,00
	VSX	60	2	3	1	1	180,00
	RHU	967	1	1	1	1	967,00
	RHK	76	1	1	1	1	76,00
Baufeld (temporäre Überbau- ung/-formung)	BLM	94	2	3	1	1	282,00
	BFX	110	2	3	1	1	330,00
	GIM	116	1	1	1	0,5	58,00
	RHK	293	1	1	1	0,5	146,50
Summe		7.530					11.773,50

1) Biotopwertestufung nach LUNG 1999, Anlage 9

2) Kompensationserfordernis (der Aufschlag von 0,2 / 0,5 für Teil- /Versiegelung entfällt)

3) Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrade

4) Wirkungsfaktor

5) Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Das Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) aus der Biotopbeseitigung durch Überbauung/Überformung und temporäre Überbauung/Überformung beträgt ca. **11.773,50 KFÄ(B)**.

Für die Anlage des Regenrückhaltebeckens und Nebenanlagen (Sandfänge einschl. Winkelstützelemente und Pflasterfläche, Wirtschaftswege, Rasenfläche/-böschung einschl. Einzäunung und Durchlässe, Geländemodellierung und von Bewuchs freizuhal-
tende Trasse) sind 13 Bäume zu fällen, die als Jüngere Einzelbäume (Biotope 7 und 8, BBJ) kartiert wurden. Zum Teil weisen die Jüngeren Einzelbäume einen Stammumfang > 100 cm auf und sind demzufolge nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Berechnung des Ausgleichs für den Verlust der Jüngeren Einzelbäume wird über den Baumschutzkompensationserlass M-V (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, vom 15. Oktober 2007) ermittelt. Nach Anlage 1 werden dabei Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm in einem Verhältnis von 1:1 ausgeglichen.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V besteht für den Kompensationspflichtigen lediglich eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis von 1:1. Für den Verlust der 13 Jüngeren Einzelbäume sind nach Baumschutz-kompensationserlass M-V insgesamt **13 Ersatzpflanzungen** zu tätigen.

Das bestehende naturnahe Regenrückhaltebecken und dessen Uferbereiche (Anlage erfolgte im Jahr 1995) wurden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Kammerhof" von 1992 als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme sah die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens als naturnahes Feuchtbiotop mit Dauerwasserstand vor. Die Maßnahme beinhaltete zudem die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen, die dauerhaft zu erhalten sind. Die gesamte Fläche des Regenrückhaltebeckens zwischen der Randstraße, der L 12, dem Randkanal (Mühlenfließ) und dem angrenzenden Waldgebiet „Großer Wohld“ wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (PLANUNGSBÜRO

SCHULZ, 1998). Für die anlagen- und baubedingte Flächeninanspruchnahme durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen innerhalb dieser festgesetzten Fläche ist daher ein **doppelter Ausgleich** anzusetzen.

Für den Verlust der Jüngerer Einzelbäume wird ein einfacher Ausgleich angesetzt, da eine gezielte Anpflanzung der zu rodenden Bäume nicht nachgewiesen werden konnte.

Das Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) aus den Eingriffen in Biotopflächen beträgt für die Anlage des Regenrückhaltebeckens und Nebenanlagen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 in der Gesamtsumme ca. **29.523,40 KFÄ(B)** (Berücksichtigung doppelter Ausgleich: 2 x 14.761,70 KFÄ(B)) und **13 Ersatzpflanzungen** für den Verlust der Bäume, die gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ermittelt wurden.

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Planung)

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen richten sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung aller Funktionsausprägungen, wobei die allgemeinen bzw. örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Die Kompensationsmaßnahmen für die beeinträchtigten Flächen bzw. Funktionen werden umweltbereichsbezogen im Gesamtkomplex der jeweiligen Kompensationsflächen vorgenommen. Bei der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist zu beachten, dass durch eine Maßnahme Eingriffe in verschiedene Umweltbereiche gleichzeitig ausgeglichen werden können.

Innerhalb des Vorhabengebiets werden keine Kompensationsmaßnahmen angestrebt. Der gesamte Bereich nördlich der Randstraße innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kammerhof" wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und ist der Eigenentwicklung zu überlassen. In den nächsten Jahren wird die Fläche mit Ausnahme der technischen Bauwerke einschließlich Wirtschaftswege und dauerhaft von Bewuchs freizuhalten Bereiche sukzessiv zuwachsen. Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen hat daher über externe Kompensationsmaßnahmen zu erfolgen.

Da die Stadt Bad Doberan nur bedingt im Eigentum geeigneter Flächen für die Kompensation des Eingriffs ist, wird zudem die Verwendung eines Ökokontos erforderlich. Folgende Maßnahmen wurden den Eingriffen zugeordnet:

Anpflanzung von Obstbäumen (P 1)

Hinsichtlich der Ersatzpflanzungen wurde geprüft, inwieweit eine Pflanzung innerhalb des Stadtgebiets Bad Doberan erfolgen kann, so dass ein räumlicher Bezug zum Vorhabengebiet besteht.

Im Rahmen des Vorhabens „Kloster Doberan, Anlegen von Streuobstwiesen“ plant die Stadt u. a. auf dem Flurstück 481, Flur 1, Gemarkung Bad Doberan die Entwicklung einer alten Streuobstwiese durch Anpflanzung alter heimischer Obstsorten in einem Umfang von ca. 60 Bäumen.

In Abstimmung mit der Stadt Bad Doberan ist unter Berücksichtigung der örtlichen landschaftlichen Gegebenheiten (feuchter Standort) die Neuanpflanzung von 13 Obstbäumen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V als Ausgleich für den Verlust der Jüngerer Einzelbäume, z.T. nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt, geplant.

Ökokonto LRO-045: Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit der Entwicklung von Feldhecken (M 1)

Nach Prüfung geeigneter Flächen wird auf das Ökokonto Nr. LRO-045 in der betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zurückgegriffen. Es befindet sich in Klein Bollhagen (Gemeinde Wittenbeck), Flurstück 34/7, Flur 1. Das Ökokonto beinhaltet die vollzogene Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit der Entwicklung von Feldhe-

cken. Die Fläche befindet sich östlich von Wittenbeck und grenzt an den Bollhäger Fließ (auch Bollhagener Fließ bzw. Fulgenbach genannt). Das gesamt zur Verfügung stehende Äquivalent beträgt 239.246 KFÄ (Stand 08/2017), wovon anteilig abgebucht werden soll. Das Äquivalent in Höhe von 29.523,40 KFÄ wurde bereits reserviert. Mit der Umwandlung in Dauergrünland werden die bisherigen Schadstoffeinträge unterbunden, was zur Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes beiträgt. Durch die Entwicklung von Feldhecken kann der Eingriff in den Gehölzbestand des Vorhabengebiets funktional kompensiert werden.



Lage der Ökokontofläche Nr. LRO-045 östlich von Wittenbeck

Der Flächen- und Funktionsverlust des unversiegelten anthropogen beeinflussten Bodens und die Beeinträchtigungen der Wasserhaushaltsfunktionen im Vorhabengebiet werden durch die Multifunktionalität der Kompensationsmaßnahme kompensiert, die für den Ausgleich der Biotopfunktion nach Art und Umfang abgeleitet wurden. Die geplante Maßnahme ist geeignet, die beeinträchtigten Funktionen der abiotischen Landschaftsfaktoren wiederherzustellen bzw. zu ersetzen.

Mit der Maßnahme ist eine langfristige Sicherung von offenen Bodenstandorten verbunden. Damit werden die Eingriffe in funktionaler Weise ausgeglichen. Nach Naturschutzrecht bedeutet dieses funktionale Ausgleichsgebot, dass die beeinträchtigten Funktionen in erster Linie gleichwertig wiederhergestellt werden sollen. Es erfolgt eine Flächensicherung und somit der langfristige Erhalt offener Standorte.

Im Folgenden wird das Kompensationsflächenäquivalent (Planung) - KFÄ(P) für die genannten Maßnahmen dargestellt.

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Planung)

Nr.	Maßnahme	Fläche / Anzahl	Wert ¹⁾	KWZ ²⁾	LF ³⁾	KFÄ(P) ⁴⁾
P 1	Anpflanzung von Obstbäumen	13 St	gemäß Ermittlung Baumschutzkompensationserlass M-V			13 St
M 1	Ökokonto LRO-045: Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit der Entwicklung von Feldhecken	29.523,40 KFÄ (B)	Abrechnung im Verhältnis 1:1			29.523,40
Summen						29.523,40 sowie 13 St

- 1) Werteinstufung der Maßnahmen nach LUNG 1999, Anlage 11
- 2) Kompensationswertzahl
- 3) Leistungsfaktor
- 4) Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Das Kompensationsflächenäquivalent (Planung) beträgt in der **Gesamtsumme ca. 29.523,40 KFÄ(P)** und **13 Ersatzpflanzungen** gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V.

Nach der Bewertung der einzelnen Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich hinsichtlich der Bilanz folgendes Ergebnis:

Darstellung der Endbilanz bzgl. KFÄ (B) / KFÄ (P)

KFÄ (B) ¹⁾		KFÄ (P) ²⁾	
Maßnahmenfläche aufgrund des doppelten Ausgleichs	29.523,40	Maßnahmenfläche aufgrund des doppelten Ausgleichs	29.523,40
Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V	13 St	Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V	13 St
Gesamt			
Differenz Maßnahmenflächen Gesamt			0
KFÄ (B) - KFÄ (P) =			

1) Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

2) Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Das Kompensationsflächenäquivalent Planung muss dem Kompensationsflächenäquivalent Bedarf ausreichend entsprechen. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen können die Eingriffe durch das Vorhaben Anlage eines Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Kammerhof" somit ausreichend kompensiert werden.

Artenschutzmaßnahmen

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Daher muss der Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Begleitend zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird in der Artenschutzfachlichen Prüfung (PLAN AKZENT ROSTOCK, 2017b) gemäß der gesetzlichen Vorgaben geprüft, ob Vorkommen von Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten durch mit den Festsetzungen verbundene Projektwirkungen in einer Form beeinflusst werden können, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllen.

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG lassen sich für das vorliegende Vorhaben unter Berücksichtigung artspezifischer Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausschließen.

Übersicht der artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie (ggf.) erforderlicher CEF-Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Zeitfenster	Beschreibung und Begründung/Ziel
VAR 1	Aufstellen von temporären Leiteinrichtungen für Amphibien und Reptilien einschl. ökologischer Baubegleitung	31.1. bis Bauende	Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind temporäre Amphibien-/Reptilienleiteinrichtungen inklusive einer ökologischen Baubegleitung zur Kontrolle der zeitgerechten Errichtung, der Funktionalität sowie der Unterhaltung der Leiteinrichtungen und das einmalige Absammeln bzw. Umsetzen der Tiere bei Beginn der Einzäunung sicherzustellen. <i>Ziel ist die Freihaltung des Baufeldes von Individuen und Schutz während der Wanderungsaktivitäten zum Erhalt der Population.</i>

Nr.	Maßnahme	Zeitfenster	Beschreibung und Begründung/Ziel
V _{AR} 2	Bauzeitenregelung zum Schutz der Gehölzbrüter und Fledermäuse	01.11.-28.02.	<p>Baufeldberäumung und anlagebedingte Entnahme von Gehölzen sowie Einzelbäumen außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Nutzungszeit potenzieller Quartiere von Fledermäusen. Inklusive der Fachgutachterliche Untersuchung des Gehölzbestandes vor der Baufeldberäumung auf Vogelnester und Fledermausquartiere zur Bedarfsermittlung der Maßnahme ACEF 1 und ACEF 2</p> <p><i>Vermeidung der Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln sowie der Zerstörung von Gelegen und Bruten von Vögeln bzw. Quartieren im Zuge der Baumfällungen</i></p> <p>Außerhalb des Zeitfensters kann die fachgutachterliche Kontrolle der Gehölzsubstanz kurz vor der Fällung in Abstimmung mit der zuständigen UNB erfolgen. Ggf. verbleiben Bäume mit nachgewiesenen Höhlen.</p>
V _{AR} 3	Bauzeitenregelung zum Schutz der Fledermäuse und Fischotter	01.01.-31.12. Dämmerung, Nachts	<p>Die Bauarbeiten sind damit 1 Stunde nach Sonnenaufgang aufzunehmen und 1 Stunde vor Sonnenuntergang zu beenden.</p> <p><i>Vermeidung von Störungen der Fledermäuse und des Fischotters zu deren Hauptaktivitätszeit</i></p>
ACEF 1	Ersatz von Quartieren baumbewohnender Fledermausarten durch Anbringen von Fledermauskästen	zeitnah zur Baufeldberäumung (bis Ende Februar)	<p>Ersatz von Quartieren durch Kästen im Verhältnis 1:2 bis 1:10 je nach Einstufung des vorgefundenen Quartiers, Bedarfsermittlung im Zuge der Maßnahme V_{AR} 2, Umsetzung im räumlichen Umfeld. Maßnahme entfällt, wenn keine Quartiere im Baufeld nachgewiesen werden.</p> <p><i>Ausgleich einer möglichen Reduktion des Quartierangebots für baumbewohnende Fledermausarten, Erhalt der Funktionalität der Lebensstätten</i></p>
ACEF 2	Ersatz von Bruthöhlen durch Anbringen von Nistkästen	zeitnah zur Baufeldberäumung (bis Ende Februar)	<p>Ersatz von Bruthöhlen durch Kästen im Verhältnis 1:2, Bedarfsermittlung der Kastenmodelle und Kastenanzahl im Zuge der Maßnahme V_{AR} 2, Umsetzung im räumlichen Umfeld. Maßnahme entfällt, wenn keine Nistplätze im Baufeld nachgewiesen werden.</p> <p><i>Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlenbewohnenden Brutvögel im räumlichen Zusammenhang</i></p>

Erklärung: Das Zeitfenster bezeichnet den Zeitraum, in dem die Maßnahme auszuführen ist.

Vermeidungsmaßnahme V_{AR} 1

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sowie sämtlicher Arbeiten besteht für Amphibien und Reptilien im Vorhabenbereich die Gefahr baubedingter Störung, Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bis hin zur Individuentötung sowie Störung der Wanderkorridore.

Zum Schutz der Amphibien und Reptilien ist vor Baubeginn die Errichtung von temporären Amphibien- bzw. Reptilienzäune/-leiteinrichtungen mit Kragung und Fangeimern allseitig des Baufeldes des Regenrückhaltebeckens einschließlich Sandfangbecken und Wirtschaftswege frühestens ab März nach den Fällungen zu errichten.

Die Maßnahme der Schutzzäunung muss in der sommerlichen Aktivitätsphase vor dem Winter oder im Frühjahr nach der Baufeldberäumung (nach der Fällung, jedoch vor den Bodenarbeiten/Rodungen) bzw. vor der Fortpflanzungszeit begonnen werden. Die Fangeimer sind innerhalb des eingezäunten Bereichs unmittelbar am Zaun aufzustellen (MAMS 2000). Weiterhin sind Fangeimer außerhalb des eingezäunten Bereiches an der östlichen Baufeldgrenze zwischen der von Bewuchs freizuhaltenden Trasse und der Randstraße einzusetzen.

Das tägliche Absammeln/-fangen hat mittels Fangeimer unmittelbar nach Errichtung der Einzäunung durch eine ökologische Baubegleitung (Fachbüro für Herpetologie) mit Betrachtung auf die jährlich variierende Wanderungszeit der Amphibien stattzufinden. Die Fangeimer sind im Mai bzw. nach mindestens 7 Kontrollen ohne positives Fangergebnis in allen Eimern wieder abzubauen. Zur Vermeidung der Wiedereinwanderung ist das Vorhalten der Schutzzäunung für die Dauer der gesamten Bauzeit notwendig.

Vermeidungsmaßnahme V_{AR} 2

Im Zuge der Baufeldfreimachung werden Vegetationsstrukturen beseitigt, die als Brutplätze für Vögel geeignet sind. Hierbei handelt es sich um Baum- und Gebüschbestände sowie um Feuchtgebüsche und Ruderalfluren. Außerdem stellen vor allem ältere Bäume potentielle Quartiere für Fledermäuse dar, sodass auch diesbezüglich von einem potenziellen Tötungstatbestand ausgegangen werden muss.

Daher ist der Baubeginn außerhalb der Brutzeit des überwiegenden Teils der ansässigen Brutvögel sowie außerhalb der Nutzungszeit potentiell möglicher Fledermausquartiere zu legen, um ein Zerstoren von Gelegen sowie ein Töten von Nestlingen, eventuell von Altvögeln sowie von Fledermäusen im Winterquartier zu vermeiden. Damit hat die Freimachung des Baufeldes im Zeitraum zwischen 01.11. und 28.02. zu erfolgen.

Unmittelbar vor der Baufeldfreimachung und damit der Rodung betroffener Bäume und Gehölze hat eine fachgerechte Kontrolluntersuchung der Bäume und Gehölze durch einen Fachmann/Gutachter zu erfolgen. Die Kontrolle ist durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten. Die Bäume und Gehölze sind auf das Vorhandensein von Nestern und Höhlen sowie von Nutzungsspuren und die Baumhöhlen (ggf. mit Endoskop) auf ihre Eignung und ihren Besatz hin zu überprüfen. Geeignete, nicht besetzte Baumhöhlen werden verschlossen, um eine Neubesiedlung zwischen Untersuchungs- und Fälltermin zu verhindern. Durch Anbringen von Ersatzkästen werden die möglichen Quartierhöhlen kompensiert (vgl. Maßnahme A_{CEF} 1 und A_{CEF} 2). Die Kontrolle der Bäume erfolgt auch zum Ermitteln geeigneter Bruthöhlen von Brutvögeln, für die bei positivem Nachweis ebenfalls ein entsprechender Ersatz durch Anbringen von Nistkästen vorgesehen ist (vgl. Maßnahme A_{CEF} 1 und A_{CEF} 2).

Bei einem zwingenden Baubeginn außerhalb dieses Zeitraums muss durch einen Fachgutachter der Gehölzbestand und die Freiflächen auf ein entsprechendes Vorkommen hin untersucht werden. Bei einem positiven Nachweis ist der Bereich dann jedoch auszusparen bzw. u.U. sind die Bauarbeiten zu unterbrechen.

Vermeidungsmaßnahme V_{AR} 3

Die Jagd von Fledermäusen findet entlang der Gehölzstrukturen und vor allem im Bereich der westlichen Gewässerfläche statt. Viele Fledermausarten reagieren auf Lichtemission empfindlich und sind somit einem erhöhten Tötungsrisiko bzw. Störung ausgesetzt. Außerdem stellt das Gebiet einen potenziellen Wanderkorridor des Fischotter dar, der ebenfalls empfindlich auf Lichtemissionen reagiert.

Daher ist der Verzicht auf Bautätigkeiten in der Dämmerungs- und Nachtzeit vorgesehen. Dieser sichert die störungsfreie Nutzung des Gebiets als potentieller Wanderkorridor und Nahrungsraum für den Fischotter. Zugleich werden mögliche Störungen von Fledermäusen bei der Jagd verhindert.

Ausgleichsmaßnahme A_{CEF} 1

Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in den Bäumen kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei einem Verlust von Quartieren ist die ökologische Funktion der Lebensstätte für die jeweilige Art nicht mehr gegeben.

Daher sind im Falle der Beseitigung von genutzten Quartieren vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Quartiere sind dabei durch geeignete Fledermauskästen zu ersetzen. Ersatz von beeinträchtigten Quartieren mit nachgewiesener Nutzung bzw. beeinträchtigten potenziellen Quartieren im Verhältnis 1:2 bis 1:10, je nach Einstufung des vorgefundenen Quartiers (Quartiere : Ersatz, in Abstimmung mit einem Fachgutachter). Die Fledermauskästen sind im räumlichen Umfeld in den angrenzenden Waldbereichen bzw. Baumbeständen anzubringen und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Auswahl verschiedener Kastenmodelle (unterschiedliche Volumina, unterschiedliche An- und Einflugmöglichkeiten), Auswahl langlebiger Kastenmodelle (z. B. Holzbeton), Anbringung in unterschiedlichen Höhen (> 5 m - Schutz vor Vandalismus) und in unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig). Auswahl von Standorten mit guten Anflugmöglichkeiten und gruppenweise Anbringung.

Die Notwendigkeit und die Anzahl der ggf. notwendigen Ersatzkästen wird unmittelbar vor Freimachung des Baufeldes, also vor Fällung der Bäume und Beseitigung der Gehölzstrukturen durch eine fachgutachterliche Kontrolle im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme $V_{AR} 2$ ermittelt. Bei negativem Nachweis entfällt die Maßnahme.

Ausgleichsmaßnahme $A_{CEF} 2$

Eine Nutzung von Baumhöhlen als Brutplatz für Brutvögel kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei einem Verlust von Bruthöhlen ist die ökologische Funktion der Lebensstätte für die jeweilige Art nicht mehr gegeben.

Um zu gewährleisten, dass für die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter weiterhin ein ausreichendes Nistplatzangebot innerhalb der betroffenen Bereiche zur Verfügung steht, sind im Falle der Beseitigung von genutzten Höhlen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Brutplätze sind dabei durch Nistkästen zu ersetzen. Ersatz von beeinträchtigten Bruthöhlen mit nachgewiesener Nutzung (Kot, Nistmaterial u.a.) bzw. von ungenutzten aber potentiell geeigneten Bruthöhlen im Verhältnis 1:2 (Höhlen : Ersatz, in Abstimmung mit einem Fachgutachter). Die Nistkästen sind im räumlichen Umfeld in den angrenzenden Waldbereichen bzw. Baumbeständen anzubringen und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Auswahl verschiedener Kastenmodelle (unterschiedliche Volumina, unterschiedliche Größe der Einflugöffnung: 26 - 45 mm), Auswahl langlebiger Kastenmodelle (z.B. Holzbeton) und Anbringung in unterschiedlichen Höhen mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig) im Beisein der ökologischen Baubegleitung.

Die Notwendigkeit und die Anzahl der ggf. notwendigen Ersatzkästen wird unmittelbar vor Freimachung des Baufeldes, also vor Fällung der Bäume und Beseitigung der Gehölzstrukturen durch eine fachgutachterliche Kontrolle im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme $V_{AR} 2$ ermittelt. Bei negativem Nachweis entfällt die Maßnahme.

Waldumwandlung

Bei der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung ist gemäß § 15 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, gefordert.

Da die Stadt Bad Doberan nicht im Eigentum geeigneter Flächen zur Ersatzaufforstung für die Kompensation der Waldumwandlung ist, wurde seitens des Forstamtes Bad Doberan geprüft, ob in dessen Zuständigkeitsbereich Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen, die räumlich-funktional zum Eingriffsort liegen. Innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Forstamtes Bad Doberan stehen ebenfalls keine Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung (STELLUNGNAHME FORSTAMT BAD DOBERAN, 23.08.2017). In Abstimmung mit dem Forstamt Bad Doberan wird für den forstrechtlichen Ausgleich von **14.088 Waldpunkten** (vgl. vorige Ausführungen) daher auf eine geplante Aufforstungsfläche des anerkannten Kompensationsflächenpool Gnewitz (Erstaufforstung) zurückzugreifen.

Die Aufforstungsfläche liegt im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Billenhagen in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ in der Gemarkung

Gnewitz, Flur 1, Flurstück 191 (teilweise). Für die Aufforstungsfläche erfolgte durch die untere Forstbehörde per Schreiben vom 03.08.2016 (Az. 10a/7444.6) die Anerkennung von 101.553 Waldpunkten. Der ermittelte forstrechtliche Ausgleich in einem Umfang von 14.088 Waldpunkten erfolgt demnach über die Abbuchung der geplanten Aufforstungsfläche im Zuständigkeitsbereich des Forstamts Billenhagen. Die Aufforstung soll durch Pflanzung von vorwiegend zu verwendenden Baumarten wie Lärche und Buche erfolgen. Vorgesehener Zeitpunkt der Aufforstung ist im Herbst 2017, sofern die Unternehmerleistungen per Vergabeverfahren bis zum Herbst gebunden werden können. Andernfalls erfolgt die Aufforstung im Frühjahr 2018.

Für die Aufforstungsfläche erfolgte durch die untere Forstbehörde per Schreiben vom 03.08.2016 (Az. 10a/7444.6) die Anerkennung von 101.553 Waldpunkten. Die für den forstrechtlichen Ausgleich notwendige 14.088 Waldpunkte stehen noch zur Verfügung. Grundsätzlich ist eine Abbuchung der Waldpunkte erst nach Beendigung der Pflanzung möglich. Hinsichtlich des tatsächlichen Zeitpunktes der Abbuchung hat eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Fachgebiet der Forsthoheit zu erfolgen.

Mit der geplanten Aufforstungsfläche im Forstamt Billenhagen kann die Waldumwandlung durch das Vorhaben Anlage eines Regenrückhaltebeckens einschließlich Nebenanlagen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Wohngebiet "Kammerhof" ausreichend kompensiert werden.

VII. Auswirkungen der Planänderung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in den vorigen Kapiteln dargestellt, die einzelnen Gegenstände der Änderung in Kapitel V.

Im Bereich nördlich der Randstraße wird den Belange des Naturschutzes Rechnung getragen. Die in den zurückliegenden Jahren entstandenen gesetzlich geschützten Biotope werden weitestgehend berücksichtigt und ihr Erhalt durch Festsetzung bzw. nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan auch für die Zukunft gewährleistet. Dies gilt gleichermaßen für den gesetzlich geschützten Baumbestand (Einzelbäume und Allee).

Zur Sicherung einer geordneten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den Gebieten der Bebauungspläne Nr. 11 und 12, aus Teilen der gewachsenen Ortslage und von der Randstraße wird der Ersatzneubau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die hierfür benötigten Flächen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan für das technische Bauwerk gesichert.

Bei der Neuerrichtung des Regenrückhaltebeckens sind die vorhandenen Gashochdruckleitungen und deren Schutzstreifen zu berücksichtigen und in ihren Bestand zu erhalten.

Die Waldflächen nördlich der Randstraße sind im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 aktuell festgestellt und die Abgrenzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Teile des heutigen Waldes werden für den Ersatzneubau des Regenrückhaltebeckens in Anspruch genommen. Die erforderlichen Genehmigungen bzw. die Inaussichtstellung einer Waldumwandlung (§ 15a Landeswaldgesetz M-V) und zur Ersatzaufforstung an anderer Stelle werden von der zuständigen unteren Forstbehörde eingeholt.

In einem durch gleichartige Bebauung geprägten Bereich wird Wohnungsbau mit 5 Vollgeschossen anstelle der bisherigen 4 Vollgeschosse ermöglicht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erkennbar. Es ist von einer weiteren Optimierung der städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotope, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

VIII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Änderungen sind keine speziellen förmlichen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

IX. Hinweise zur Planung

Bodendenkmale

Anhand der Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern - Archäologie und Denkmalpflege - zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 werden nahezu flächendeckend für den Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand Bodendenkmale festgestellt. Daneben befinden sich spezieller Bereiche mit Bodendenkmalen in diesen Flächen.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen und diese Bodendenkmale nachrichtlich zu übernehmen.

Für die blau gekennzeichneten Bodendenkmale, kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Daneben gelten für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, zu erhalten.

Anlagen der Telekom

Im Bereich des neuen Regenrückhaltebeckens befinden sich im Randbereich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Auf diese Anlagen muss bei Tiefbauarbeiten Rücksicht genommen werden, sie verbleiben in ihrem aktiven Betriebszustand.

Eine Neuverlegung größeren Ausmaßes von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Änderungsbereich ist zurzeit nicht geplant.

Blockheizkraftwerk

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich innerhalb des Bebauungsplangebiets das nach dem BImSchG genehmigte BHKW der Stadtwerke Rostock AG befindet. Die Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Anlage mit einer Gesamtfeuerleistung von 17,36 MW wurde mit Datum vom 20.10.2010 durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg erteilt.

Leitungen der Stadtwerke Rostock AG

Im Bereich des umzugestaltenden / neu zu bauenden Regenrückhaltebeckens sowie im Bereich zwischen der Nienhäger Chaussee und dem Heizwerk Kammerhof der Stadtwerke Rostock AG befinden sich Anlagen der Fernwärme-, der Gasversorgung und innerbetriebliche Daten- und Steuerkabel.

Insbesondere für den Bereich des Regenrückhaltebeckens sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die nördlich der Randstraße befindlichen Gashochdruckleitungen haben einen Schutzstreifen von 6,00 m Breite.
- Die innerbetrieblichen Daten- und Steuerkabel sind stets zusammen mit den Leitungen für Fernwärme und Gas verlegt.
- Im Bereich der Straße „An den Salzwiesen“ verläuft die 1997 verlegte Fernwärmeleitung, welche vom Heizhaus Kammerhof bis in die Innenstadt von Bad Doberan führt. Für die Verlegung der Fernwärmeleitung gab es seitens der Stadtverwaltung Bad Doberan eine Zustimmung zur Grundstücksbenutzung für den damaligen Versorger Städtische Versorgungsbetrieb Bad Doberan GmbH Fernwärme. Eine dingliche Sicherung der Fernwärme- und Gasleitungen erfolgte nicht.
- Schachterlaubnisscheine sind gesondert vor Baubeginn bei den Stadtwerken Rostock AG zu beantragen.

Zufahrten zu Landesstraßen

Zufahrten zu Landesstraßen gelten außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt als Sondernutzung. Für den Bau dieser Zufahrten sind der Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Als Bestandteil der Planung sind die Sichtdreiecke nachzuweisen.

Für die Sondernutzung werden Gebühren erhoben.

Anlagen der E.DIS Netz GmbH

Zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung bittet die E.DIS Netz GmbH rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
 - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
 - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf.
- Nach Antragstellung unterbreitet die E.DIS Netz GmbH dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an ihr Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit der E.DIS Netz GmbH eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass Leitungstrassen der E.DIS Netz GmbH von Baumbepflanzungen freizuhalten sind.

Im Bereich der Freileitungen der E.DIS Netz GmbH ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Kontaminierte Bereiche

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.

GefStoffV § 18 Abs. 2 u. 3 i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe -unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

Bauvorhaben / Bautätigkeiten

- Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben gemäß BaustellV.
- Dem Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz.
- Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß § 2 Abs. 2 BaustellV (ab einem bestimmten Umfang) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben -nach Anhang 1 der BaustellV enthält.
- Werden auf der Baustelle Arbeiten von Beschäftigten mehrerer Unternehmen ausgeführt, ist ein geeigneter Koordinator zu bestellen.
- Für Baustellen, für die eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder Beschäftigte mehrerer Firmen tätig werden oder gefährliche Arbeiten nach Anhang II BaustellV ausgeführt werden, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen.

Kampfmittelbelastungen

Es ist darauf hinzuweisen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.