

# Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Dobbertin „TOURISTISCHE BASISEINRICHTUNG DOBBERTIN“

Gemeinde Dobbertin, Amt Goldberg – Mildenitz, Landkreis  
Parchim

## Planbegründung



Blick von Osten auf die alte und neue Mühle

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	24.01.2005
Offenlagebeschluss 1. Entwurf	02.03.2005
TÖB-Beteiligung 1. Entwurf/Offenlage	22.03. – 22.04.2005
Offenlagebeschluss 2. Entwurf	06.02.2006
TÖB-Beteiligung 2. Entwurf/Offenlage	28.02. – 01.04.2006
Offenlagebeschluss	16.07.2007
3. Entwurf/Offenlage	05.02. – 07.03.2008
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	09.06.2008

Die Begründung mit Umweltbericht umfasst die Seiten 1 - 24, den Grünordnungsplan Seite 1 – 31 mit FFH-Vorprüfung Seite 1 – 13 und das schalltechnische Gutachten Seite 1 – 31.

Goldberg, den 10. Juni .2008



  
Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis		01
01.	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.2	Administrative Verhältnisse	03
2.3	Planungen der Gemeinde	03
3.	Räumlicher Geltungsbereich	04
3.1	Lage des Plangebietes	04
3.2	Geltungsbereich	04
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	05
4.1	Bestand und Realnutzung	05
4.2	Natürliche Grundlagen	05
4.2.1	Wasser	05
4.3	Altlasten	06
4.4	Eigentumsverhältnisse	06
4.5	Schutzgebiete/Natur- und Landschaftsschutz	06
5.	Planinhalt	08
5.1	Städtebauliches Konzept	08
5.2	Art der baulichen Nutzung	08
5.2.1	Sondergebiet, das der Erholung dient, SO 1, SO 2	08
5.2.2	Sonstiges Sondergebiet SO 3	08
5.2.3	Allgemeines Wohngebiet (WA)	09
5.3	Maß der baulichen Nutzung	09
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	09
5.5	Steganlagen	09
5.6	Gebäudehöhen	10
5.7	Verkehrsflächen	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	10
5.8.1	Integration der Festsetzungsvorschläge des GOP	10
5.8.2	Anpflanzen von Bäumen	11
5.8.3	Erhalt von Bäumen	11
5.9	Private Grünflächen	11
5.10	Landschaftsschutzgebiet	11
5.11	Lärmemissionen	11
6.	Ver- und Entsorgung	12
7.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
8.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	13
8.1	Flächenbilanz	13
8.2	Planänderungen der 2. Entwurfsfassung	14
8.3.	Planänderungen der 3. Entwurfsfassung	14
8.3	Umfang der Versiegelung	15
8.5	Abbruchmaßnahmen	15
8.6	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	15
09.	Planverfahren	16
10.	Rechtsgrundlagen	16
11.	Quellenverzeichnis	17

12.	Umweltbericht	18
12.1	Allgemeine Zielstellung der Planung	18
12.2	Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes	18
12.3	Ziele des Umweltschutzes bez. auf das Plangebiet	18
12.3.1	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde	19
12.3.2	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	19
12.3.3	Angewandte Untersuchungsmethoden	19
12.3.4	Hinweise auf Schwierigkeiten	19
12.3.5	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	19
12.4	Beschreibung des gegenwärtigen Umweltzustandes	20
12.4.1	Allgemeines	20
12.4.2	Schutzgutbezogene Aussagen	20
12.5	Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung	21
12.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	22
12.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
12.6.2	Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	23
12.6.3	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
12.6.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	23
12.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	24
12.8	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung	24
12.9	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung" in Dobbertin umfasst Bereiche am Ufer des Dobbertiner Sees, die für eine touristische Nutzung geeignet und von der Gemeinde dafür vorgesehen sind. Die überwiegende Nachnutzung bereits bebauter, derzeit brachliegender Flächen in der Gemeinde unterstützt die bauliche Innenentwicklung und die nachhaltigen Entwicklungsziele der Gemeinde für naturnahen Tourismus, die auch Erholungsangebote für Behinderte beinhalten. So sollen speziell Besucherunterkünfte und eine Steganlage barrierefrei genutzt werden können.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Sondergebiet, das der Erholung dient und Sonstiges Sondergebiet lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.

Es sollen attraktive und barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten am innerhalb des Plangebietes liegenden Uferbereiches des Dobbertiner See geschaffen werden.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Wegeverbindung zwischen den Straße An der Mühle und dem Dobbertiner Park dauerhaft gesichert.

Durch die Festsetzung zweier Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet - und eines sonstigen Sondergebietes - Fischerei, Angelsport, Fischvermarktung - will die Gemeinde Dobbertin kleinteilige und ortstypische touristische Angebote schaffen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg im besonders strukturschwachen ländlichen Raum, im Fremdenverkehrsentwicklungsraum und innerhalb eines Vorsorgegebietes für Naturschutz und Landschaftspflege (EU-Vogelschutzgebiet, im Naturpark, im FFH-Gebiet und in einem Naturschutzgebiet (NSG)).

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Nutzungen dienen der Entwicklung der Fremdenverkehrsinfrastruktur der Gemeinde Dobbertin und entsprechen damit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg.

2.2 Administrative Verhältnisse

Die Gemeinde Dobbertin gehörte seit 1991 zum Amt Mildnitz mit Sitz in Goldberg. Neben Dobbertin gehören die Gemeinden Diestelow, Langenhagen, Neu Poserin, Techentin, Wendisch Waren und seit 1992 die Gemeinde Mestlin zum Amtsbereich.

Seit der Kreisgebietsreform 1994 gehört das Amt Mildnitz zum Landkreis Parchim.

Mit dem 01.01.2005 haben sich die Stadt Goldberg und das Amt Mildnitz zum Amt Goldberg/Mildnitz zusammen geschlossen.

## 2.3 Planungen der Gemeinde

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dobbertin verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was in diesem Fall nicht möglich ist.

Das bedeutet, dass es sich bei dem Bebauungsplan "Touristische Basiseinrichtung Dobbertin" um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB handelt.

Der Regionale Raumordnungsplan Westmecklenburg weist das Neukloster-Wariner-Sternberger-Goldberger Seengebiet als Fremdenverkehrsentwicklungsraum aus.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Nutzungen dienen der Entwicklung der Fremdenverkehrsinfrastruktur der Gemeinde Dobbertin, indem die planerische Zulässigkeit von Ferienhäuser, die barrierefrei ausgebaut werden sollen, festgesetzt wird.

Die Wirtschaftsstelle des Fischers des Dobbertiner Sees soll in das touristische Konzept der Gemeinde Dobbertin einbezogen werden und fischereispezifische, touristische Angebote machen.

Die Größenordnung der festzusetzenden Nutzungen entspricht der Struktur der Gemeinde Dobbertin und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

Die Dringlichkeit der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass es Interessenten für die Nutzung der Bauflächen gibt, die eine kurzfristige Umsetzung der Planungsziele erwarten lassen und diese andererseits für die Vorbereitung ihrer Investition Planungssicherheit benötigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden bisher brach liegende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und ein städtebaulicher Mißstand beseitigt. Weiterhin vervollkommen die Umsetzung der planerischen Zielstellungen das touristische Angebot der Gemeinde Dobbertin.

### Landschaftsplan

Es liegt kein Landschaftsplan für die Gemeinde Dobbertin vor.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Dobbertin am Nordufer des Dobbertiner Sees.

Durch die Gemeinde Dobbertin verläuft die Bundesstraße 192.

Die Gemeinde Dobbertin hat keinen Status als zentraler Ort im Siedlungsnetz.

Die nächstgelegene zentrale Gemeinde gemäß der Übersichtskarte Raumstruktur des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg ist die Stadt Goldberg als Unterzentrum.

Die Gemeinde Mestlin ist als ländlicher Zentralort definiert.

Beide o.g. Gemeinden gehören wie Dobbertin zu dem seit 01. 01. 2005 gebildeten Amt Goldberg/Mildenitz.

### 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich der Gemeinde Dobbertin, für den eine städtebauliche Entwicklung und nachhaltige tourismusbezogene Nutzung den Zielen der gemeindlichen Entwicklung voll entspricht. In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich der Campingplatz der Gemeinde Dobbertin.

Im Osten begrenzt der Park der Gemeinde Dobbertin den Geltungsbereich. Zwischen Plangebiet und Park verläuft eine Sohlrampe als Umfluter der Mildenitz an der Staustufe der neuen Mühle.

Die südliche Grenze des Plangebietes bildet das Nordufer des Dobbertiner Sees.

Westlich grenzt der nicht mehr genutzte alte Friedhof der Gemeinde Dobbertin an das Plangebiet.

Nördlich grenzen die Anlagen einer Tischlerei und Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern oder Bauernhäusern an das Plangebiet.

#### 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

##### 4.1 Bestand und Realnutzung

Das Grundstück "An der Mühle Nr. 2" ist mit einem denkmalgeschützten, zweigeschossigen Gebäude mit rückwärtigen Anbauten bebaut.

Das Gebäude wird unter der Nr. 330 in der Denkmalliste des Landkreises Parchim unter der Anschrift "An der Mühle 2" geführt.

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit für Wohnzwecke genutzt, stand dann leer und wird umgebaut.

An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Sohlrampe, durch die Wasser aus dem Dobbertiner See als Umflut in die Mildenitz fließt. Die Mildenitz verläuft südlich des Grundstückes, auf dem das Gebäude der alten Mühle steht.

Angrenzend und außerhalb des Plangebietes liegt eine weitere, die neue Mühle. An der neuen Mühle befindet sich die Wehranlage zum Wasseranstau der Mildenitz.

Das Gebäude der neuen Mühle wird gewerblich von einem Gewerbebetrieb zur Herstellung von Kunststofffenstern genutzt.

Von dieser gewerblichen Nutzung gehen keine störenden Schallemissionen aus, da die Fensterproduktion innerhalb des Gebäudes erfolgt.

Die Straße "An der Mühle" endet an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hier führt eine nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehene Brücke über den Umfluter in den Park der Gemeinde Dobbertin.

Das südlich dieses Straßenabschnittes liegende Grundstück war mit Schuppen und Garagen bebaut, die im Laufe des Planverfahrens abgebrochen wurden.

An den Grundstücksgrenzen ist Strauch- und Baumbewuchs vorhanden. Direkt am Dobbertiner See befindet sich außerhalb des Plangebietes ein Schilfgürtel.

Der zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörende Abschnitt der Straße "An der Mühle" ist befestigt. In Richtung des Parkes bestand die Oberflächenbefestigung aus Natursteinaltpflaster. Mit der Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Wendeanlage erfolgte eine Oberflächenbefestigung mit Betonsteinen. Im südlichen Teil der Straße hat die Straßenoberfläche einen Bitumenbelag.

Der westlich im Plangebiet liegende Weg hat einen bituminösen Belag und ist teilweise unbefestigt.

Die südwestlich gelegene Plangebietsfläche war überwiegend bebaut. Hier befanden sich ruinöse Gewerbegebäude, die zwischenzeitlich abgebrochen wurden.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Betriebsstätte des Fischers des Dobbertiner Sees. Dieses Grundstück verfügt über eine betriebsnotwendige Schwimmsteganlage.

Außerhalb des Plangebietes, nördlich der Straße An der Mühle, befinden sich die gewerblichen Anlagen einer Tischlerei/Holzverarbeitung. Die Freiflächen dieses Tischlereibetriebes werden zur Holzlagerung genutzt.

#### 4.2 Natürliche Grundlagen

##### 4.2.1 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Es berührt keine unterhaltungspflichtigen Gewässer II. Ordnung. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Gewässer I. Ordnung, die Mildenitz, der Dobbertiner See und das vom Dobbertiner See in die Mildenitz führende Umgehungsgerinne.

##### 4.3 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor, die das Vorhandensein von Altlasten vermuten lassen.

##### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind in der nachfolgenden Tabelle I aufgeführt.

Es ist nicht zu erwarten, dass die bestehenden Eigentumsverhältnisse eine Umsetzung der Zielstellungen der Planung behindern oder unmöglich machen.

<b>TABELLE 1 - EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>			
Flur	Flurstück	Eigentümer	Anteil
4	241/4	BvS	vollständig
4	264/4	Gemeinde Dobb.	vollständig
4	264/17 *	privat	vollständig
4	264/18	privat	vollständig
4	264/19	Gemeinde Dobb.	vollständig
4	264/20	privat	vollständig
4	273/8	privat	vollständig
4	264/9	privat	vollständig
4	272/1	Gemeinde Dobb.	teilweise
4	273/2	gewerblich	vollständig
4	273/3	genossensch.	vollständig
5	276/1	Gemeinde Dobb.	vollständig
5	276/2	Gemeinde Dobb.	vollständig
5	283/10	BVVG	vollständig
6	336/2	privat	vollständig
6	336/3	Land M-V	teilweise

\* aus dem Flurstück 264/6 wurde 264/10 und danach 264/18, 264/19, 264/20 und aus dem Flurstück 264/7 wurde 264/17

##### 4.5 Schutzgebiete/Natur- und Landschaftsschutz

Bedingt durch die Lage des Plangebietes am Ufer des Dobbertiner Sees ist das Plangebiet Teil von Schutzgebieten bzw. befindet sich in der Nähe sensibler Schutzgebiete.

###### Naturpark "Nossentiner/Schwinzer Heide

Die Gemeinde Dobbertin und damit auch das Plangebiet liegen im Bereich des Naturparkes Nossentiner/Schwinzer Heide.

###### Landschaftsschutzgebiet "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal

Durch die erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal"

vom 08. 05.2007 wurden Plangebietsflächen, die bisher innerhalb dieses LSG lagen, herausgelöst.

#### FFH-Gebiet "Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen"

Der Dobbertiner See ist ein Bestandteil dieses FFH-Gebietes. Das bedeutet, dass die geplante Steganlage und die Slipanlage innerhalb dieses FFH-Gebietes liegen.

Für das FFH-Gebiet wurden folgende Lebensraumtypen (LRT) ausgewiesen: Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armeluchteralgen-Vegetation, natürliche eutrophe Seen mit Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition, dystrophe Seen, Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis, Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen, Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehmböden, feuchte Hochstaudensäume der planaren bis alpinen Höhenstufe inklusive Waldsäume, Übergangs- und Schwingrasenmoore, kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des Caricion davallianae, kalkreiche Niedermoo-re, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald, Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald, Schlucht- und Hangmischwäldern, Moorwäldern, Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwäldern an Fließgewässern.

Außerdem wurden folgende FFH-Arten nachgewiesen:

Schwimmendes Froschkraut, Gemeine Flussmuschel, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Bachneunauge, Bitterling, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Kammmolch, Rotbauchunke, Biber und Fischotter.

#### EU-Vogelschutzgebiet "Nossentiner/Schwinzer Heide"

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiet "Nossentiner/Schwinzer Heide". Innerhalb dieses Schutzgebietes soll eine Verschlechterung des Biotops verhindert werden. Dies beinhaltet auch, dass die naturnahen Lebensraumtypen erhalten werden müssen.

Der damit verbundene Schutzzweck besteht in der Erhaltung und Optimierung der Lebensraumbedingungen (z.B. Brutplätze, Nahrungsflächen, Balzplätze, Schlafplätze) von folgenden bestandsgefährdeten Brutvogelarten: Rohrdommel, Schnatterente, Seeadler, Fischadler, Tüpfelsumpfhuhn, Kranich, Flussseeschwalbe, Raufußkauz, Einsvogel und Heidelerche.

Ein weiterer Schutzzweck ist die Erhaltung und Optimierung der Bedingungen, die es den wandernden bzw. umherstreifenden Vogelarten Seeadler, Kranich und Kormoran ermöglichen, das Gebiet während ihrer jahreszeitlich bedingten Wanderungen in größtmöglicher Anzahl, Ausdehnung und Dauer zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen oder Schlafen zu nutzen.

Das Vorhabengebiet befindet sich ebenfalls innerhalb des IBA (Important Bird Area) MV013 "Nossentiner/Schwinzer Heide mit Krakower Obersee und Plauer See".

#### Gewässerschutzstreifen

Lt. § 19 Abs. 1 LNatG M-V ist an Gewässern, wie es der Dobbertiner See darstellt, ein Gewässerschutzstreifen von 100 m landeinwärts geschützt und nur ausnahmsweise bebaubar.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Da insgesamt nur eine geringe bauliche Erweiterung des baulichen Bestandes planerisch zulässig ist und die Festsetzung der Baufelder einen einzuhaltenen Abstand zum Ufer festgesetzt ist, sollte an dieser Stelle bei der Beurteilung einer Bebaubarkeit der Ausnahmetatbestand herangezogen werden.

#### Geschützte Biotope

Nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 LNatG M-V ist der im Plangebiet vorhandene Gehölzsaum am Ufer des Dobbertiner Sees geschützt. Ebenfalls zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehören die Röhrichtbestände des Dobbertiner Sees, die unmittelbar an den Geltungsbereich des Planes angrenzen.

#### Geschützte Alleen

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine lückige Lindenallee. Dieser Teilbereich ist nach § 27 LNatG M-V geschützt.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude "An der Mühle 2", eine alte Wassermühle, soll saniert und weiterhin für Wohnzwecke genutzt werden. Für Teilbereiche des Gebäudes ist eine touristische Nutzung geplant. Auf der Fläche, die vor diesem Gebäude, durch die Straße An der Mühle getrennt, direkt am Dobbertiner See liegt, sollen Unterkünfte und Rastmöglichkeiten für Wasser- und Radwanderer geschaffen werden. Die hier entstehenden Ferienhäuser werden barrierefrei ausgebaut. Im westlichen Teil des Plangebietes wird ein weiteres Sondergebiet zur Errichtung von Ferienhäusern festgesetzt. Der daran südwestlich angrenzende Fischereibetrieb soll die Möglichkeit erhalten, erweiterte touristische Angebote machen zu können, z.B. Übernachtungsmöglichkeiten, Angeltourismus, Imbißangebot mit regionalen Produkten, Verkauf von Frischfisch und Räucherware. Insgesamt werden durch die Planfestsetzungen zwar Möglichkeiten für eine Neubebauung von Teilflächen eröffnet, allerdings in einem Maß, welches den touristischen Entwicklungszielstellungen der Gemeinde Dobbertin entspricht.

##### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen lassen sich innerhalb der üblichen, allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zweifelsfrei definieren und nicht den Baugebieten nach den §§ 2 - 9 BauNVO zuordnen, so dass für diese Baugebiete eine Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO mit einer standortbezogenen Spezifizierung und als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit einer konkreten Nutzungsdefinition erfolgt.

##### 5.2.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhäuser - SO 1, SO 2

Auf den als Sondergebiete, die der Erholung dienen als SO 1 und SO 2 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Ferienhäusern innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und dem Seeufer liegenden privaten Grünflächen sollen dazu dienen, dass ein gewisser Abstand zum Seeufer gewahrt bleibt und in diesen Bereichen attraktive, unbebaubare Aufenthaltsbereiche direkt am Seeufer entstehen. Durch den Abstand der bebauten Flächen zum Seeufer wird gleichzeitig dem Uferschutz Rechnung getragen. Innerhalb der Bauflächen mit der Bezeichnung SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden, Garagen und Stellplätzen zulässig, soweit sie für den Betrieb und die Nutzung der Ferienhäuser erforderlich sind.

##### 5.2.2 Sonstiges Sondergebiet - Fischerei, Angelsport, Fischvermarktung - SO 3

Die als sonstiges Sondergebiet Fischerei, Angelsport, Fischvermarktung festgesetzte Baugebiet umfasst die Flächen, die im Bestand bereits vom Fischer des Dobbertiner Sees genutzt werden. In Verbindung mit der Erweiterung des touristischen Angebotes in Dobbertin ist vorgesehen, innerhalb dieses Sondergebietes neben dem bereits praktizierten Fischverkauf, Möglichkeiten zum Übernachten und Angeln anzubieten und die Voraussetzungen zur Direktverkostung des gefangenen Fisches und anderer regionaler Produkte zu schaffen. Desweiteren soll von diesem Grundstück aus eine ca. 45 m in den Dobbertiner

See hineinreichende Steganlage mit einer Anlegestelle für das auf dem See verkehrende Fahrgastschiff und für Ruderboote und Kanus entstehen. Diese Steganlage soll barrierefrei zugänglich sein und die Möglichkeit zum Angeln bieten.

Für das auf dem Dobbertiner See verkehrende Fischerboot und das Fahrgastschiff ist eine betriebsnotwendige Slipanlage als zulässig festgesetzt worden.

#### 5.2.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebietes im Bestand vorhandene Gebäude der alten Mühle soll überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Ebenso sollen Beherbergungsmöglichkeiten geschaffen werden und eine gastronomische Einrichtung entstehen.

Darüber hinaus sollen von hier aus der Betrieb und die Unterhaltung der im Sondergebiet, das der Erholung dient, SO 1 zu errichtenden auch von Behinderten nutzbaren Ferienhäuser erfolgen.

Die textlichen Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) lassen diese Nutzungen zu. Zur Einrichtung einer Beherbergungsmöglichkeit wurde die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Pkt 1 als allgemein zulässig festgesetzt.

Als nicht zulässig festgesetzt wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Bedingt durch seine Lage und die Denkmaleigenschaft des Gebäudes ist diese Baufläche für keine dieser als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen geeignet und würde nicht den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen an dieser Stelle entsprechen.

Das Baufeld des unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird durch eine Baugrenze festgesetzt. In südöstlicher Richtung verläuft diese Baugrenze ca. 4 m vor dem Bestandsgebäude. Hier ist im Erdgeschoss ein Anbau geplant. Dieser Anbau steht in Verbindung mit dem im Erdgeschoss des Gebäudes geplanten, barrierefreien Ausbaus des alten Mühlengebäudes.

#### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Bauflächen werden die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die Nutzungsmaße lt. BauNVO für die festgesetzten Nutzungsarten im Plangebiet werden nicht überschritten.

Im Einzelnen wurden folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4
Sondergebiet, das der Erholung dient	
-Ferienhäuser (SO 1, SO 2)	0,2/0,4
sonstiges Sondergebiet (SO 3)	0,4

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Innerhalb der Baufläche mit der Bezeichnung SO 1 wurden zwei Baufelder festgesetzt. Die westliche Baulinie dieses Baufeldes verläuft auf der Grundstücksgrenze zum benachbarten Flurstück 273/7, so dass an dieser Stelle eine Grenzbebauung planungsrechtlich festgesetzt ist. Diese Grenzbebauung entspricht dem Willen der beiden Grundstückseigentümer der Flurstücke 273/7 und 273/8 und wurde vertraglich vereinbart.

Besondere städtebauliche und gestalterische Gründe, die Festsetzung von Baulinien erfordert hätten, liegen im Plangebiet nicht vor.

#### 5.5 Steganlage

Im Plangebiet wird die Errichtung einer neuen Steganlagen für den Dobbertiner See festgesetzt. Diese Steganlage ist funktionell mit den festgesetzten

Nutzungen im angrenzenden sonstigen Sondergebieten SO 3 verbunden. Dies trifft für die ebenfalls im sonstigen Sondergebiet SO 3 geplante Slipanlage gleichermaßen zu.

#### 5.6 Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der Höhe der Bestandsgebäude der Umgebung.

Mit der Höhenfestsetzung innerhalb Baufläche mit der Bezeichnung SO 1 soll erreicht werden, dass eingeschossige Ferienhäuser errichtet werden können. Gleichzeitig soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass der Dachraum der Ferienhäuser zur Anordnung von Schlafräumen genutzt werden kann.

Für die Baufläche mit der Bezeichnung SO 2 wurde eine Höhenfestsetzung von 7,5 m festgesetzt. Auf dieser Baufläche sind die von der angrenzenden Gewerbefläche ausgehenden Emissionen zu beachten und Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen. Eine Möglichkeit zur Lärmreduzierung ist es, im nördlichsten Teil des Sondergebietes SO 2 ein Gebäude zu errichten und so daß dieses Gebäude den Lärmschutz übernimmt. Dazu muß dieses Gebäude die entsprechende Höhe aufweisen, wie sie hier festgesetzt ist.

Die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 7,0 m für das Sondergebiet SO 3 orientiert sich an der Höhe der Bestandsgebäude.

#### 5.7 Verkehrsflächen

Die Straße "An der Mühle" bis zur Brücke über den Umfluter der Mildnitz und der Weg am alten Friedhof in Richtung Dobbertiner See verlaufende Weg werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße "An der Mühle" wird in Richtung Osten bis an die Plangebietsgrenze heran verlängert und erhält eine Wendemöglichkeit für Pkw.

Mit dieser Straßenverlängerung wird die bestehende Wegeverbindung in den Park der Gemeinde Dobbertin und für den uferbegleitenden Fuß- und Radweg um den Dobbertiner See an dieser Stelle gesichert und damit den touristischen Zielstellungen der Gemeinde Dobbertin entsprochen.

Bisher endete die Straße "An der Mühle" am Grundstück der alten Mühle. Die Durchgängigkeit zum Park war bisher gegeben, weil die Gemeinde Dobbertin Eigentümer des Grundstückes der alten Mühle (Flurstück 264/6, jetzt 264/19) war. Mit dem Verkauf der Mühle wurde Sicherstellung der Durchgängigkeit zwischen Park und der Straße "An der Mühle" erforderlich.

#### 5.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

##### 5.8.1 Integration der Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes (GOP)

Der GOP zum Bebauungsplan macht nachfolgende Festsetzungsvorschläge, die in kursiver Schriftweise dargestellt wurden:

*Für die Anpflanzung der Bäume sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) zu verwenden.*

Dieser Festsetzungsvorschlag wird wie folgt als Festsetzung Pkt. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen:

##### 5. Baumpflanzung

Für die Anpflanzung der Bäume sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) zu verwenden.

*Die Gehölze sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen:*

*Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen/ Drahtballierung, mindestens 18 – 20 cm Stammumfang.*

Dieser Festsetzungsvorschlag wird wie folgt als Festsetzung Pkt. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### 6. Pflanzqualität

Die Gehölze sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen:

Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen/ Drahtballierung, mindestens 18 – 20 cm Stammumfang.

*Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unveriegelten Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen.*

Dieser Festsetzungsvorschlag wird wie folgt als Festsetzung Pkt. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### 7. Pflanzflächengröße

Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unveriegelten Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 5.8.2 Anpflanzen von Bäumen

In der Planzeichnung des Grünordnungsplanes wurden neu zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Entlang des Weges am alten Friedhof wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von 8 Bäumen getroffen.

Durch diese Neubepflanzungen und Ergänzung des Baumbestandes entsteht entlang dieses Weges wieder die ehemalige Allee.

Eine Baumneupflanzung erfolgt an der Straße "An der Mühle".

Am südöstlichen Rand der Baufläche mit der Bezeichnung SO 2 wurden entlang der Grundstücksgrenzen 3 Baumneupflanzungen festgesetzt.

#### 5.8.3 Erhalt von Bäumen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bestand vorhandenen Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt.

Dies betrifft 4 Bäume entlang der Straße "An der Mühle" und 11 Bäume an dem zum sonstigen Sondergebiet SO 3 führenden Weg. Weitere Bestandsfestsetzungen von 8 Bäumen erfolgten innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baufläche und auf dem Sondergebiet, das der Erholung dient, SO 1. In den beiden letztgenannten Fällen handelt es sich um Baumstandorte am Grundstücksrand, die den geplanten Grundstücksnutzungen nicht entgegenstehen.

Auf den seezugewandten Bereichen der Bauflächen mit der Bezeichnung SO1, SO 2 und SO 3 wurde innerhalb der privaten Grünfläche der uferbegleitende Baum- und Strauchstreifen, die nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 LNatG M-V geschützt sind, als zu erhaltend festgesetzt.

Die Umsetzung der planerischen Zielstellungen erfordert keine Baumfällungen.

#### 5.9 Private Grünflächen

Zwischen den beiden Sondergebieten, die der Erholung dienen, SO 1 und SO 2 und dem Seeufer werden private Grünflächen festgesetzt.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass der direkte Uferbereich nicht durch eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden kann.

#### 5.10 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Ausgelöst durch dieses Planverfahren wurden die Flächen, die für eine künftige Bebauung und Nutzung vorgesehen sind, aus dem den LSG herausgelöst. Die gesetzliche Grundlage dafür bildet die erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal - Landkreis Parchim" vom 08. 05.2007.

5.11 Lärmemissionen

Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, der zu beachtende Emissionen verursacht.

Zur Beurteilung dieses Gewerbelärms wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die Lärmbelastung, die auf die Baufläche mit der Bezeichnung SO 2 wirkt, darstellt.

Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" wurden für das Sondergebiet SO 2 die Orientierungswerte am Tag von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) zugrunde gelegt. Dies sind Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes und können dem hier festgesetzten Sondergebiet zur Errichtung von Ferienhäusern gleichgesetzt werden.

Immissionsrelevanter Gewerbelärm, so stellt es das Gutachten fest, entsteht nur werktags. Nachts und an Sonn- und Feiertagen tritt kein Gewerbelärm auf. Im Bebauungsplan wurden auf der Grundlage dieses schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen getroffen, die ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenwände festsetzen. Hierbei wurden gutachterlich zwei Bereiche ermittelt, für die unterschiedliches Schalldämmmaße gelten. Diese Bereiche unterschiedlicher Lärmintensität wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

Durch eine weitere Planfestsetzungen soll ermöglicht werden, daß durch die Errichtung eines Gebäudes im nördlichsten Teil dieses Sondergebietes SO 2, dieses die Funktion einer Schallschutzeinrichtung für die in Richtung des Dobbertiner Sees liegenden Flächen übernehmen kann. Die Lärmschutzwirkung dieses Gebäuderiegels auf die dahinterliegende schützenswerte Ferienhausbebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6. Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind an das elektrische Versorgungsnetz angeschlossen. Für die Erschließung der Sondergebietsfläche SO 1 ist das elektrische Versorgungsnetz zu erweitern.

Diese Netzerweiterung ist mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen zu vereinbaren.

Gas

In der Straße "An der Mühle" verläuft eine Gasversorgungsleitung.

Für eine Gasversorgung der Bauflächen mit der Bezeichnung WA, SO 1, SO 2 und SO 3 muss das vorhandene Netz erweitert werden. Diese Netzerweiterung ist bei dem örtlichen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim/Lübz (WAZV) obliegt die Wasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinde Dobbertin und somit auch die der Plangebietsflächen.

Ein Anschluß der Bauflächen des Plangebietes an die bestehenden Netze ist möglich und mit dem WAZV abzustimmen.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebiets sind Telekommunikationsleitungen vorhanden, die im Bedarfsfall zu erweitern sind.

Straßenanbindung

Alle Baugrundstücke im Plangebiet sind über das öffentliche Straßennetz der Gemeinde Dobbertin (Straße "An der Mühle" und den Weg am alten Friedhof) erreichbar.

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Denkmale

Das alte Mühlegebäude in Fachwerkkonstruktion ist unter der Nr. 330 in der Denkmalliste des Landkreises Parchim eingetragen.  
 Die Kennzeichnung des Gebäude als Denkmal erfolgte im Bebauungsplan als informelle Übernahme aus anderer Zuständigkeit.

Bodendenkmale

Innerhalb der Baufläche mit der Bezeichnung SO 2 und im Bereich der Baufläche WA mit der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Bodendenkmale bekannt.  
 Die Kennzeichnung dieser Flächen als Bodendenkmal erfolgte im Bebauungsplan als informelle Übernahme aus anderer Zuständigkeit.  
 Der in der Stellungnahme des Archäologischen Landesmuseums enthaltene Texthinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen wird als Vermerk in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

8.1 Flächenbilanz

Die Zusammenstellung der Flächen im Bestand und nach Umsetzung der planerischen Festsetzungen ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt.

TABELLE 2 - FLÄCHENBILANZ NACH NUTZUNGSARTEN					
	3. Entwurf BP	2. Entwurf BP	1. Entwurf BP	Bestand	
Nutzungsart		Fl. in ha	Fl. in ha	Fl. in ha	Nutzungsart
Straßenverkehrsflächen	0,21	0,21	0,21	0,18	Straßenverkehrsflächen
gewerbliche Brachflächen	0,00	0,00	0,00	0,47	gewerbliche Brachflächen
Sondergebiet SO 1, Ferienhäuser 1)	0,48	0,52	0,13	0,00	Sondergebiet SO 1 Ferienhäuser - barrierefrei
Sondergebiet SO 2, Ferienhäuser	0,20	--	0,41	0,00	Sondergebiet SO 2 Ferienhäuser
sonst. Sondergebiet SO 3 Fischerei/Angeln 2)	0,19	0,19	0,06	0,06	sonst. Sondergebiet SO 3 Fischerei/Angeln)
Wohnbauflächen	0,14	0,14	0,13	0,16	Wohnbauflächen
private Grünflächen	0,22	0,38	0,20	0,52	private Grünflächen
Wasserflächen	0,14	0,14	0,19	0,19	Wasserflächen
<b>gesamt</b>	<b>1,58</b>	<b>1,58</b>	<b>1,33</b>	<b>1,58</b>	<b>gesamt</b>

1) Im zweiten Entwurf wurden die Sondergebiete SO 1 und SO 2 unter der Bezeichnung SO1 zusammengefasst.

2) Im zweiten Entwurf erhielt das Sondergebiet SO 3 die Bezeichnung SO 2.

Durch die Verlängerung der Straße "An der Mühle" bis an die Parkgrenze heran vergrößert sich die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Für die im Bestand vorhandenen gewerblichen Brachflächen werden die neuen Nutzungen Sondergebiet das der Erholung dient und private Grünfläche festgesetzt.

Das Sondergebiet, das der Erholung dient SO1 - Ferienhäuser - entsteht auf einer Fläche, die mit Schuppen und Garagen bebaut war, die abgebrochen wurden.

Das Sonstige Sondergebiet Fischerei/Angeln SO 3 wird in den bestehenden Abmaßen der Betriebsstätte des Fischers festgesetzt.

Gegenüber dem Bestand verkleinert sich die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Wohnbaufläche (alte Mühle), da hier eine öffentliche Ver-

kehrfläche festgesetzt wird.

Die privaten Grünflächen umfassen die Uferbereiche an den Sondergebieten Ferienhäuser SO 1 und SO 2 und den Uferbereich südwestlich des sonstigen Sondergebietes SO 3.

Die Wasserflächen erfahren keine Veränderung.

Bei der Erstellung des 1. Entwurfes den Bebauungsplanes lag noch keine aktuelle Vermessung des Plangebietes vor, so dass auf ältere Katasterunterlagen als Plangrundlage zurückgegriffen wurde.

Mit der 2. Entwurfsfassung wurde ein aktuell vermessener Bestandsplan als Plangrundlage verwendet. Der Geltungsbereich hat sich auf der Grundlage des Vermessungsplanes geringfügig vergrößert.

#### 8.2 Planänderungen der 2. Entwurfsfassung gegenüber dem 1. Entwurf

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes lag eine aktuelle Vermessung des Bestandes vor. Auf dieser Grundlage wurde die Entwurfsfassung des Planes erstellt. Unter Beachtung der aktuellen Grundstücksgrenzen hat sich das Plangebietsfläche vergrößert.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 1 wurden die Baugrenzen so verändert, dass zwei Baufelder entstanden sind. Damit soll sichergestellt werden, dass von der Alten Mühle aus (Baufläche WA) ein direkter Blick auf den Dobbertiner See möglich ist. Gleichzeitig wurden die Abmessungen der Baugrenzen so verändert, dass sie nicht innerhalb des früheren LSG liegen.

Die südliche Grenze des westlichen Sondergebietes SO 1 wurde nach Norden verschoben, so dass ein größerer, nicht bebaubarer Uferbereich entsteht.

Entlang des Weges am Friedhof wurden Baumneupflanzungen festgesetzt, die der Wiederherstellung einer Allee dienen.

Die Gehölzsäume am Ufer des Dobbertiner Sees wurden als Flächen zum Erhalt der Bepflanzung festgesetzt.

Die Steganlage am östlichen Sondergebiet SO 1 ist entfallen.

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 (Fischerei) wurden zwei Baufelder festgesetzt, innerhalb derer sich die Bestandsgebäude befinden.

Die Maße der baulichen Nutzung (GRZ und Höhe der baulichen Anlagen) wurden reduziert. Für das Sondergebiet SO 2 wurde eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 7,0 m festgesetzt.

Die Abmessungen der Steg- und der Slipanlage wurden an die vorhandenen Baukonstruktionsunterlagen angepasst.

Nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden zwei Bodendenkmalbereiche und der Verlauf des LSG "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal".

#### 8.3 Planänderungen der 3. Entwurfsfassung gegenüber dem 2. Entwurf

Gegenüber der Planfassung des 2. Entwurfes wurden in die 3. Planfassung folgende Änderungen eingearbeitet:

Die Bezeichnung der Sondergebietsflächen wurde geändert. Das östliche Ferienhaussondergebiet erhielt die Bezeichnung SO 1, das westliche Ferienhaussondergebiet die Bezeichnung SO 2. Das Sonstige Sondergebiet wird mit SO 3 bezeichnet.

Im Sondergebiet SO 1 wurden die Baugrenzen geändert. Sie entsprechen damit den Flächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden sollen und für die bereits Bauantragsunterlagen vorliegen.

Flächen des Bebauungsplanes wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal" herausgelöst, so dass diese nachrichtliche Übernahme entfallen ist.

Das Sondergebiet SO 2 wurde in Richtung See zulasten der im 2. Entwurf hier festgesetzten privaten Grünfläche vergrößert und damit auch die Baugrenze in Richtung See verschoben. Die Grundflächenzahl wurde auf den nach BauNVO für Ferienhausgebiete zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt.

Da die durch einen benachbarten Gewerbebetrieb erzeugten Lärmemissionen zu beachten waren, werden für das Sondergebiet SO 2 Lärmschutzfestsetzungen neu in den Plan aufgenommen.

Die Festsetzung von 8 Baumpflanzungen im nordwestlichen Bereich des Sondergebietes SO 2 ist entfallen, da sie bedingt durch künftige Bebauungsvorstellungen nicht umsetzbar sind.

#### 8.4 Umfang der Versiegelung

In der nachfolgenden Tabelle 3 werden die im Bestand vorhandenen Versiegelung im Plangebiet mit dem durch die Planfestsetzungen eintretende Versiegelungsumfang verglichen.

Insgesamt fällt dieser Vergleich zugunsten des Entwurfes des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen aus. Im Bestand liegt der Gesamtversiegelungsgrad bei ca. 44 %. Mit der Umsetzung der Planfestsetzungen des 3. Entwurfes wird sich ein Versiegelungsgrad von 31 % einstellen.

Dieses Verhältnis wird wesentlich dadurch bestimmt, dass die gewerbliche Baufläche intensiv mit Gebäuden bebaut ist und Flächenversiegelungen aufweist, die durch den geplanten Abbruch aller baulichen Anlagen beseitigt werden.

Die nachfolgende Neubebauung verursacht einen geringen Umfang an dauerhaft versiegelter Fläche, als dies durch den Bestand verursacht wurde.

Nutzungsart	Bestand		2. ENTWURF BP		3. ENTWURF BP		
	Fläche ha	versiegelte Fl. ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. ha	Versiegelung in %
Straßenverkehrsfl.	0,18	0,14	0,21	0,17	0,21	0,17	80,00
gewerbliche Brachflächen	0,47	0,30	0,00	--	--	--	--
Sondergebiet Erholung-Ferienhäuser SO 1	--	--	0,52	0,10	0,20	0,04	20,00
SO 2					0,48	0,19	40,00
sonst. Sondergebiet Fischerei/Angeln SO 3	0,06	0,03	0,19	0,07	0,19	0,07	40,00
Wohnbauflächen	0,16	0,06	0,14	0,05	0,14	0,05	40,00
private Grünflächen	0,52	0,05	0,38	--	0,22	--	--
Wasserflächen	0,19	--	0,14	--	0,14	--	--
<b>gesamt</b>	<b>1,58</b>	<b>0,58</b>	<b>1,58</b>	<b>0,39</b>	<b>1,58</b>	<b>0,52</b>	<b>32,90</b>

Die Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes enthält keine Veränderungen der Flächenbilanz, so daß die Flächenaussagen des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes denen der Genehmigungsfassung entsprechen.

#### 8.5 Abbruchmaßnahmen

Auf dem Flurstück 273/2 befanden sich nicht mehr genutzte Betriebsanlagen eines Baubetriebes. Diese Gebäude, einschließlich der befestigten Flächen, sind vollständig abgebrochen.

Auf dem Flurstück 264/7 (jetzt 264/17) sind nicht mehr genutzte Schuppen/Garagen mit diversen rückwärtigen Anbauten vollständig abgerissen.

Eine Nachnutzung der Bestandsgebäude oder von Teilen des Bestandes war bedingt durch den schlechten Bauzustand nicht möglich.

#### 8.6 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Die Gemeinde trägt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren. Dies umfasst die Erarbeitung des Bebauungsplanes und eines Grünordnungsplan. Weiterhin war eine aktuelle Bestandsvermessung erforderlich, da bei Genehmigung

des Bebauungsplanes die Richtigkeit der Plangrundlage vom Katasteramt oder einem öffentlich-bestellten Vermesser zu bestätigen ist.  
Die Gesamtplanungskosten betragen schätzungsweise 13.000 €.  
Die Kosten für das Anpflanzen der 12 Bäume als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme betragen ca. 3.600 €.  
Das schalltechnische Gutachten wurde für 1.500 € erarbeitet.  
Somit ergibt sich für die Gemeinde Dobbertin ein finanzieller Aufwand für die Planerstellung und Grundstücksvorbereitung von ca. 18.100 €.

#### 9. Planverfahren

Die Gemeinde Dobbertin hat am 07.07.2003 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung Dobbertin" gefasst. Seit diesem Zeitpunkt haben sich die Planungszielstellungen für die im Geltungsbereich liegenden Flächen mehrfach geändert.

In seiner Sitzung am 24.01.2005 beschloss die Gemeinde Dobbertin eine Änderung des bisherigen Geltungsbereiches, da sich die Nutzungszielstellungen innerhalb des Plangebietes konkretisiert haben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren erfolgte am 02.03.2004 als Einwohnerversammlung in der Gemeinde Dobbertin.

Eine Offenlage des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes und eine parallele Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 22. 03 - 22. 04. 2005.

Eine Beratung zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (Scoping) fand am 28.06. 2005 in der Gemeinde Dobbertin statt.

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevvertretung Dobbertin am 06. 02. 2006 gefasst.

Der Zeitraum der erneuten Offenlage begann am 28. 02. 2006 und endete am 01. 04. 2006.

Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Planentwurf.

Der 1. Abwägungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 29. 05. 2006 gefaßt.

Die ungenügende Berücksichtigung der Emissionen des benachbarten Gewerbebetriebes erforderte die Erarbeitung einer Lärmprognose. Das Ergebnis dieses Gutachtens war die Feststellung, daß für die Sondergebietsfläche SO 2 die gesetzlich zulässigen Schallimmissionsgrenzwerte am Tag überschritten werden, so dass Festsetzungen zum Immissionsschutz für das Sondergebiet SO 2 in den Bebauungsplan aufzunehmen waren. Gleichzeitig sollte die Sondergebietsfläche SO 2 vergrößert werden. Die damit verbundene Erhöhung des Eingriffsumfanges führte zu einer Anpassung des Grünordnungsplanes an die neue Planfassung.

Diese wesentlichen Planänderungen erforderten eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes (3. Entwurf).

Der Auslagenbeschluß wurde von der Gemeindevertretung Dobbertin am 16. 07. 2007 gefaßt.

In der Zeit vom 05. 02. 2008 bis zum 07. 03. 2008 wird der Planentwurf erneut öffentlich ausgelegt und parallel dazu die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung Dobbertin am 09.06.2008 gefaßt.

10. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind das

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. Nr. 64 S. 3316),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833),
- in Verbindung mit dem Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz-LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 10.2002 (GVOBl. M-V, 2003, S.1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern(LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).

11. Quellenverzeichnis

- Entwicklungsplan für den Raum Goldberger See-Dobbertiner See und Umland  
biota - Institut für ökologische Forschung und Beratung GmbH, 2002
- Offizielle Rad- und Wanderkarte des Naturparkes Nossentiner/Schwinzer Heide, 2002
- Regionaler Planungsverband Westmecklenburg  
Regionaler Raumordnungsplan
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung Dobbertin, Gemeinde Dobbertin" mit FFH - Vorprüfung  
Landschaftsarchitekt S. Pulkenat, Gielow, Dezember 2007
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Touristische Basiseinrichtung Dobbertin" der Gemeinde Dobbertin  
Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement, Rostock, 2006

## 12. Umweltbericht nach § 2 a Pkt. 2 BauGB

### 12.1 Allgemeine Zielstellung der Planung

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der alten Wassermühle, soll saniert und für Wohnzwecke genutzt werden. Für Teilbereiche im Erdgeschoss des Gebäudes ist eine touristische Nutzung geplant.

Auf der Fläche, die vor diesem Gebäude, durch die Straße getrennt, direkt am Dobbertiner See liegt, sollen Unterkünfte und Rastmöglichkeiten für Wasser- und Radwanderer geschaffen werden.

Die hier entstehenden Ferienhäuser werden barrierefrei ausgebaut.

Im westlichen Teil des Plangebietes, ist die Errichtung eines weiteren Ferienhausbereiches planerisch festgesetzt.

Der an diesen Ferienhausstandort angrenzende tätige Fischereibetrieb soll die Möglichkeit erhalten, erweiterte touristische Angebote machen zu können, z.B. Angeltourismus, Imbißangebot, Beherbergung und Verkauf von Frischfisch und Räucherware.

Auch soll an dieser Stelle ein Angel- und Anlagesteg und eine Slipanlage für das Boot des Fischers und das Fahrgastschiff, welches auf dem Dobbertiner See verkehrt, gebaut werden.

### 12.2 Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

Die geplanten Nutzungen Ferienhausbereiche und Fischerstelle werden im Bebauungsplan als Sondergebiete, die der Erholung dienen oder als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Die bisher grundbuchseitig nicht gesicherte Wegeverbindung zwischen der Straße "An der Mühle" und dem Park der Gemeinde Dobbertin wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Grundstück der alten Wassermühle erhält eine Nutzungsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Diese Festsetzung entspricht auch der bisherigen Bestandsnutzung des Grundstückes und der Grundstücksnutzung in der Umgebung des Plangebietes.

Zwischen der Uferzone und den Bauflächen SO 1 und SO 2 erfolgt eine Festsetzung von privaten Grünflächen.

Festgesetzt wird auch die Neupflanzung von Bäumen und der Erhalt des uferbegleitenden Baum- und Strauchbewuchses.

### 12.3 Ziele des Umweltschutzes bezogen auf das Plangebiet

Der Regionalplan Westmecklenburg weist das Neukloster-Wariner-Sternberger-Golberger Seengebiet als Fremdenverkehrsentwicklungsraum aus.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Nutzungen dienen der Entwicklung der Fremdenverkehrsinfrastruktur der Gemeinde Dobbertin.

Das Plangebiet ist Teil oder liegt innerhalb nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Naturparkes Nossentiner/Schwinzer Heide.

Die geplante Steganlage liegt innerhalb des FFH-Gebiet "Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen".

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes "Nossentiner/Schwinzer Heide" und des IBA (Important Bird Area) MV013 "Nossentiner/Schwinzer Heide mit Krakower Obersee und Plauer See".

Es liegt vollständig innerhalb des lt. § 19 Abs. 1 LNatG M-V festgelegten Gewässerschutzbereiches von 100 m landeinwärts.

Entlang der Uferlinie befinden sich nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 LNatG M-V geschützte Biotope Gewässerschutzstreifen.

Die Bäume des Weges am Friedhof bilden eine nach § 27 LNatG M-V geschützte Allee.

Ziel der Planung soll es sein, alle diese aufgeführten Schutzkategorien zu beachten und negative Auswirkungen zu vermeiden.

- 12.3.1 Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wird (Prüfmethoden)  
In Vorbereitung der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden von der Gemeinde Dobbertin die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einer Beratung eingeladen um die inhaltlichen Schwerpunkte des Umweltberichtes festzulegen. Die Gemeinde hat parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt, der die bestehende Naturausstattung feststellt, den Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz des Eingriffsumfanges vorschlägt.
- 12.3.2 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung  
Der Betrachtungsraum für den Umweltbericht umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche. Fernwirkungen werden von den festzusetzenden Nutzungen nicht ausgehen. Der Untersuchungsinhalt schließt die aufgeführten Schutzgüter ein. Einen besonderen Schwerpunkt in diesem Plangebiet stellen die betroffenen oder angrenzenden Schutzgebiete dar.  
Dies wird insbesondere dadurch deutlich, dass zusätzlich zum Grünordnungsplan eine FFH-Vorprüfung von der Gemeinde beauftragt wurde, um zur Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den Schutzziele des FFH-Gebietes "Mildentztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen" vertiefende Aussagen zu erhalten.
- 12.3.3 Angewandte Untersuchungsmethoden  
Den Aussagen des Umweltberichtes liegen nachfolgender Angaben zugrunde:
- die gemeindlichen Entwicklungszielstellungen der Gemeinde Dobbertin
  - Bestandserhebungen und Ortsbegehungen im und um das Plangebiet
  - die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung zum 1., 2. und 3. Entwurfes des Bebauungsplanes
  - der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung Dobbertin, Gemeinde Dobbertin" mit FFH - Vorprüfung
  - der Behördentermin zur Festlegung der inhaltlichen Schwerpunkte des Umweltberichtes
- 12.3.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen  
Es gab keine Schwierigkeiten bei der Erlangung der erforderlichen Informationen.
- 12.3.5 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung
- Anlagebedingte Wirkfaktoren  
Das Plangebiet hat eine Größe von 1,58 ha. Die Aufschlüsselung nach den einzelnen festgesetzten Nutzungen ist in der Tabelle 2 der Begründung dargestellt.  
Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und unter Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen können davon 0,39 ha versiegelt werden, was 33 % des Plangebietes entspricht.  
Der Versiegelungsumfang im Bestand liegt bei ca. 37 % (0,58 ha).  
Veränderungen des Kleinklimas sind in positiver Richtung zu erwarten.  
Gleichfalls verbessert sich die Möglichkeit der Grundwasserneubildung durch die Reduzierung des Versiegelungsumfanges.  
Mit der Neubebauung und Beseitigung der ruinösen Altgebäude wird sich der Gesamteindruck des Plangebietes verbessern.

#### Baubedingte Wirkfaktoren

In der Bauphase, insbesondere während der Abbrucharbeiten werden durch den Baugerätebetrieb und den Transport der Abbruchmassen erhöhte Lärmemissionen entstehen. Diese werden sich in der Neubauphase abgemindert fortsetzen.

In dieser Zeit sind die Bestandsbäume um Wurzelbereich durch Wurzelschutzmatten und der Stamm durch Stammschutzmanschetten zu schützen. Baumaterialien sollten flächensparend abgelagert werden.

Die Baumaschinen sind so zu kontrollieren und zu warten, dass keine Treib- und Schmierstoffe in den Boden eindringen können.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch die touristische Nutzung der Ferienhäuser und der Angebote rund um das Angeln wird es zu einem Ansteigen des Besucherverkehrs kommen. Der begrenzte Umfang der im Plangebiet zu schaffenden Übernachtungskapazitäten wird diesen Besucherverkehr zu keinem Störfaktor werden lassen.

Das mehr Erholungssuchende die Gemeinde Dobbertin aufsuchen und hier verweilen ist das ausdrückliche Ziel dieses Bebauungsplanes.

### 12.4 Beschreibung des gegenwärtigen Umweltzustandes

#### 12.4.1 Allgemeines

Außer der Betriebsstätte des Fischers des Dobbertiner Sees (SO 3) sind die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Bauflächen nicht genutzt.

Die vorhandene Altgebäude und befestigten Flächen müssen abgebrochen werden, ehe eine Neubebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen kann.

#### 12.4.2 Schutzgutbezogene Aussagen

##### **Schutzgut Mensch**

Im Bereich der gewerblichen Brachfläche und auf den Schuppendächern an der alten Wassermühle wurde Wellasbest als Dachdeckung verwendet. Zwischen den beiden Sondergebieten - Ferienhäuser - liegt außerhalb des Geltungsbereiches das Gebäude der Neuen Mühle. Die Mühlengebäude werden gewerblich genutzt, beeinträchtigen aber nicht die im Plan festgesetzten Nutzungen, da die gewerbliche Tätigkeit nur im Gebäudeinnern erfolgt.

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des Planes durch die Straße "An der Mühle" getrennt, befindet sich ebenfalls eine im Bestand vorhandene Tischlerei, die Störwirkungen auf die im Plangebiet festzusetzenden Nutzungen ausübt. Der Umfang der Emissionen, die auf das Plangebiet wirken, ist im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan "Touristische Basis-einrichtung Dobbertin" festgestellt worden.

##### **Schutzgut Tiere**

Bedingt durch die aktuelle Nutzung innerhalb des Plangebietes lassen sich zu diesem Schutzgut keine Aussagen treffen. Die direkten Uferbereiche sind als relativ störarm zu charakterisieren. Es ist anzunehmen, daß der Uferbereich Lebensraum und Durchzugsgebiet des Fischotters ist.

##### **Schutzgut Pflanzen**

Im Bereich des Ufers des Dobbertiner Sees sind teilweise uferbegleitende Gehölzstreifen vorhanden. An den beiden Stellen, an denen das Plangebiet an das Ufer angrenzt, befinden sich ein 3 - 5 m mächtige Schilfgürtel, der außerhalb des Plangebietes liegt.

Entlang der Verkehrsflächen und den östlichen Plangebietsflächen sind 15 Laubbäume mit größerem Stammdurchmesser vorhanden.

### **Schutzgut Boden**

Durch das Vorhandensein von Altgebäuden, baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen ist die natürliche Bodenfunktion eingeschränkt.

### **Schutzgut Wasser**

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erkennbar.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Der aktuelle Zustand des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

### **Schutzgut Landschaft**

Die aufgegebenen und teilweise eingestürzten Gebäude direkt am Dobbertiner See wirken sich störend auf das Landschaftsbild aus.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Denkmalgebäude An der Mühle 2 ist in einem schlechten Bauzustand. Mit der Sanierung des Gebäudes wurde begonnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an zwei Stellen Bodendenkmale vermutet. Es ist möglich, dass im Zuge von Tiefbauarbeiten Bodenfunde zu Tage treten.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten in diesem Bereichen muß die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

## 12.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung

### **Schutzgut Mensch**

Die Nutzung der Ferienbungalows und der Angebote zum Angeln oder zu Bootsfahrten auf dem Dobbertiner See führen zur einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet.

Die Entfernung der Wellasbestdacheindeckung in Verbindung mit dem Abbruch der Bestandsgebäude in den künftigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 beendet die Ausbreitung von Asbestfasern in der Umgebung des Plangebietes. Zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für Lärmimmissionen werden für das Sondergebiet SO 2 Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **Schutzgut Tiere**

Es kommt zu einer geringfügige Erweiterung des bestehenden eingeschränkten Artenspektrums durch leichte Verbesserung der Habitatstrukturen.

Die geplanten Nutzungen werden den Lebensraum des Fischotters kaum beeinträchtigen, da direkt am Ufer keine Gebäude errichtet werden können und hier Grünflächen und der Erhalt der Ufergehölze im Bebauungsplan festgesetzt ist. Dadurch ist die Durchzugsmöglichkeit des Fischotters in diesem Uferbereich gegeben.

### **Schutzgut Pflanzen**

Der Erhalt der im Bestand vorhandenen Laubbäume wird durch Planfestsetzungen ebenso sichergestellt, wie der Erhalt des bestehenden Ufersaumbewuchses. Durch ergänzende Baumpflanzungen wird eine lückenhafte Lindenallee hergestellt und wieder erkennbar.

Grünanlagen und Grünflächen werden werden im Zuge der Neubebauung neu angelegt. Es wurden Pflanzbete für weitere Bäume festgesetzt.

### **Schutzgut Boden**

Vorhandene Gebäude und Fundamente werden abgebrochen und beseitigt. In Verbindung damit erfolgt die Entsiegelung und Aufbruch von Betonflächen, was insgesamt zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades führt. Dadurch entstehen Flächen, die ihre natürliche Bodenfunktion zurückerhalten.

### **Schutzgut Wasser**

Regenwasser wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Die Reduzierung der im Bestand vorhandenen flächenhaften Versiegelung sorgt für eine Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Es sind keine klimatischen Auswirkungen prognostizierbar. Durch den zu erwartenden Individualverkehr ergibt sich eine geringfügige Zunahme der Emissionen von Luftschadstoffen.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Neugestaltung der ufernahen Bereiche und der Außenanlagen auf den Baugrundstücken kommt es zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Auch die Wiederherstellung der Lindenallee trägt zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

### **Schutzgut Kulturgüter**

Mit der Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes durch eine Neunutzung und einer damit verbundenen Gebäudesanierung wird der historische Mühlenstandort als Zeugnis früheren dörflichen Lebens erkennbar bleiben. Mögliche infolge von Tiefbauarbeiten auftretende Bodenfunde und deren Dokumentation könnten Aufschluß über die frühere Siedlungsgeschichte am Dobbertiner See geben.

### **Schutzgut sonstige Sachgüter**

Mit der Neuanlage von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt eine Sicherung des Verlaufes des uferbegleitenden Fuß- und Radweges am Dobbertiner See.

### **Wechselwirkungen**

Es erfolgt eine Nachnutzung innergemeindlichen Brachflächen und mit der Umsetzung der Planung eine generelle Verbesserung bestehender Grundstücksverhältnisse.

Insgesamt tritt mit der Umsetzung der Planung eine Verbesserung des touristischen Angebotes der Gemeinde Dobbertin ein.

Es werden mit der Umsetzung der Planung keine Flächen in Anspruch genommen, die bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden, sondern es handelt sich in diesem Fall um zeitweise brachliegende, innerörtliche Siedlungsflächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

12.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

12.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Unter Pkt. 12.3.5 sind die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen während der Bauphase beschrieben.

An den uferzugewandten Bereichen der Bauflächen mit der Bezeichnung SO 1, SO 2 und SO 3 wurden private Grünflächen festgesetzt, die nicht bebaubar sind und somit eine Uferschutzfunktion übernehmen.

- 12.6.2 Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen  
Durch die Verlängerung der Straße An der Mühle tritt an dieser Stelle eine Mehrversiegelung durch diesen Straßenabschnittsneubau ein.  
Die Anlage des Steges am Sondergebiet SO 3 stellt eine Neuanlage dar, die aber als verträglich mit den Schutzgebietszielen des FFH-Gebietes "Mildentitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen" eingeschätzt.  
Die ebenfalls hier festgesetzte Slipanlage ersetzt eine an dieser Stelle im Bestand vorhandene Slipanlage des Fischers des Dobbertiner Sees.
- 12.6.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen  
Die mit dem Eingriff insgesamt erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen lassen sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umsetzen.  
Mit den Festsetzungen zur Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass sich die zulässigen Bauten verträglich in ihre Umgebung einfügen.  
Es wird der Erhalt und Neuanpflanzung von Laubbäumen und die Baumart festgesetzt. Für den im Bestand vorhandenen Uferbewuchs wird der Erhalt dieser uferbegleitenden Gehölzsäume festgesetzt. Damit ist auch der Schutz des vorgelagerten Schilfgürtels außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sichergestellt.  
Durch den Abbruch von Altgebäuden tritt Verringerung der Versiegelung gegenüber der Bestandssituation ein.
- 12.6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)  
Innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine Verringerung der versiegelten Fläche.  
Für die Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Anpflanzung von 12 Einzelbäumen (Winterlinde - *Tilia cordata*) in einer bestimmten Pflanzqualität und
  - die Größe der Pflanzflächen für diese Baumpflanzungen festgesetzt.
- Diese Maßnahmen dienen sowohl der Kompensation von Funktionsverlusten durch die Beseitigung von von Biotopen im Zuge geplanter Baumaßnahmen als auch zur Wiederherstellung und Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes (harmonische Einbindung der Bebauung in die Umgebung) sowie zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf angrenzenden Flächen.
- Im Plangebiet sind die nachfolgenden Biotoptypen von Funktionsverlusten betroffen:
- artenarmer Zierrasen;
  - aufgelassene (Klein-) Gartenanlage;
  - Brachfläche der Dorfgebiete;
- Auf der Grundlage dieser Biotopwertestufung wird für die Biotopbeseitigung ein Kompensationserfordernis ermittelt.  
Dieses Flächenäquivalent beträgt 481,8.  
Da für Biotopbeeinträchtigungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen zu ermitteln waren, bleibt es bei dem o.g. Flächenäquivalent.

Durch die Kompensationsmaßnahmen	Flächenäqu.
- Anpflanzung von Bäumen(12 Baumpflanzungen)	562,5
- Flächenäquivalent gesamt	562,5
- erforderliches Flächenäquivalent	481,8
ERGEBNIS KOMPENSATION	+ 80,7

Danach ergibt sich bei der Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen ein Überschuss von 80,7 Flächenäquivalenten.  
Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.  
Vielmehr wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Verbesserung der bestehenden Umweltsituation erreicht.

- 12.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)  
Die Überwachung der Auswirkungen der Planung umfasst folgende Punkte in unterschiedlicher Zuständigkeit:

#### Landkreis Parchim

Die Neubebauung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie der Ausbau und die Erweiterung/der Umbau der Gebäude im Sondergebiet SO 3 erfordert die Erarbeitung eines Bauantrages für das jeweilige Bauvorhaben.  
Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens wird durch die Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Parchim) die Übereinstimmung dieser Unterlagen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft. Dies umfasst u.a. dass die Zulässigkeit der Neubauten nach Art und Maß, die innerhalb der festgesetzten Baufelder errichtet werden und eine Darstellung und Berechnung der Flächen, die dauerhaft versiegelt werden.

#### Gemeinde Dobbertin

Die Baumneupflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind eine Aufgabe der Gemeinde Dobbertin und können in Abhängigkeit von der gemeindlichen Haushaltssituation durchgeführt werden. Möglich ist es auch, dass Dritte, die von der Gemeinde Dobbertin Bauflächen im Plangebiet erwerben, Baumpflanzungen auf der Grundlage von städtebaulichen Durchführungsverträgen, die mit der Gemeinde abzuschließen sind, ausführen.

- 12.8 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung  
Das denkmalgeschützte Gebäude der alten Mühle würde ohne eine Sanierung in einen ruinösen Zustand geraten, als Gebäude nicht mehr wirtschaftlich zu erhalten sein und verfallen.  
Auf beiden am Dobbertiner See liegenden Flächen würde kein Gebäudeabruch durchgeführt werden und die Asbestdacheindeckungen würden nicht beseitigt werden.  
Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes würden zunehmen.

- 12.9 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung  
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind geringer als der durch den Bestand verursachte Eingriffsumfang.  
Das Landschaftsbild erfährt nach dem Abriß des Altgebäudebestandes durch die Neubebauung und die Wiederherstellung der Allee eine Aufwertung.  
Die das Plangebiet berührenden Schutzgebiete erfahren keine negativen Beeinträchtigungen.  
Die sich in der direkten Umgebung des Plangebietes im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen wurden beachtet und Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, so daß sie die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Gemeinde Dobbertin

# **Grünordnungsplan**

**zum Bebauungsplan Nr. 3 „Touristische Basiseinrichtung  
Dobbertin“ der Gemeinde Dobbertin**

**mit FFH-Vorprüfung**

**Dipl. Ing. S. Pulkenat, Landschaftsarchitekt BDLA, Fritz-Reuter-Str. 32 , 17139 Gielow**

**Bearbeiter: T. Strobl**

**Stand: Dezember 2007**

G:\Projekte\_Landschaft\GOP\Dobbertin\Texte\GOP\_Dobbertin06.doc

## Teil A - Text

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass.....	2
1.2	Lage und Ausdehnung des Planungsgebietes.....	3
1.3	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Übergeordnete Planungen .....	3
2.2	Rechtlich geschützte Flächen und Objekte.....	5
<b>3</b>	<b>Erläuterung des geplanten Vorhabens.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Natürliche Grundlagen einschließlich Wechselwirkungen und Bestands- erfassung .....</b>	<b>8</b>
4.1	Landschaftlicher Freiraum.....	8
4.2	Arten und Lebensräume.....	8
4.3	Landschafts-/Ortsbild.....	11
4.4	Relief und Boden.....	11
4.5	Wasser .....	12
4.6	Klima und Luft .....	12
4.7	Gegenwärtige Nutzung, Erholungsnutzung.....	13
4.8	Angrenzende Nutzungen.....	13
<b>5</b>	<b>Bewertung des Bestandes.....</b>	<b>13</b>
5.1	Landschaftlicher Freiraum.....	13
5.2	Arten und Lebensräume.....	13
5.3	Landschafts-/Ortsbild.....	14
5.4	Relief und Boden.....	15
5.5	Wasser .....	15
5.6	Klima und Luft .....	15
5.7	Gegenwärtige Nutzung, Erholungsnutzung.....	15
<b>6</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.....</b>	<b>15</b>
6.1	Landschaftlicher Freiraum.....	15
6.2	Arten und Lebensräume.....	15
6.3	Landschafts-/Ortsbild.....	16
6.4	Relief und Boden.....	16
6.5	Wasser .....	17
6.6	Klima und Luft .....	17
6.7	Gegenwärtige Nutzung, Erholungsnutzung.....	17
6.8	Geschützte Flächen.....	17
<b>7</b>	<b>Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaus- haltes, des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung.....</b>	<b>18</b>
7.1	Landschaftlicher Freiraum.....	18

7.2	Arten und Lebensräume.....	18
7.3	Landschafts-/Ortsbild.....	19
7.4	Relief und Boden.....	19
7.5	Wasser.....	20
7.6	Klima und Luft.....	20
7.7	Gegenwärtige Nutzung, Erholungsnutzung.....	20
<b>8</b>	<b>Kompensation der Beeinträchtigungen.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Ermittlung des Kompensationserfordernisses.....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Ermittlung des Flächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen.....</b>	<b>25</b>
10.1	Ergebnis der Bilanzierung und Folgerungen.....	26
<b>11</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>27</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Im Vorhabengebiet vorkommende Biotoptypen mit Einstufung der Regenerationsfähigkeit und der Gefährdung (nach LUNG M-V 1999b).....	14
Tab. 2:	Biotopwertestufung für die von Funktionsverlusten betroffenen Biotoptypen innerhalb des Vorhabengebietes (nach LUNG M-V 1999b, vgl. Tab. 1).....	21
Tab. 3:	Kompensationserfordernis auf der Grundlage der Biotopwertestufung in Abhängigkeit von der Versiegelung.....	22
Tab. 4:	Kompensationserfordernis auf der Grundlage der Biotopwertestufung.....	23
Tab. 5:	Gesamtflächenäquivalent für die Kompensation (Bedarf).....	25
Tab. 6:	Bestimmung des Flächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen.....	26

## Anhang

FFH-Vorprüfung für den B-Plan Nr. 3 „Touristische Basiseinrichtung Dobbertin“

## Teil B - Pläne

Bestand Biotop-/Nutzungstypen (M 1:500)

### 1 Einleitung

#### 1.1 Anlass

Das Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat wurde damit beauftragt, den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 „Touristische Basiseinrichtung Dobbertin“, Amt Goldberg - Mil-denitz zu erstellen.

Der Bebauungsplan sieht auf einer Gesamtfläche von rund 1,58 ha u.a. die Errichtung von zwei Sondergebieten und eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Die Sondergebiete 1 und 2 sind räumlich getrennt und sollen mit Ferienhäusern bebaut werden. Die bebaubare Grundfläche beträgt rund 2.300 m<sup>2</sup>. Im Sondergebiet 3 ist ein Sonstiges Sondergebiet „Fischerei/Angelsport/Fischvermarktung“ mit einer überbaubaren Grundfläche von rund 760 m<sup>2</sup> geplant. Zum Geltungsbereich gehört außerdem ein Allgemeines Wohngebiet mit einer bebaubaren Grundfläche von rund 560 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Lage und Ausdehnung des Planungsgebietes

Das Vorhabengebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Landkreises Parchim im Amt Goldberg - Mildnitz in der Gemeinde Dobbertin und gehört zur Planungsregion 1 (Westmecklenburg). In der Ortschaft Dobbertin liegt das Vorhabengebiet im Süden direkt am Nordufer des Dobbertiner Sees. In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet befindet sich der Fluss Mildnitz.

Die Stichstraße, durch die das Vorhabengebiet erschlossen wird, führt von einer der Haupterschließungsstraßen der Gemeinde Dobbertin in südwestlicher Richtung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Entlang dieser Straße sind Einfamilienhäuser zum Dauerwohnen und Gewerbebetriebe vorhanden.

Im Osten wird das Planungsgebiet vom Dobbertiner Park begrenzt, wobei ein Umgehungsgrinne (Fischaufstieg) zur Umflutung der Mildnitz an der Neuen Mühle zwischen dem Park und dem Geltungsbereich verläuft. In westlicher Richtung grenzt ein zum großen Teil aufgelassener Friedhof an das Vorhabengebiet an. Im Norden wird das Gebiet durch die Grundstücke einer Tischlerei und mehrere Wohngebäude begrenzt. Südlich des Planungsgebietes erstreckt sich der Dobbertiner See.

Nach der naturräumlichen Gliederung M-V gehört das Vorhabengebiet zur Landschaftszone „Höhenrücken und Seenplatte“. Innerhalb der Großlandschaft „Mecklenburger Großseenlandschaft“ liegt das Gebiet in der Landschaftseinheit „Krakower Seen- und Sandergebiete“ (LAUN M-V 1998).

## 1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Bauvorhaben liegt teilweise im baulichen Außenbereich. Die den Grünordnungsplan betreffenden Rechtsgrundlagen sind vor allem

- das Baugesetzbuch,
- das Bundesnaturschutzgesetz und
- das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern,

in denen u.a. die Notwendigkeit zur Eingriffsermittlung und -bewertung und der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt sind. Zur Ermittlung, Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Kompensationsmaßnahmen dienen vor allem die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 1999b).

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### Regionales Raumordnungsprogramm „Westmecklenburg“ (RROP)

Das Vorhabengebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen. Außerdem ist das Gebiet nach dem RROP Westmecklenburg Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

Fremdenverkehrsentwicklungsräume sollen dazu dienen, die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig zu sichern. Dabei sind in strukturschwachen Teilräumen Maßnahmen des Fremdenverkehrs bevorzugt zu unterstützen. Die in der Planung vorgesehenen Gebäude und Anlagen sollen landschaftsverträglich und ortstypisch eingebunden und gestaltet werden. Desweiteren ist die Anbindung der geplanten Fremdenverkehrseinrichtungen an bebaute Ortslagen vorzusehen und ökologisch sensible Bereiche sind von einer Nutzung freizuhalten. Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege sind Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege und deshalb zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

#### **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (LAUN M-V 1998)**

Für das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V (UMWELTMINISTERIUM M-V 1992), das hier nicht gesondert aufgeführt wird, da der Landschaftsrahmenplan die konkreteren Aussagen enthält, existiert gegenwärtig ein Fortschreibungsentwurf. Das Vorhabengebiet ist darin als „Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ eingestuft. Westlich der Ortslage Dobbertin und auf ca.  $\frac{1}{3}$  der Fläche des Dobbertiner Sees befindet sich ein „Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung“. Um die Gemeinde Dobbertin bzw. um die Ortslage herum befindet sich ein Geschützter Landschaftsbestandteil. Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich jedoch kein Geschützter Landschaftsbestandteil.

Der Landschaftsrahmenplan enthält u.a. Aussagen zur Schutzwürdigkeit der einzelnen Umweltmedien. Diese werden bei den Ausführungen zu diesen Punkten widergegeben.

Für die Großlandschaft „Großlandschaft „Mecklenburger Großseenlandschaft“ (z.B. Dobbertiner See) ist im Landschaftsrahmenplan als Qualitätsziel die Sicherung der Rastplatzfunktion der Seen für Zugvögel genannt. Durch die in der Karte 19 „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ dargestellten Maßnahmen soll unter anderem eine Verringerung der Nährstoffbelastung durch die Verminderung der Einträge aus der Landwirtschaft erreicht werden. Ein weiteres Qualitätsziel ist die Sicherung der abwechslungsreichen Seen- und Waldlandschaft des Krakower Seen- und Sandergebietes. Weiterhin soll der Erhalt von ungestörten Blickbeziehungen zwischen Land- und Wasserbereichen durch die Vermeidung von Bebauung im ufernahen Bereich ermöglicht werden.

Das Nordufer des Dobbertiner Sees ist zum Teil touristisch stark beeinflusst. Dies betrifft insbesondere den Bereich des Campingplatzes westlich des Vorhabengebietes. Hier ist gemäß dem Landschaftsrahmenplan die Regeneration der Uferbereiche anzustreben. In diesem Zusammenhang mögliche Maßnahmen sind unter anderem die Errichtung von Gemeinschaftsteganlagen und der Rückbau von Einzelstegen im gesamten Uferbereich zur Schaffung größerer und zusammenhängender Schilfflächen. Auch die Ausweisung zentraler Angelstellen an Stelle der wilden Angelstege und die Aufstellung einer Befahrungsregelung auf dem Dobbertiner See wird vorgeschlagen. Desweiteren soll ein Freischneiden der Ufersäume entlang der Uferwanderwege vermieden werden.

Daneben sind Maßnahmen zur Sicherung der Ruhe in der Landschaft, wie z.B. das Verbot eines touristischen Motorbootverkehrs, mit Ausnahme der Fahrgastschiffahrt genannt. Zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Landschaft sollen insbesondere für Wasserwanderer verbesserte Besucherinformationsangebote bereitgestellt werden.

Das Vorhabengebiet und der Dobbertiner See sind im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan als Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung dargestellt.

#### **Örtliche Planungen**

Für die Gemeinde Dobbertin existiert derzeit kein Flächennutzungsplan. Die nach BauGB geforderte Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit nicht möglich. Deshalb handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 3 „Touristische Basiseinrichtung Dobbertin“ um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Ein Landschaftsplan wurde durch die Gemeinde bisher nicht aufgestellt.

## 2.2 Rechtlich geschützte Flächen und Objekte

### Naturpark „Nossentiner-Schwinzer Heide“

Die Gemeinde Dobbertin und somit auch das Vorhabengebiet liegen im Geltungsbereich des Naturparks „Nossentiner-Schwinzer Heide“.

### Landschaftsschutzgebiet „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal“

Durch die erste Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal“ vom 08.05.2007 wurden Plangebietsflächen, die bisher innerhalb des LSG lagen, herausgelöst. Lediglich ein ca. 4 m breiter und rund 50 m langer Uferstreifen im östlichen Teil des Sondergebietes 1 ist weiterhin Bestandteil des genannten LSG. Auf dieser Fläche sind keine Maßnahmen vorgesehen. Ziel der Unterschutzstellung als LSG ist es, den naturnahen, reizvollen und ökologisch wertvollen Zustand der Landschaft und der Lebensräume für Fauna und Flora zu erhalten und falls erforderlich, zu renaturieren.

### FFH-Gebiet „Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ (DE 2338-304)

Der Dobbertiner See ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“. Damit liegt auch der Teil des Plangeltungsbereiches, in dem die Errichtung eines Steges und einer Slip-Anlage für kleine Boote vorgesehen ist, innerhalb dieses FFH-Gebietes. Für dieses FFH-Gebiet wurden folgende Lebensraumtypen (LRT) ausgewiesen:

Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Armeluchteralgen-Vegetation, Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition, Dystrophe Seen, Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis, Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen, Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehmboden, Feuchte Hochstaudensäume der planaren bis alpinen Höhenstufe inklusive Waldsäume, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des Caricion davallianae, Kalkreiche Niedermoore, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald, Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald, Schlucht- und Hangmischwälder, Moorwälder, Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern.

Außerdem wurden folgende FFH-Arten ausgewiesen:

Schwimmendes Froschkraut, Gemeine Flussmuschel, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Bachneunauge, Bitterling, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Kammmolch, Rotbauchunke, Biber und Fischotter.

### EU-Vogelschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (DE 2339/401)

Über den gesamten Bereich des Vorhabengebietes erstreckt sich das EU-Vogelschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“. Allgemein soll hier eine Verschlechterung des bestehenden Biotops verhindert werden (Art. 6 FFH-Richtlinie; §18 LNatG M-V). Dies beinhaltet auch, dass die naturnahen Lebensraumtypen erhalten werden müssen. Der damit verbundene Schutzzweck besteht in der Erhaltung und Optimierung der Lebensraumbedingungen (z.B. Brutplätze, Nahrungsflächen, Balzplätze, Schlafplätze) insbesondere folgender bestandsgefährdeter Brutvogelarten: Rohrdommel, Schnatterente, Seeadler, Fischadler, Tüpfelsumpfhuhn, Kranich, Flusseeeschwalbe, Raufußkauz, Eisvogel und Heidelerche. Ferner besteht der Schutzzweck in der Erhaltung und Optimierung der Bedingungen, die es den wandernden bzw. umherstreifenden Vogelarten Seeadler, Kranich und Kormoran ermöglichen, das Gebiet während ihrer jahreszeitlich bedingten Wanderungen in größtmöglicher Anzahl, Ausdehnung und Dauer zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen oder Schlafen zu nutzen.

Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes sind unter anderen die Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna, die Erhaltung möglichst nährstoffarmer Gewässer mit einem hohen Fischaufkommen, die Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und die Erhaltung ausgedehnter, vitaler, hoch aufwachsender Schilf-Röhrichte. Zum Schutz der Brutvogelarten soll ein Befahren oder Betreten des Gelegegürtels verhindert werden. Weiterhin

sollen Versiegelungen im Uferbereich zurückgebaut werden, um eine naturnahe Ufervegetation und damit verbundene Brutplätze zu schaffen.

Für das Vogelschutzgebiet wurden folgende Zielarten festgelegt:

**Brutvögel:** Rohrdommel, Schnatterente, Seeadler, Fischadler, Tüpfelsumpfhuhn, Kranich, Flussseseschwalbe, Raufußkauz, Eisvogel, Heidelerche.

**Rastvögel/Überwinterer:** Kormoran, Saatgans, Blässgans, Graugans, Reiherente, Seeadler, Kranich.

Das Vorhabengebiet befindet sich ebenfalls innerhalb des IBA (Important Bird Area) MV013 „Nossentiner/Schwinzer Heide mit Krakower Obersee und Plauer See“ (SCHELLER ET AL. 2002).

### **Gewässerschutzstreifen**

Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 3 liegen innerhalb des Gewässerschutzstreifens, in dem gemäß § 19 Abs. 1 LNatG M-V an Gewässern mit einer Größe von 1 ha und mehr in einem Bereich von 100 m land- und gewässerwärts keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Ausnahmen können nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V zugelassen werden.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt liegen sämtliche Gebäude des Plangeltungsbereiches, ebenso die Neue Mühle und die Gebäude der Kanustation einschließlich Wohnhaus innerhalb des 100 m-Gewässerschutzstreifens. Wie das Vorhandensein der Mühlgebäude deutlich macht, handelt es sich hierbei um einen sehr alten Siedlungsstandort. Durch die Festsetzungen des B-Plans verringert sich die versiegelte Fläche innerhalb der Baugebiete um ca. 930 m<sup>2</sup>, da die zahlreich vorhandenen baufälligen Gebäude und versiegelten Flächen zurückgebaut werden. Der Bebauungsplan dient damit auch der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Für die vorgesehenen Baumaßnahmen ist eine Ausnahmeregelung erforderlich.

### **Geschützte Biotope**

Gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 LNatG M-V ist der im Planungsgebiet vorhandene Gehölzsaum am Ufer des Dobbertiner Sees geschützt. Ebenfalls zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen die Röhrichbestände des Dobbertiner Sees, die unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzen.

### **Alleenschutz**

Am westlichen Rand des Vorhabengebietes befindet sich eine lückige Lindenallee, so dass dieser Teilbereich nach §27 LNatSchG M-V geschützt ist.

### **Bodendenkmale**

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, 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 Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Bodendenkmale befinden sich im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches und im östlichen Teil des Planungsgebietes zwischen Neuer und Alter Mühle.

### **Geschützte Flächen in der Umgebung**

Nördlich der Ortslage Stadt Dobbertin (in ca. 2000 m Entfernung) befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Kädener Plage und Mildnitz-Durchbruchstal“. Das Vorhabengebiet ist jedoch nicht Bestandteil dieses geschützten Bereiches.

### 3 Erläuterung des geplanten Vorhabens

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 3 „Touristische Basiseinrichtung Dobbertin“ sieht die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes „Alte Mühle 2“ und die weitere Nutzung zu Wohnzwecken vor (WA - Allgemeines Wohngebiet). Dabei ist für Teilbereiche des Gebäudes eine touristische Nutzung geplant (Beherbergung, Gastronomie). Darüberhinaus sollen von hier aus der Betrieb und die Unterhaltung der im Sondergebiet SO 1 zu errichtenden Ferienhäuser erfolgen. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beträgt 1.393 m<sup>2</sup>. 40 % dürfen davon maximal versiegelt werden. Dies entspricht einer Fläche von 557 m<sup>2</sup>. Gegenwärtig voll- bzw. teilversiegelt ist eine Fläche in einer Größe von ca. 579 m<sup>2</sup>. Mit der Festlegung der Baugrenze im B-Plan wäre die Errichtung eines zur Straße ausgerichteten Anbaus an das vorhandene Gebäude möglich. Dieser soll nur im Erdgeschoss erfolgen.

Auf dem Grundstück, das von der Grundstücksfläche „Alte Mühle 2“ durch die Straße getrennt, unmittelbar am Ufer des Dobbertiner Sees liegt, sollen Unterkünfte und Rastmöglichkeiten für Wasser- und Radwanderer entstehen (SO 1 - Sondergebiet, das der Erholung dient -). Die hier entstehenden Ferienhäuser werden barrierefrei ausgebaut und dürfen laut Festsetzung des B-Plans mit einer maximalen Höhe von 6 m errichtet werden. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,2 beträgt die maximal überbaubare Fläche auf dem 2.023 m<sup>2</sup> großen Grundstück 405 m<sup>2</sup>. Gegenwärtig versiegelt sind 279 m<sup>2</sup>. Zum Ufer des Dobbertiner Sees ist von den geplanten Gebäuden ein Abstand von rund 17 m vorgesehen. Dieser Streifen soll als private Grünfläche ausgewiesen werden. Die am Ufer vorhandenen Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes ist auf dem Grundstück eines aufgegebenen Gewerbebetriebes ein weiterer Bereich für die Errichtung von Ferienhäusern inklusive der notwendigen infrastrukturellen und technischen Anlagen geplant (SO 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient -). Die maximale Höhe der Gebäude beträgt laut B-Plan 7,5 m. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximal überbaubare Fläche auf dem 4.782 m<sup>2</sup> großen Grundstück 1.913 m<sup>2</sup>. Gegenwärtig versiegelt sind 2.796 m<sup>2</sup>. Damit ergibt sich in diesem Bereich voraussichtlich eine Verringerung der versiegelten Fläche um 883 m<sup>2</sup>. Die geplanten Gebäude reichen bis zu einer Entfernung von etwa 21 m an das Ufer des Sees heran. Die verbleibende Fläche zwischen Baugebiet und See soll als private Grünfläche ausgewiesen werden. Die am Ufer vorhandenen Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt.

Der südwestlich an das SO 2 angrenzende Fischereibetrieb soll im Zuge der Planungen die Möglichkeit für erweiterte touristische Angebote erhalten (Angeltourismus, Übernachtungsmöglichkeiten, Imbissangebot mit regionalen Produkten, Verkauf von Frischfisch und Räucherware) erhalten und wird als SO 3 - Sonstiges Sondergebiet Fischerei, Angelsport, Fischvermarktung ausgewiesen. Zu diesem Zweck wurde eine rund 200 m<sup>2</sup> große Fläche am nördlichen Rand des Gebietes mit einer Baugrenze versehen. Dort kann ein Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 7 m entstehen. Gegenwärtig befindet sich dort ein Schuppen mit einer Grundfläche von rund 52 m<sup>2</sup>. Mit einer Baugrenze umgeben ist auch der vorhandene Fischerschuppen (ca. 108 m<sup>2</sup>). Innerhalb des SO 2 sind zur Zeit rund 903 m<sup>2</sup> versiegelt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die Fläche, die zukünftig bei einer Grundstücksgröße von 1.891 m<sup>2</sup> maximal versiegelt werden darf, 756 m<sup>2</sup>.

Von diesem Grundstück aus soll eine 45 m lange Steganlage errichtet werden, die als Anlegestelle für das Fischerboot, für Ruderboote, Kanus und das auf dem See verkehrende Fahrgastschiff genutzt werden kann. Diese Steganlage soll barrierefrei zugänglich sein und die Möglichkeit zum Angeln bieten. Bei der Steganlage handelt es sich um einen Ersatz der bereits vorhandenen Anlage. Der neue Steg soll wenige Meter östlich vom alten Steg errichtet und 1,5 m länger werden. Es ist geplant, den Steg in Holzbauweise zu errichten (Pfähle und Bohlenbelag). Neben dem Steg soll für das Fischerboot und das Fahrgastschiff eine betriebsnotwendige Slipanlage entstehen. Die am Ufer vorhandenen Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt.

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt weiterhin über die vorhandenen Erschließungsstraßen „An der Mühle“ und den Weg am alten Friedhof.

Die bestehenden baulichen Anlagen im Sondergebiet SO 1 und 2 wurden bereits zurückgebaut.

Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen ergibt sich innerhalb der Sondergebiete und des Allgemeinen Wohngebietes voraussichtlich eine Reduzierung der versiegelten Fläche um 926 m<sup>2</sup>.

Entlang der Straße am alten Friedhof ist eine Ergänzung der Lindenallee vorgesehen. Außerdem sollen ein weiterer Baum an der Straße „An der Mühle“ und drei Bäume am östlichen Rand des SO 1 (westlicher Teil) angepflanzt werden. Diese Maßnahmen dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

## **4 Natürliche Grundlagen einschließlich Wechselwirkungen und Bestandserfassung**

### **4.1 Landschaftlicher Freiraum**

Das Vorhabengebiet weist auf Grund seiner Lage am Rand eines Siedlungsraumes einige typische Merkmale von Siedlungen auf, teilweise aber auch landschaftlich geprägte Strukturen. Insgesamt war das Vorhabengebiet bis zum Rückbau der baulichen Anlagen durch die bestehende Bebauung und die damit verbundenen Effekte (z.B. Vermüllung) stark anthropogen beeinflusst.

Südlich grenzen der Dobbertiner See und östlich der Park Dobbertin als landschaftlich geprägte Freiräume an das Vorhabengebiet an. Im Norden schließen sich an das Planungsgebiet typische Siedlungsstrukturen (z.B. Einfamilienhäuser) an. Auch zwischen dem östlichen und dem westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich Bebauung in Form eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden und Bootsverleih (Kanadier, Kajak) sowie der Neuen Mühle mit Tischlerei und Wohnteil.

### **4.2 Arten und Lebensräume**

#### **Pflanzenwelt, Biotoptypen**

Nach Angaben des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans, (LAUN 1998, nach SCAMONI 1981) sind als heutige potentiell natürliche Vegetation (PNV) im Vorhabengebiet subatlantische Stieleichen-Buchenwälder anzusehen.

#### Aktueller Bestand

Im Planungsgebiet wurde im August 2005 eine Bestandserfassung mit Abgrenzung der Biotope und Nutzungsbereiche durchgeführt. Zur Darstellung des Bestandes und als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde für das Vorhabengebiet eine Biotop-/Nutzungstypenkarte im Maßstab 1:500 angefertigt. Die Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an den Biotoptypenkatalog der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Anlage 9, LUNG M-V 1999b).

Innerhalb des Vorhabengebietes kommen folgende naturnahe bzw. von Vegetation geprägte Biotoptypen vor (in Klammern Nummerierung laut Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“):

- Offene Wasserfläche naturnaher, nährstoffreicher Seen (5.4.2),
- Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (6.6.5),
- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.2),
- Ruderale Trittsflur (10.2.1),

- Artenarmer Zierrasen (13.3.1),
- Aufgelassene Gartenanlage (13.7.3),
- Brachfläche der Dorfgebiete (14.11.2).

Als weitere Biotoptypen sind eine Straße und ein nicht bzw. teilversiegelter Weg im Planungsgebiet vorhanden.

Südlich angrenzend an den Plangeltungsbereich sind teilweise breite Schilfröhrichte vorhanden, die nach § 20 Abs.1 LNatSchG M-V geschützt sind. Der Schilfröhrichtstreifen hat eine Breite zwischen 12 und 18 m.

#### Erläuterungen zu den Biotoptypen:

Im südlichen Teil des Vorhabengebietes befindet sich der Dobbertiner See. Zusammen mit dem Damerower und dem Goldberger See ist er Teil einer Flusseenkette, die durch den Oberlauf der Mildenitz gebildet wird. Der Dobbertiner See besteht aus mehreren Becken mit bis zu 13 m Tiefe, die teilweise geschichtet sind. Der Anteil der Seefläche, der zum Vorhabengebiet gehört, ist rund 1.305 m<sup>2</sup> groß. Der gesamte See hat eine Fläche von rund 370 ha. Der See ist infolge der Belastung aus dem landwirtschaftlich genutzten Einzugsgebiet stark eutrophiert. Bis in die 90er Jahre hinein wurde der Dobbertiner See durch die unzulänglich gereinigten Abwässer der Stadt Goldberg belastet. (DER UMWELTMINISTER DES LANDES M-V 1993)

Entlang der Uferkante des Dobbertiner Sees erstreckt sich abschnittsweise ein schmaler Standorttypischer Gehölzsaum, in dem vor allem Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Weidenarten (*Salix spec.*) vorkommen. Die Gesamtfläche dieses Biotoptyps innerhalb des Vorhabengebietes beträgt rund 1.240 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Einzelflächen.

Entlang der östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Mildenitz und des kürzlich errichteten Umgehungsgerinnes sind ruderales Staudenfluren auf frischen bis trockenen Mineralstandorten anzutreffen. Ein kleiner Teil dieses Biotoptyps gehört auch zum Planungsgebiet. Parallel zum Umgehungsgerinne finden sich vor allem Gräser, die dort zum Abschluss der Baumaßnahme eingesät wurden. Es sind nur wenige Pflanzenarten vorhanden. Die Flächengröße innerhalb des Plangeltungsbereiches beträgt rund 220 m<sup>2</sup>.

Die Ruderales Trittflur erstreckt sich jeweils in kleinen Teilstücken entlang der Straße „An der Mühle“. Die Gesamtfläche der Trittflur beträgt etwa 370 m<sup>2</sup>. Die Vegetation besteht überwiegend aus allgemein verbreiteten Arten, wie z.B. Breit-Wegerich (*Plantago major*). In Abschnitten, die nicht oder nur selten betreten werden, kommen Gräser wie der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) vor.

Der Artenarme Zierrasen hat im Vorhabengebiet (SO 2) eine Fläche von rund 830 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um eine gepflegte und mehrmals im Jahr gemähte Fläche. Der Anteil von Kräutern ist gering.

Das Grundstück der denkmalgeschützten alten Mühle kann als Aufgelassene Kleingartenanlage eingestuft werden. Die Flächen entsprechen zwar nicht der Kategorie Kleingartenanlage, jedoch kommt der Zustand des Bereichs diesem Biotoptyp am nächsten. Dieser Biotoptyp hat eine Flächengröße von rund 509 m<sup>2</sup>.

Die Brachfläche der Dorfgebiete erstreckt sich über mehrere Teilflächen des Vorhabengebietes. Sie ist sowohl im Osten im Bereich des geplanten SO 1 als auch im Westen im Bereich der nicht mehr genutzten Gewerbefläche zu finden. Diese Fläche hat eine Größe von rund 5.700 m<sup>2</sup>. Die Artenzusammensetzung ist von nitrophilen Stauden, wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Springkraut (*Impatiens parviflora*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) bestimmt. Desweiteren sind u.a. Bestände des Gemeinen Knäuelgrases (*Dactylis glomerata*) und niedriger Gehölz-Jungaufwuchs von Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Betula pendula*), Zit-

terpappel (*Populus tremula*) und Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) zu verzeichnen. Weiterhin kommen vereinzelt Holundersträucher (*Sambucus nigra*) vor.

## Fauna

Die Angaben zur Tierwelt beruhen auf der Auswertung vorhandener Unterlagen. Sie wurden ergänzt durch Zufallsfunde, die bei der Begehung des Vorhabengebietes im August 2005 gemacht wurden. Weitere eigene Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Im Einzelnen wurden vor allem folgende Quellen herangezogen:

- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (2003): Daten aus dem LINFOS M-V,
- SCHELLER, W et al. (2002): Important Bird Areas – die wichtigsten Brut- und Rastvogelgebiete Mecklenburg-Vorpommerns,
- UMWELTMINISTERIUM M-V (Hrsg., 2003): Angaben zu den Schutzzwecken und Erhaltungszielen der SPA in M-V (Stand: 15.11.2002).

Weitere Angaben zu den einzelnen Quellen sind den folgenden Ausführungen zu entnehmen.

## Vögel

### Brutvögel

Das Vorhabengebiet zählt zum Bereich des EU-Vogelschutzgebietes „Nossentiner/ Schwinzer Heide“ (DE 2339/401) und zum IBA Gebiet „Nossentiner/ Schwinzer Heide mit Krakower Obersee und Plauer See“ (Nationaler Code: MV 013). Für den Bereich der Mildenitz ist innerhalb dieser Schutzgebiete das Vorkommen des Eisvogels (*Alcedo atthis*)(RL M-V 3) bekannt. Bei der Bestandsaufnahme im August 2005 konnte das Vorkommen des Eisvogels für den Bereich der Mildenitz nördlich des Planungsgebietes bestätigt werden. Besonderer Schutz gilt der Rohrdommel (*Brotaurus stellaris*)(RL M-V 2), deren Nahrungshabitat der Dobbertiner See darstellt.

Die Nutzungsintensität im Bereich des Vorhabengebietes und auf unmittelbar angrenzenden Flächen ist hoch (Fischereibetrieb, Bootsverleih, Tischlerei, Wohnhäuser usw.), wodurch sich Störungen auf die Tierwelt ergeben. Auch durch die touristische Nutzung des Dobbertiner Sees (Fahrgastschiff, Bootsverleih) sind negative anthropogene Einflüsse auf die vorkommenden Vogelarten zu verzeichnen. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet störungsempfindliche Arten als Brutvögel nicht vorhanden sind.

### Rastvögel

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan ist der Bereich des Dobbertiner Sees als ein Rastplatzzentrum ausgewiesen, in dem regelmäßig regional bedeutsame Konzentrationen rastender Wasservögel vorkommen. Dabei liegt die Vogelkonzentration bei etwa 25 % des international bedeutsamen Wertes. Zu den vorkommenden Arten zählen:

- Graugans (*Anser anser*),
- Saatgans (*Anser fabilis*),
- Blässgans (*Anser albifrons*),
- Schnatterente (*Anas strepera*).

Dabei dient der Westteil des Dobbertiner Sees als Schlafplatz. Die Schutzwürdigkeit des Lebensraumpotentials der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel wird mit „mittel bis hoch eingestuft“ (insgesamt 4 Kategorien: sehr hoch, hoch bis sehr hoch, mittel bis hoch, gering bis mittel) (LAUN, nach ILN 1997).

Aus dem Geodatenpool der Abteilung Naturschutz des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V stehen für das Vorhabengebiet und angrenzende Flächen folgende Angaben zur Verfügung:

### Rastgebiete Land und See (rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel)

Quelle: Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms des Landes M-V, Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale, Arten- und Lebensraumpotential der Landschaft (Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz M-V 1998)

- Der an das Vorhabengebiet grenzende Dobbertiner See wird durch rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel regelmäßig als Nahrungsgebiet verschiedener Klassen genutzt; daher ergibt sich eine mittlere bis hohe Lebensraumfunktion für die Vogelarten.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen des Vorhabengebietes (v.a. Bootsverleih, Fischereistandort, an das Ufer angrenzende Gartenflächen, Gewerbenutzung, häufige Anwesenheit des Menschen) und der angrenzenden Flächen (vor allem Straßen und Wege sowie Wohnbebauung, nahegelegener Campingplatz) ist davon auszugehen, dass der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Teil des Dobbertiner Sees als Aufenthaltsraum für Rastvögel keine oder nur eine geringe Bedeutung hat.

### **Weitere Tiergruppen**

Im Uferbereich des Dobbertiner Sees sind Vorkommen der Bauchigen Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*) zu verzeichnen. Diese Molluskenart ist in der Roten Liste für das Bundesland Mecklenburg Vorpommern als gefährdet (Kategorie 3) eingestuft. Desweiteren handelt es sich hierbei um eine geschützte Art nach FFH-Richtlinie. Die Bauchige Windelschnecke lebt auf Seggenwiesen, Nasswiesen oder in Röhrichten und ist an die Bodenstreu und die unteren Blattscheiden der Seggen gebunden. Diese Biotope sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Plans und werden durch die baulichen Vorhaben des B-Plans voraussichtlich auch nicht beeinflusst.

Weiterhin sind Vorkommen des Fischotters (geschützt nach FFH-Richtlinie) im Bereich des Dobbertiner Sees zu verzeichnen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen ist mit einem Vorkommen des Fischotters innerhalb des B-Plan-Gebietes oder auf angrenzenden Flächen nicht zu rechnen.

### **4.3 Landschafts-/Ortsbild**

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um einen relativ typischen Ausschnitt der West-Mecklenburgischen Seenlandschaft. Es gehört zur Landschaftseinheit „Krakower Seen und Sandergebiet“ und befindet sich auf flachwelligen Sanderflächen, die im Norden mit Endmoränenflächen verbunden sind. Die Region ist durch zahlreiche, miteinander verbundene Seen und Bäche strukturiert. Die Gehölzstreifen bestehend vorwiegend aus Erlen (*Alnus glutinosa*), Weidenarten (*Salix spec.*) und Schilf-Röhrichtstreifen entlang der Uferkante der Seen.

Allgemein handelt es sich um eine relativ gering besiedelte Region. Allerdings sind Siedlungseinflüsse im Vorhabengebiet deutlich erkennbar. In einigen Bereichen herrschten bis vor kurzem leerstehende Werkstatt- und Gewerbebauten vor, die das Gesamterscheinungsbild des Gebietes negativ beeinflussten. Verhindert wurde durch die Bebauung auch eine Blickachse auf den Dobbertiner See von der Erschließungsstraße des Vorhabengebietes aus. Weitere siedlungsbezogene Einflüsse auf das Gebiet ergeben sich auf Grund der vorherrschenden Wohnbebauung und der bestehenden Gewerbebetriebe.

Insgesamt betrachtet ist das Vorhabengebiet stark durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen beeinflusst, so dass der landschaftliche Charakter in den Hintergrund tritt. Der Gutachterlich Landschaftsrahmenplan weist dem Landschaftsbild im Vorhabengebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zu (LAUN, nach IWU 1995).

Die Straße „An der Mühle“ wird in Richtung Dobbertiner Park von insgesamt vier Linden (*Tilia cordata*) begleitet, die Reste einer ehemaligen Allee entlang der Straße darstellen.

### **4.4 Relief und Boden**

Das Vorhabengebiet fällt in Richtung des Dobbertiner Sees leicht ab und hat gemäß der zur Verfügung stehenden Vermessung eine Höhenlage von etwa 44,00 - 45,00 m HN.

Das Gebiet zählt zu den flachwelligen Sanderflächen, die im Norden mit Endmoränen verzahnt sind. Im Gebiet sind gemäß der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in M-V (1996) grundwasserbestimmte Sande anzutreffen. Die Böden im Vorhabengebiet besitzen einen geringen bis mittleren Bodenwert und sind somit auch entsprechend schutzwürdig eingestuft. Das Grundwasser befindet sich 5-10 m unter Flur. (LAUN 1995)

Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans handelt es sich bei den Böden im Vorhabengebiet nicht um Böden mit höherer natürlicher Ertragsfähigkeit (LAUN nach IWU 1995).

Durch die bestehende Bebauung im Vorhabengebiet und die damit verbundene Flächenversiegelung sind wichtige Funktionen des Bodens in Teilbereichen gestört. Außerhalb der bestehenden Straßen bzw. Wege, für die sich keine grundlegenden Veränderungen ergeben, haben die mit Gebäuden überbauten und anderweitig versiegelten Flächen eine Größe von rund 4.557 m<sup>2</sup>. Ein Teil der leerstehenden Gebäude wurde inzwischen zurückgebaut.

## **4.5 Wasser**

### Oberflächengewässer

Angaben zum Dobbertiner See wurden bereits im Gliederungspunkt 4.2 (Arten und Lebensräume) gemacht und sind dort nachzulesen.

Östlich grenzt an das Vorhabengebiet der Fluss Mildnitz an. Im Abschnitt zwischen dem Dobbertiner See und der Brücke bei Kläden, wozu auch der Bereich des Vorhabengebietes gehört, hat der Fluss ein ausreichend starkes Gefälle, um sich entwickeln zu können. Es handelt sich hierbei um ein Fließgewässer mit besonders hoher Lebensraumqualität bzw. hohem Renaturierungspotential. Im Bereich der Ortschaft Dobbertin ist die Lebensraumqualität durch die angrenzende Bebauung allerdings stark eingeschränkt.

Als Fische sind Steinbeißer und Gründlinge nachgewiesen (1993). Die zur Renaturierung des Flusses notwendigen Maßnahmen sind die Anregung zur Eigendynamik, der Verschluss von Gräben und die Bepflanzung (BIOTA 1997).

### Grundwasser

Beim Grundwasser im Vorhabengebiet handelt es sich um gespanntes Grundwasser im Lockergestein. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone beträgt mehr als 80%. Der Flurabstand zum obersten wasserführenden Grundwasserleiter liegt zwischen 5-10 m. Für den Grundwasserleiter besteht im Vorhabengebiet keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. (LUNG 2004)

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan weist das Vorhabengebiet als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit aus (LAUN, nach IWU 1995)

## **4.6 Klima und Luft**

Der mittlere und südliche Teil der Region Westmecklenburg ist einem Übergangsklima zuzuordnen, das sowohl atlantische als auch bereits kontinentale Einflüsse erkennen lässt. Die Landschaftszone des Höhenrückens und der Seenplatte ist dem maritim geprägten Binnenklima zuzuordnen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 600 mm. Die Planungsregion Westmecklenburg gehört insgesamt zu den niederschlagsbegünstigten Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern. Die vorherrschende Windrichtung ist dem Westsektor zuzuordnen, wobei die Süd-West-Winde die größte Häufigkeit erreichen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt im Vorhabengebiet bei 7,9 bis 8,1 °C (LAUN 1998).

Durch die am Vorhabengebiet vorbeiführende Straße ergeben sich nur geringe Geräuschbelastigungen.

#### **4.7 Gegenwärtige Nutzung, Erholungsnutzung**

Die derzeitige Flächennutzung des Vorhabengebietes beschränkt sich auf den Bereich um den Fischereibetrieb im Südwesten. Hier sind ein Gebäude und eine Steganlage vorhanden, die von der Fischerei Müritz-Plau GmbH genutzt werden. Beim restlichen Vorhabengebiet handelt es sich um aufgelassene Wohn- und Gartenbereiche mit Nebenanlagen und einen aufgegebenen Gewerbebetrieb. Die sich anschließenden Freiflächen sind auf Grund fehlender Unterhaltung von ruderal geprägter Vegetation bestimmt. Einige Teilbereiche der Freiflächen werden zur illegalen Müllablagerung genutzt. Weitere Nutzungen existieren nicht. Eine Nutzung des Planungsgebietes für Erholungszwecke findet gegenwärtig nicht statt.

#### **4.8 Angrenzende Nutzungen**

Nördlich angrenzend an das Vorhabengebiet befinden sich die Erschließungsstraße dieses Ortsteils, Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und ein kleines Sägewerk. Westlich vom Vorhabengebiet befinden sich eine Bootshausanlage und ein Campingplatz mit Bungalow-Bauten. Ein ufernaher Weg führt dort entlang des Sees.

Östlich des Gebietes befindet sich der Dobbertiner Park, der als ortsnahe Erholungsfläche vorwiegend von Anwohnern und Besuchern der Kosteranlage Dobbertin frequentiert wird.

In dem zwischen den beiden Teilen des Sondergebietes 1 gelegenen Bereich, der nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches ist, befinden sich ein Einfamilienhaus, dessen Bewohner einen Bootsverleih (Kanustation Dobbertin) betreiben und das neuere Mühlgebäude mit einem kleinen Fensterbaubetrieb. Nach Angaben des Betreibers der Kanustation gehen von dem Fensterbaubetrieb keine Geräuschmissionen aus, die die Wohn- und Erholungsnutzung beeinträchtigen.

Der Dobbertiner See wird u.a. zum Baden genutzt. Zwei nicht weit vom Vorhabengebiet entfernte Badestellen befinden sich im Bereich des Campingplatzes und im Dobbertiner Park. Die Badestelle im Park weist auch einen Steg auf.

Die Fischerei Müritz-Plau GmbH nutzt den See zum Fischfang.

Der See wird außerdem von einem Fahrgastschiff befahren (MS Condor). Täglich außer Montag finden zwischen 10.00 und 18.30 Uhr je vier Fahrten statt, die 1,5 Stunden dauern. Außerdem gibt es nach Voranmeldung Lehr-/Exkursionsfahrten und Vergnügungsfahrten. Start und Ziel ist jeweils die Anlegestelle am Campingplatz. Eine weitere Anlegestelle befindet sich am Kloster Dobbertin. Laut Aussage des Eigners führen die Fahrten entlang der Buchten über den ganzen See. Außerdem finden acht Mal pro Jahr ornithologische Seerundfahrten statt, die von Mitarbeitern des Naturparkes begleitet und geführt werden.

Weiterhin wird der See von Anglern und Wasserwanderern (Canadier, Kajak, Ruderboot) befahren. Mit Ausnahme des Fischereibetriebes und des Fahrgastschiffes sind nur Elektromotoren erlaubt.

### **5 Bewertung des Bestandes**

#### **5.1 Landschaftlicher Freiraum**

Im Gutachten „Landschaftliche Freiräume in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 1999a) wurde das Vorhabengebiet bei der Bewertung des Netto-Freiraums anhand der Flächengröße in die unterste Stufe (Stufe 1, gering, < 100 ha) eingeordnet. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Nutzung des Vorhabengebietes und der unmittelbar angrenzenden Flächen mit ihren Nutzungen und Verkehrswegen ist die Bedeutung des Gebietes als landschaftlicher Freiraum als gering einzustufen.

#### **5.2 Arten und Lebensräume**

##### **Pflanzenwelt, Biotoptypen**

In der Karte 13: „Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans ist das Gebiet, in dem sich auch das Vorhabengebiet befindet, innerhalb einer vierstufigen Skala als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ gekennzeichnet. Zwei höherwertigere Kategorien rangieren über der des Vorhabengebietes. (LAUN nach ILN 1997)

Die Einstufung der im Vorhabengebiet vorkommenden Biotoptypen nach ihrer Gefährdung (Rote Liste Biotoptypen BRD) und der Regenerationsfähigkeit ergibt sich gemäß den Vorgaben der „Anlage 9“ der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999b) wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tab. 1: Im Vorhabengebiet vorkommende Biotoptypen mit Einstufung der Regenerationsfähigkeit und der Gefährdung (nach LUNG M-V 1999b)**

Nr.	Bezeichnung	Regenerationsfähigkeit <sup>1</sup>	Gefährdung <sub>-</sub>
6.6.5	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	3	3
10.2.1	Ruderales Trittflur	-	1
13.3.2	Artenrarer Zierrasen	-	-
13.7.3	Aufgelassene Gartenanlage <sup>3</sup>	1	-
14.11. 2	Brachfläche der Dorfgebiete	1	-

<sup>1</sup> Stufe 1 = 1 bis 25 Jahre, Stufe 2 = 26 bis 50 Jahre, 3 = 51 - 150 Jahre

1 = potenziell gefährdet oder nicht gefährdet, 2 = gefährdet, 3 = stark gefährdet

<sup>3</sup> Im Biotoptypenkatalog der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ hat der Biotoptyp 13.7.3 bei der Regenerationsfähigkeit die Bewertung 1 - 2. Da in diesem Fall keine Gehölze betroffen sind, ist der Wert „1“ zu vergeben.

## Fauna

In der Karte „Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans ist das großräumige Gebiet, in dem sich auch das Vorhabengebiet befindet, innerhalb einer vierstufigen Skala als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ gekennzeichnet. Zwei höherwertigere Kategorien rangieren über der des Vorhabengebietes. (LAUN nach ILN 1997) Das Vorhabengebiet selbst hat aufgrund seiner anthropogenen Beeinflussung nur eine geringe Bedeutung.

## 5.3 Landschafts-/Ortsbild

Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei dem Vorhabengebiet nicht um einen vorwiegend landschaftlich geprägten Ausschnitt. Die siedlungsbedingten Einflüsse auf das Gebiet sind als groß einzustufen. Im unmittelbaren Uferbereich des Dobbertiner Sees stehen naturnahe Bereiche im Vordergrund.

Negativ beeinflusst wurde das Landschaftsbild bis zu dem vor kurzer Zeit erfolgten Rückbau durch die Gebäude und versiegelten Flächen des leerstehenden Gewerbebetriebes. Störend waren ebenfalls die Garagen, die sich zwischen Alter Mühle und Dobbertiner See befanden. Die Alte Mühle ist stark sanierungsbedürftig.

In der kleinmaßstäblichen Karte „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans (M 1:500.000) nimmt das Vorhabengebiet die zweitniedrigste Kategorie („Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“) ein. (LAUN, nach IWU 1995)

## 5.4 Relief und Boden

Wie bereits in den Aussagen zum Bestand dargestellt, hat die bestehende Flächenversiegelung negative Auswirkungen auf die verschiedenen Funktionen des Bodens (Speicher-, Regler-, Lebensraumfunktion).

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit sind die Böden des Vorhabengebietes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan als Bereich mit geringer bis mittlerer Wertigkeit eingestuft. (LAUN M-V 1996)

## 5.5 Wasser

Im Bereich des Vorhabengebietes besteht für das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen keine unmittelbare Gefährdung (LUNG 2004).

Mit dem im vergangenen Jahr geschaffenen, an die östliche Grenze des Vorhabengebietes angrenzenden Umgehungsgerinne wurde die ökologische Durchgängigkeit der Mildenitz, die durch den Durchfluss durch das Neue Mühlengebäude nicht mehr gegeben war, wiederhergestellt.

## 5.6 Klima und Luft

Bedingt durch die geringe Siedlungsdichte, den geringen Anteil an Verkehrswegen, Gewerbe und Industrie verfügt das großräumige Gebiet, in dem sich auch die Vorhabenfläche befindet, über eine hohe Lufthygiene.

## 5.7 Gegenwärtige Nutzung, Erholungsnutzung

Das Vorhabengebiet bildet schon gegenwärtig eine wichtige Grundlage zur touristischen Entwicklung und Erholungsnutzung des Dobbertiner Sees und der angrenzenden Gewässer. Dabei spielt das Gebiet als Anlaufpunkt für Wasserwanderer eine wichtige Rolle. Das Angebot von Kanutouren wird sehr gut angenommen.

Den Einschätzungen des Landschaftsrahmenplans zufolge hat der Bereich, in dem sich auch das Vorhabengebiet befindet, eine herausgehobene Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung (LAUN M-V 1998).

# 6 Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung

## 6.1 Landschaftlicher Freiraum

Bei den Flächen im Vorhabengebiet handelt es sich nicht um einen landschaftlichen Freiraum. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohn- und Gewerbebebauung und weist selbst zahlreiche Gebäude und versiegelte Flächen auf. Unbebaute Flächen sind nur in relativ geringer Größe vorhanden (größte Fläche ca. 2.400 m<sup>2</sup>).

## 6.2 Arten und Lebensräume

### Pflanzenwelt, Biotoptypen

Der Artenarme Zierrasen im Sondergebiet SO 3 bleibt zum größten Teil erhalten, so dass die Auswirkungen des Eingriffes relativ gering sind.

Die Ruderaler Trittsflur im Vorhabengebiet wird durch die Festsetzungen des B-Plans nicht beeinflusst.

Die Biotoptypen Brachfläche der Dorfgebiete und Aufgelassene Gartenanlage werden bei Realisierung des Vorhabens im Sondergebiet SO 1 und 2 und im WA teilweise beseitigt. Dadurch kommt es auch zu einem Verlust der vorhandenen Vegetation. Ersatzweise entstehen in den nicht überbauten Bereichen Rasen- bzw. Wiesenflächen und Gartenflächen. Größere Gehölze müssen bei der Realisierung des Vorhabens nicht beseitigt werden.

Die geschützten Biotope, wie die an den Plangeltungsbereich angrenzenden Schilf-Röhricht-Bestände und die innerhalb des Gebietes gelegenen Standorttypischen Gehölzsäume an stehenden Gewässern werden vom geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Es entstehen zusätzliche Vegetationsflächen in einer Größe von voraussichtlich ca. 930 m<sup>2</sup> durch die Reduzierung der versiegelten Fläche.

### **Fauna**

Mit der bereits dargestellten Beseitigung von Biotopflächen gehen innerhalb des Vorhabengebietes auch Lebensräume für die Tierwelt verloren. Andererseits kommt es zu einer Reduzierung der versiegelten Fläche und damit zu neuen Vegetationsflächen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der bestehenden Vorbelastungen (angrenzende Nutzungen, Vermüllung) sind diese negativen Auswirkungen als gering einzustufen.

Neben den unmittelbaren Auswirkungen innerhalb des Vorhabengebietes ergeben sich zukünftig zusätzlich lediglich geringe mittelbare Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen des Dobbertiner Sees. Mit dem Ausflugsboot „Condor“, das südwestlich vom Planungsgebiet an- und ablegt, dem Fischereibetrieb und dem Bootsverleih sind innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend bereits mehrere regelmäßige Nutzer der Wasserflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der Tierwelt dieses Seeteils führen. Hinzu kommen der Badebetrieb des Campingplatzes südwestlich des Vorhabengebietes und die Badestelle mit Badesteg im Bereich des Dobbertiner Parkes. Störungen gehen auch von den beiden Grundstücken zwischen den Gebieten SO 1 und SO 2 aus. Die zusätzlichen Störungen durch die künftigen Nutzungen im Plangeltungsbereich können auch deshalb als gering angesehen werden, weil die Gehölze, die den See von den Landflächen optisch abschirmen, erhalten bleiben.

Weitere Angaben zu den Auswirkungen des Vorhabens sind den Ausführungen der gesonderten FFH-Vorprüfung zu entnehmen.

### **6.3 Landschafts-/Ortsbild**

Durch die geplante Bebauung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die Beseitigung der umfangreichen Gebäude und versiegelten Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes und der Garagen am nordöstlichen Rand des Parkes führen zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Innerhalb des Plangebietes und auf unmittelbar angrenzenden Flächen sind zahlreiche Gehölze vorhanden, die das Gebiet stark eingrünen, so dass die geplante Bebauung - auch vom See aus - kaum sichtbar sein wird. Die bestehenden Bäume und Sträucher bleiben erhalten. Durch die geplante Anpflanzung von Linden entlang der nördlichen bzw. nordöstlichen Grenze wird das Planungsgebiet stärker als bisher eingegrünt.

Der Ersatz des Steges im Sondergebiet SO 3 erfolgt in Holzbauweise (Pfähle und Bohlenbelag), so dass sich keine Störungen des Landschaftsbildes ergeben.

### **6.4 Relief und Boden**

Nennenswerte Veränderungen des Reliefs ergeben sich durch die Planung voraussichtlich nicht.

Durch die Umsetzung der Vorgaben des B-Plans nimmt die Versiegelung voraussichtlich um rund 930 m<sup>2</sup> ab, da ein großer Teil der vorhandenen Versiegelungen beseitigt wird. Im Vergleich zu der vorhandenen Versiegelung ergibt sich somit eine Verbesserung hinsichtlich der Bodenfunktionen.

## **6.5 Wasser**

Gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität ist durch die geplante Nutzung nicht zu befürchten. Die Grundstücke, auf denen Gebäude neu errichtet werden sollen, sind so groß, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück oder in den angrenzenden Grünflächen erfolgen kann. Der anstehenden Boden kann als versickerungsfähig angesehen werden.

## **6.6 Klima und Luft**

Die geplante Bebauung und die Art der geplanten Nutzung lassen klimatisch und lufthygienisch keine größeren Veränderungen erwarten.

## **6.7 Gegenwärtige Nutzung, Erholungsnutzung**

Die einzelnen Teilbereiche des Vorhabengebietes werden durch die geplanten Maßnahmen einer touristischen Nutzung zugeführt. Diese sieht die Beherbergung von Gästen und die damit verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen vor. Weiterhin soll das touristische Angebot im Bereich des Fischereibetriebes (SO 3) erweitert werden. Durch das Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten. Die Beseitigung städtebaulicher Missstände (Rückbau leerstehender Garagen und des ehemaligen Gewerbebetriebes, Beseitigung wilder Müllablagerungen) wirkt sich positiv auf die Erholungsnutzung aus.

## **6.8 Geschützte Flächen**

### Landschaftsschutzgebiet

Der Bereich des Landschaftsschutzgebietes wird bei Realisierung der Planung voraussichtlich nur geringfügig zusätzlich durch individuellen Bootsverkehr beeinträchtigt. Bereits gegenwärtig ergeben sich für die Tierwelt des Sees signifikante Störungen vor allem durch Aktivitäten im Bereich des Campingplatzes und der Badestelle des Parkes Dobbertin, durch die touristische Fahrgastschiffahrt, die Fischerei und den individuellen Bootsverkehr (z.B. Bootsverleih) in dem dem Plangebiet vorgelagerten Seebereich. Hinzu kommt die Schutzwirkung des vorhandenen standorttypischen Gehölzsaums, die negative optische Einflüsse in Richtung des Landschaftsschutzgebietes mindert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Gebäuderuinen und wilde Müllablagerungen werden beseitigt und das wertvolle Alte Mühlgebäude saniert. Die lückige Lindenallee wird ergänzt.

### EU-Vogelschutzgebiet

Erhebliche negative Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Durch die zukünftig im Planungsgebiet beherbergten Feriengäste ergibt sich nur eine geringe zusätzliche Frequentierung im EU-Vogelschutzgebiet.

Voraussetzung für die vorgenannten Annahmen ist, dass keine neuen Straßen und weitere Erschließungswege geschaffen werden.

### FFH-Gebiet

Für das im Kapitel 2.2 genannte, FFH-Gebiet ergibt sich die gleiche Situation wie für das zuvor beschriebene EU-Vogelschutzgebiet. Bedingt durch die hohen Besucherzahlen und die bestehenden vielfältigen touristischen Aktivitäten im Gebiet Dobbertin und den angrenzenden Bereichen (Fahrradfahrer, Wanderer, Bootsverkehr, Angler) ergeben sich für die bestehenden Schutzgebiete bereits jetzt Beeinträchtigungen, die sich durch die bei Realisierung des Vorhabens zusätzlichen Personen nicht wesentlich erhöhen. Voraussetzungen dafür sind die Beschränkung auf die Nutzung vorhandener Wege. Eine erhebliche Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Vorprüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das genannte FFH-Gebiet und das Europäische Vogelschutzgebiet mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen ergibt sich die Einschätzung, dass sich die durch das geplante Vorhaben „Touristische Basiseinrichtung Dobbertin“ ergebenden Beeinträchtigungen nicht in erheblicher Weise auf die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Nossentiner/Schwinzer Heide“ und des FFH-Gebietes „Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ auswirken werden. Ausschlaggebend für diese Beurteilung ist die Tatsache, dass sich durch das Vorhaben keine substantiell neuen Beeinträchtigungen ergeben, sondern die bestehenden, teilweise starken Beeinträchtigungen lediglich in nicht erheblicher Weise verstärkt werden. Der Wasserwanderverkehr auf dem Dobbertiner See wird voraussichtlich in geringem Maße zunehmen, so dass sich nur geringfügige Auswirkungen auf den Bereich des FFH-Gebietes ergeben werden. Auch die voraussichtliche Frequentierung der ufernahen Wege im Umfeld des Plangebietes durch Gäste der Einrichtungen des Plangebietes ist nicht dazu geeignet, zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen. Bereits gegenwärtig werden diese Wege durch zahlreiche Spaziergänger und Fahrradfahrer genutzt. Darüberhinaus sind diese Wege größtenteils durch Gehölze gegenüber dem See abgeschirmt und vom See aus deshalb nicht sichtbar.

Die gesamte Vorprüfung ist dem Anhang des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

## **7 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung**

### **7.1 Landschaftlicher Freiraum**

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen landschaftlichen Freiraum. Große Teile des Gebietes sind bereits versiegelt bzw. mit Gebäuden überbaut. Lediglich relativ kleine Teilflächen sind bislang nicht bebaut (SO 1, rund 2.400 m<sup>2</sup>, SO 2, rund 990 m<sup>2</sup>). Durch die künftige Bebauung ergibt sich flächenmäßig eine Abnahme der Versiegelung um ca. 930 m<sup>2</sup>.

### **7.2 Arten und Lebensräume**

#### **Pflanzenwelt, Biotoptypen**

Die Reduzierung der Versiegelung um ca. 930 m<sup>2</sup> führt dazu, dass nach der Umsetzung des B-Plans voraussichtlich mehr Vegetationsfläche zur Verfügung steht. Auch die Beseitigung wilder Müllablagerungen ist als positiv anzusehen. Im Sondergebiet 1 und 2 zwischen der geplanten Bebauung und dem Dobbertiner See sowie südwestlich vom SO 3 werden private Grünflächen in einer Breite von 17 m bzw. 21 m mit den vorhandenen Gehölzbeständen zur Erhaltung festgesetzt, um das Ufer des Sees mit seinem naturnahen Gehölzsaum und dem vorgelagerten Röhricht zu schützen.

Im Sondergebiet SO 3 kommt es nur zu einer geringen Erweiterung der Baufläche an der Stelle, wo bereits ein Gebäude vorhanden ist. Die Lage des im SO 3 geplanten Steges soll direkt neben dem alten Steg erfolgen, der dann abgebrochen wird.

Die Gehölze innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch geeignete Schutzmaßnahmen vor nachhaltigen Schädigungen zu bewahren. Die im Folgenden genannten Maßnahmen sind zum Schutz der Gehölze für die Zeit der Bautätigkeiten zu gewährleisten.

- Schutz des Wurzelraumes, ggf. mit Wurzelschuttmatten und Stammschutzmanschetten,
- Anlage eines Wurzelvorhanges an Bäumen, die erhalten bleiben und in deren Wurzelbereich eingegriffen wird,
- bedarfsgerechte Wässerung der nahe an Baugruben stehenden Bäume während der Sommermonate,

- gegebenenfalls Freischneiden des Arbeitsraumes bzw. Hochbinden von herabhängenden Ästen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der Biotope und Pflanzenbestände innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes sind außerdem folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Sicherung der Umgebung von Baumscheiben zu erhaltender Bäume (auch außerhalb des Vorhabengebietes) vor Befahrungen und Ablagerungen,
- flächensparende Ablagerungen von Erdmassen und Baustoffen,
- Schutz der Umgebung vor Emissionen, Auswaschungen und Versickerung von Schadstoffen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der Schutzmaßnahmen ist über die Ausschreibungstexte und die Bauleitung abzusichern.

### **Fauna**

Größere Beeinträchtigungen der Tierwelt können aus den oben genannten Gründen durch die geplante Lage und Ausdehnung der Bauflächen verhindert werden. Zur Verminderung von Störungen trägt auch der Erhalt der Ufergehölze bei. Menschliche Aktivitäten an Land werden auf diese Weise von Tieren, die sich auf dem Dobbertiner See aufhalten, nicht oder kaum wahrgenommen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes sind außerdem folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Sicherung der Baustellenumgebung vor Befahrungen, Betretungen und Ablagerungen,
- flächensparende Ablagerungen von Erdmassen und Baustoffen,
- Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen.

Von Bedeutung ist außerdem, dass dauerhaft vermeidbare zusätzliche Beeinträchtigungen wie der Gebrauch von chemischen Auftausalzen oder Giften - bspw. zur Bekämpfung von Insekten - unterbleiben.

Weiterhin sind die geplanten Baumaßnahmen zeitlich so günstig zu legen, dass Brut-, Setz-, und Aufzuchtzeiten der bereits genannten Brutvogel- und Säugetierarten möglichst wenig negativ beeinflusst werden.

### **7.3 Landschafts-/Ortsbild**

Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes können vermieden werden. Mit dem Rückbau der zahlreichen leerstehenden und auffälligen Gebäude sowie der Beräumung von Müll und Bauschutt im Sondergebiet 1 und 2 werden bzw. wurde ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Die Höhen der geplanten Gebäude orientieren sich am Bestand.

Störungen des Landschaftsbildes können auch durch die Festsetzungen zur Erhaltung der Ufergehölze am Dobbertiner See vermieden werden. Zu den anderen Seiten ist das Plangebiet entweder durch Gehölze abgeschirmt oder es grenzen bebaute Flächen an. Durch die Anpflanzung weiterer Gehölze wird das Plangebiet noch intensiver eingegrünt. Insgesamt ergibt sich voraussichtlich eine Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

### **7.4 Relief und Boden**

Da sich nur geringe Veränderungen des Reliefs ergeben, sind weiterführende Maßnahmen hier nicht erforderlich.

Im Zuge der Planung des Vorhabens wurde darauf geachtet, den Anteil der Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Somit bewegt sich die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden in dem für das Vorhaben unerlässlichen Maß. Es wurde bereits dargestellt, dass sich die versiegelte Fläche innerhalb der Baugebiete gegenüber dem Bestand um rund 930 m<sup>2</sup> re-

duziert. Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen, so dass Niederschlagswasser in den Boden eindringen kann und ein Luftaustausch möglich ist.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens sind außerdem folgende Maßnahmen durchzuführen:

- flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen usw.,
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren,
- sorgfältige Trennung von abgetragenen Ober- und Unterboden,
- sachgemäße Lagerung des Bodens, eventuell Wiedereinbau,
- Bodenpflege während der Lagerung.

## 7.5 Wasser

Durch die Verringerung der versiegelten Fläche um rund 930 m<sup>2</sup> ergibt sich voraussichtlich eine etwas höhere Grundwasserneubildung. Außerdem soll das Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken des Plangebietes versickert werden. Dort werden entlang befestigter Flächen Mulden angelegt, die das Regenwasser aufnehmen. Auf Grund des anstehenden Sandbodens sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich sein.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Oberflächengewässer sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- sorgfältige Wartung der Maschinen und der Baustofflager,
- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen,
- Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmung aus Baumaterialien durch Abdeckungen.

## 7.6 Klima und Luft

Die Folgen der Bebauung und des Verkehrs für das Klima und die Luft sind aufgrund der gehölzreichen Umgebung und der nahegelegenen großen Wasserflächen als insgesamt sehr gering einzustufen, so dass für diese Schutzgüter keine spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen ergriffen werden müssen. Die Reduzierung der Bodenversiegelung und die geplanten Gehölzanpflanzungen wirken sich günstig auf diese Schutzgüter aus.

## 7.7 Gegenwärtige Nutzung, Erholungsnutzung

Durch die Planungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen von bestehenden Nutzungen oder der Erholungsnutzung auf angrenzenden Flächen.

# 8 Kompensation der Beeinträchtigungen

## Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes

Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu vermeiden oder weiter zu vermindern; es müssen deshalb Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangeltungsbereiches folgende Maßnahme vorgesehen:

- Anpflanzung von 12 Einzelbäumen (Winterlinde - *Tilia cordata*),

Mit der Anpflanzung von acht Linden soll die Allee, die entlang des alten Friedhofes nur noch in Resten vorhanden ist, ergänzt werden. Weitere Bäume sollen an der Straße „An der Mühle“ nördlich vom SO 2 und am östlichen Rand desselben Sondergebietes angepflanzt werden.

Die Bäume sind gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu pflanzen und mit einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu versehen (unversiegelter Wurzelraum). Die Pflanzqualität der verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Eingegangene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode in der gleichen Größe und mit der gleichen Baumart zu ersetzen. Für die neugepflanzten Gehölze ist eine Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung für mindestens 3 Jahre sicherzustellen.

Die Maßnahme dient sowohl der Kompensation von Funktionsverlusten durch die Beseitigung von Biotopen im Zuge der geplanten Baumaßnahmen als auch zur Wiederherstellung und Gestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes (harmonische Einbindung der Bebauung in die Umgebung).

## 9 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses sind den landesrechtlichen Vorgaben entsprechend die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999b) zu verwenden.

Als Grundlage für die Ermittlung ist eine Biotopwertestufung mit Hilfe des Biotoptypenkatalogs M-V vorzunehmen. Aus der Bewertung der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der BRD“ soll der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen werden. Dieser Wert geht in das weitere Berechnungsverfahren für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Gemäß der Darstellungen in Kapitel 4.2 lautet die Biotopwertestufung für die im Vorhabengebiet vorkommenden und von Beseitigung bzw. Funktionsverlusten betroffenen Biotoptypen wie folgt: siehe nächste Seite

**Tab. 2: Biotopwertestufung für die von Funktionsverlusten betroffenen Biotoptypen innerhalb des Vorhabengebietes (nach LUNG M-V 1999b, vgl. Tab. 1)**

Nr.	Bezeichnung	Wertstufe
13.3.1	Artenarmer Zierrasen	0
13.7.3	Aufgelassene (Klein-)Gartenanlage	1
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Anlage 10) erfolgt an dieser Stelle nun die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wie folgt:

Es ergeben sich voraussichtlich keine Beeinträchtigungen der Trittschall und des Gehölzsaums am Seeufer, so dass diese Biotoptypen in der Ermittlung des Kompensationserfordernisses unberücksichtigt bleiben.

### 1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

#### Vereinfachte Biotopwertansprache

Der oben erfolgten Biotopwertestufung ist ein Kompensationserfordernis gemäß der Tabelle 2 der Anlage 10 (LUNG M-V 1999b) nach folgender Beziehung zuzuordnen:

Wertestufung                      Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)

0	0 - 0,9 fach
1	1 - 1,5 fach
2	2 - 3,5 fach
3	4 - 7,5 fach
4	≥ 8 fach

Bei Wertestufungen zwischen 1 und 4 ist das Kompensationserfordernis in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln. Bei Vollversiegelung erhöht sich das Kompensationserfordernis um 0,5, bei Teilversiegelung um 0,2 (LUNG M-V 1999b).

Das so ermittelte Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) weist eine Bemessungsspanne auf und ist damit nur Orientierungswert. In Fällen wie dem Vorhabengebiet, die noch mittels einer einfachen Wertanalyse zu beschreiben sind, kann die sachgerechte Festlegung der Kompensationswertzahl innerhalb der Bemessungsspanne mit Hilfe einer verbalargumentativen Wertansprache erfolgen.

Das Kompensationserfordernis wird wie folgt festgelegt und im Anschluss verbalargumentativ begründet.

**Tab. 3: Kompensationserfordernis auf der Grundlage der Biotopwertestufung in Abhängigkeit von der Versiegelung**

Nr. (gem. LUNG M-V 1999b)	Bezeichnung	Wertstufe	Wertzahl	Versiege- lungszu- schlag (V)	Kompensations- erfordernis (mit V)
13.3.1.	Artenarmer Zierrasen	0	0,5	0,5	1,0
13.7.3.	Aufgelassene Gartenanlage	1	1	0,2	1,2
14.11. 2	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5	0,5	2,0

#### Erläuterungen zur Festlegung der Wertzahlen

Der „Artenarme Zierrasen“ wird mit der Wertzahl 0,5 verrechnet. Es handelt sich bei diesem Biotop um eine genutzte und gepflegte Teilfläche mit wenigen Pflanzenarten.

Die Fläche des Biotoptyps „Aufgelassene Gartenanlage“ wird mit der Wertzahl 1 verrechnet, da nur relativ wenige Pflanzenarten, insbesondere Arten mit höheren Ansprüchen an die Nährstoffversorgung, vorkommen.

Für die „Brachfläche der Dorfgebiete“ wird der Wert „1,5 fach“ ausgewählt. Auf dieser Fläche sind vor allem Arten mit hohen Ansprüchen an die Nährstoffversorgung vorhanden. Auf Teilflächen befinden sich illegale Müllablagerungen. Die Artenzahl ist höher als in der aufgelassenen Gartenanlage.

#### **2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen (Freiraumbeeinträchtigungsgrad)**

Bei der Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen ist zunächst die Vorbelastung der Vorhabensfläche zu bestimmen. Sie richtet sich nach der Entfernung zu Störquellen. Als Störquellen gelten in diesem Fall Gebäude, Infrastruktureinrichtungen sowie Bodenversiegelungen. Im Vorhabengebiet liegt gemäß Tabelle 5 (Anlage 10) der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 vor. Es handelt sich um den stärksten Beeinträchtigungsgrad, der immer dann erreicht wird, wenn der Abstand einer Vorhabenfläche zu einer Störquelle weniger als 50 m beträgt. Als Störquellen fungieren in diesem Fall u.a. die vorhandenen Versiegelungen, die angrenzende Bebauung und die Erschließungsstraße („An der Mühle“).

Die einzelnen Teilflächen der Biotoptypen des Vorhabengebietes haben folgende Freiraumbbeeinträchtigungsgrade:

Freiraumbbeeinträchtigungsgrad 1:

- Artenarmer Zierrasen.....vollständig
- Brachfläche der Dorfgebiete .....vollständig
- Aufgelassene Gartenanlage.....vollständig

Beim Freiraumbbeeinträchtigungsgrad 1 ergibt sich eine Verminderung des Kompensationserfordernisses. Die zuvor ermittelten Werte sind mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren (vgl. Tab. 4 in Anlage 10, LUNG M-V 1999b). Die Ergebnisse dieser Berechnung sind in der folgenden Tabelle 4 dargestellt

Mit der 1. und der 2. Stufe der Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes ergibt sich für die Biotoptypen, die im Vorhabengebiet beseitigt werden, folgendes Ergebnis:

siehe nächste Seite

**Tab. 4: Kompensationserfordernis auf der Grundlage der Biotopwertestufung**

Biotoptyp	Flächen- größe	Wertstufe	Kompensationserfordernis		
			1. Stufe <sup>1</sup>	2.Stufe <sub>-</sub>	Flächen- äquivalent
<b>Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Vollversiegelung)</b>					
Aufgelassene Gartenanlage (WA)	117 m <sup>2</sup>	1	1,2 fach	x 0,75	105,3
Brachfläche der Dorfgebiete (SO 1, östlicher Teil)	126 m <sup>2</sup>	1,5	2,0 fach	x 0,75	189,0
Artenarmer Zierrasen (SO 2)	250 m <sup>2</sup>	0	1,0 fach	x 0,75	187,5
<b>Gesamtflächenäquivalent für die Kompensation (Stufe 1 und 2)</b>					<b>481,8</b>

<sup>1</sup> Kompensationswertzahl mit Berücksichtigung der Versiegelung  
<sub>-</sub> Korrekturfaktor Freiraumbbeeinträchtigungsgrad

Erläuterungen:

Im Sondergebiet 1 dürfen von der 2.023 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche 20 % (GRZ 0,2) versiegelt werden. Dies entspricht einer 405 m<sup>2</sup> großen Fläche. Da 279 m<sup>2</sup> bereits voll versiegelt sind bzw. waren, wird die Differenz (126 m<sup>2</sup>) in Ansatz gebracht.

Im Sondergebiet 2 sind bzw. waren von der 4.782 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche 2.796 m<sup>2</sup> bereits voll versiegelt. Zukünftig dürfen gemäß der Grundflächenzahl von 0,4 nur noch 1.913 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Dementsprechend werden für dieses Gebiet keine Flächen in die Bilanzierung einbezogen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bereits Teile des Grundstücks voll- und teilversiegelt (rund 580 m<sup>2</sup>). Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Der geplante rund 117 m<sup>2</sup> große Anbau, der von einer Baugrenze umgeben ist, wurde mit der Kompensationswertzahl 1,2 berücksichtigt (Kompensationswertzahl 1,0 + Zuschlag 0,2 für Teilversiegelung). Es wurde lediglich der Zuschlag für Teilversiegelung in Ansatz gebracht, da es sich bereits um eine teilversiegelte Fläche (Feldsteinpflaster) handelt. Weitere Flächen sind nicht in Ansatz zu bringen, da die überbaubare Fläche (rund 560 m<sup>2</sup>) bereits durch vorhandene Versiegelungen ausgeschöpft ist.

Im Sondergebiet 3 wurde die Fläche innerhalb des nördlichen Baufeldes einbezogen und als vollversiegelte Fläche angesetzt, die noch nicht bebaut ist (150 m<sup>2</sup>) sowie davon ausgegangen, dass zusätzlich im Umfeld dieses Gebäudes noch einmal 100 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden. Da bereits große Teile des Sondergebietes versiegelt sind, wird nicht davon ausgegangen, dass es zu weiteren Flächenbefestigungen für Nebenanlagen außerhalb der bestehenden Versiegelungen kommt.

### **3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen**

In dieser Stufe werden mittelbar von dem Vorhaben ausgehende Auswirkungen auf Biotope innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes erfasst. Im Regelfall sind gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ nur Biotope mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Angrenzend an das Vorhabengebiet befinden sich die Biotoptypen „Verkehrsfläche“, „Wohnbebauung“, „Schilfröhricht“, „Standorttypischer Gehölzsaum“ und „Ruderales Trittschilf“ (vgl. Kap. 4.2 „Arten und Lebensräume“). Mit Ausnahme der Standorttypischen Gehölzsäume an stehenden Gewässern (Wertstufe 3) und den Schilfröhrichtflächen (Wertstufe 2) haben die restlichen Biotoptypen die maximale Wertstufe 1.

Die von den geplanten Maßnahmen ausgehenden Störungen werden voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die angrenzenden Biotope haben. Es ergibt sich lediglich eine geringe Zunahme der bestehenden Vorbelastungen, so dass die zusätzliche Belastung bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses nicht berücksichtigt werden muss. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die unter Punkt 7.2. (Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen) genannten Maßnahmen eingehalten werden. Ausführliche Angaben zu den bestehenden Störquellen im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Flächen sowie zu den Faktoren, die dazu beitragen, dass sich nur geringe mittelbare Auswirkungen ergeben, wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln gemacht.

### **Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen**

Beim Vorhabengebiet handelt es sich, wie bereits beschrieben, nicht um einen landschaftlichen Freiraum. Daraus ergibt sich, dass landschaftliche Freiräume mit der Wertstufe 3 oder 4 gemäß des Gutachtens „Landschaftliche Freiräume in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 1999a) durch das Vorhaben nicht berührt werden.

### **Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen**

#### Vögel

Wie bereits dargestellt wurde, existieren aus dem Vorhabengebiet keine Nachweise für Brutvögel. Aus den Angaben, die für die Darstellung des Bestandes herangezogen wurden (vgl. Kap. 4.2 „Arten und Lebensräume“), ergeben sich für die weitere Umgebung des Plangeltungsbereiches Eisvogel und Rohrdommel als Brutvogelarten. Der Eisvogel ist nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, Anlage 13, relativ unempfindlich gegenüber anthropogenen Störungen. Anders verhält sich dies bei der Rohrdommel, die gegenüber Störungen empfindlich reagiert. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist davon auszugehen, dass in den unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzenden Röhrichtflächen keine Brutvorkommen der Rohrdommel existieren. Es wird außerdem angenommen, dass es durch die geplanten Maßnahmen nur zu geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume kommt.

### **Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden vorhandene Störungen des Landschaftsbildes gemindert. Dies betrifft die auffälligen Gebäudekomplexe im Sondergebiet 1 sowie die dort vorhandenen wilden Müllablagerungen. Positiv werden sich auch die Ergänzung der Lindenallee im Westen des Gebietes und die Sanierung des Alten Mühlgebäudes bemerkbar machen. Negative Auswirkungen der neuen baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht, da die am Ufer des Dobbertiner Sees vorhandenen Gehölzbestände erhalten bleiben.

### **Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts**

#### Boden

Eine additive Kompensation ist nicht erforderlich, da die Böden des Vorhabengebietes hinsichtlich der Schutzwürdigkeit nur als Bereich mit geringer bis mittlerer Wertigkeit einzustufen sind.

#### Wasser

Durch die Verringerung der versiegelten Fläche um rund 930 m<sup>2</sup> ergibt sich eine etwas höhere Grundwasserneubildung. Mit Einbußen in der Qualität ist nicht zu rechnen.

#### Klima/ Luft

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/ Luft ergeben sich nicht.

Die Zusammenstellung der aufgeführten Teilberechnungen ergibt als Flächenäquivalent für die Kompensation den folgenden Gesamtbedarf:

siehe nächste Seite

<b>Biotopbeseitigung</b> (mit und ohne Versiegelung/Teilversiegelung) Flächenäquivalent für die Kompensation (Stufe 1 und 2)	481,8
<b>Biotopbeeinträchtigung innerhalb des Vorhabengebietes</b> Flächenäquivalent für die Kompensation (Stufe 3)	0
<b>Biotopbeeinträchtigung außerhalb des Vorhabengebietes</b> Flächenäquivalent für die Kompensation (Stufe 3)	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>481,8</b>

**Tab. 5: Gesamtflächenäquivalent für die Kompensation (Bedarf)**

## **10 Ermittlung des Flächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen**

Für die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen wurden folgende Flächenäquivalente ermittelt:

**Tab. 6: Bestimmung des Flächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen**

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wertzahl nach Berücksichtigung Ausgangswert	Wirkungs- faktor <sup>1</sup>	Flächen- äquivalent
Ergänzung einer Lindenallee im Vorhabengebiet und An- pflanzung von Einzelbäumen (12 Stück)	300	2	2,5	2,5	0,75	562,5
<b>Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen</b>						<b>562,5</b>
<b>Gesamtflächenäquivalent Kompensationserfordernis der Eingriffe</b>						<b>481,8</b>
<b>Ergebnis Kompensation</b>						<b>+ 80,7</b>

<sup>1</sup> Intensitätsgrad/Wirkungsfaktor für mittelbare Auswirkungen des Vorhabens auf Kompensationsflächen/-maßnahmen

<sup>2</sup> Die Anrechnung der Bäume erfolgt mit 25 m<sup>2</sup> je Baum.

#### Erläuterungen zur Festlegung der Wertzahlen:

Aus der zur Festlegung der Kompensationswertzahl vorgegebenen Bemessungsspanne wird für die Anpflanzung der Linden zur Ergänzung der Allee und als Einzelbäume der Wert 2,5 ausgewählt. Innerhalb der zur Verfügung stehenden Spanne (2- 3,5) ist dies der zweitniedrigste Wert. Der Wert liegt unterhalb des rechnerischen Mittelwertes (2,75) und gehört damit entsprechend den Vorgaben der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zum unteren Bereich innerhalb der Bemessungsspanne. Die Einstufung mit dem Wert „2,5 fach“ ist gerechtfertigt, da mit den entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzqualität die Entwicklung qualitativ hochwertiger Bäume und eine Aufwertung der Allee gewährleistet ist.

### **10.1 Ergebnis der Bilanzierung und Folgerungen**

Nach der vorangegangenen Berechnung ergibt sich bei der Bilanzierung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen ein Überschuss von rund 81 Flächenäquivalenten. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

## **11 Grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan**

Über die im Bebauungsplan zur Grünordnung getroffenen zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) hinaus werden für die Übernahme in den Teil B (Textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans folgende grünordnerische Festsetzungen formuliert:

### **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

- Für die Anpflanzung der Bäume sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) zu verwenden.
- Die Gehölze sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen:  
Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen/ Drahtballierung, mindestens 18 – 20 cm Stammumfang.
- Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unversiegelten Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen.

## 12 Kosten

Für die Anpflanzung der Bäume ist mit Kosten in Höhe von ca. 300,- €/Stück zu rechnen (inkl. Pflanzung und Pflege). Bei einer Stückzahl von 12 Bäumen ergibt sich damit ein Betrag in Höhe von 3.600,- €.

## 13 Quellenverzeichnis

### Literatur

- DER UMWELTMINISTER DES LANDES M-V (Hrsg.)(1993): Gewässergütebericht 1992. - Stralsund.
- LAUN M-V Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (1998): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg. - Güstrow.
- LUNG M-V - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999a): Landschaftliche Freiräume in Mecklenburg-Vorpommern. - Neuenkirchen.
- LUNG M-V - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999b): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V. - Güstrow.
- RABIUS, E.-W., HOLZ, R. (1993): Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern. – Demmler-Verlag, Schwerin.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (1996): Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg. – Schwerin.
- UMWELTMINISTERIUM DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (1992): Vorläufiges Gutachtliches Landschaftsprogramm. – Schwerin.

### Schriftliche Mitteilungen

- LUNG M-V - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2005): Schreiben vom 09.09.2005, Bereitstellung von Daten aus dem LINFOS M-V – Güstrow.

### Gesetze und Verordnungen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) [Amtsbl. EG Jg.35, Nr. L 206/7 v. 22.07.1992]

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert am 13. 8. 1997, über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie) [Abl.EG Nr. L 103 S. 1]