

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erholungsgebiet Iserberg“ – Teilbereich 1

gelegene westlich der Ortslage von Hamberge

Begründung

Vorentwurf

10.09.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Stadt Grevesmühlen

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erholungsgebiet Iserberg“ – Teilbereich 1

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
A. Einleitung	2
1. Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Planart und Verfahren.....	3
B. Grundlagen der Planung	3
4. Umweltbericht.....	3
5. Planungsunterlagen.....	3
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	4
6.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	4
6.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	4
6.2.1 Mittelzentrum.....	4
6.2.2 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.....	5
6.2.3 Vorbehaltsgebiet Tourismus.....	5
6.2.4 Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.....	5
6.2.5 RREP Westmecklenburg.....	6
6.3 Flächennutzungsplan.....	6
6.4 Sonstige Planungen und Konzepte.....	6
6.4.1 ISEK Grevesmühlen.....	6
6.4.2 Landschaftsplan.....	6
6.5 Sonstige Planungen.....	6
6.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	7
7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung.....	7
7.2 Topographie, Baugrundverhältnisse.....	7
7.3 Wasser.....	7
7.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft.....	8
7.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung.....	8
7.6 Ver- und Entsorgung.....	8
7.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	8
7.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	9
7.6.3 Energieversorgung- und Telekommunikation.....	9
7.6.4 Wärmeversorgung.....	10
7.6.5 Abfallentsorgung.....	10
7.7 Altlasten.....	10
7.8 Denkmalschutz.....	10
7.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	10

C.	Inhalt des Bebauungsplanes	11
8.	Städtebauliches Konzept	11
9.	Vorhandene Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 28	11
10.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	12
10.1	Art der baulichen Nutzung	12
10.2	Maß der baulichen Nutzung	13
10.2.1	Grundflächenzahl	13
10.2.2	Höhe baulicher Anlagen	14
10.3	Bauweise	14
10.4	Überbaubare Grundstücksfläche	14
10.5	Stellplätze und Nebenanlagen	14
10.6	Verkehrsflächen	15
10.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	15
10.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
10.7	Grünordnerische Festsetzungen	15
10.7.1	Flächen für Wald	16
10.7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
10.8	Örtliche Bauvorschriften	17
10.9	Nachrichtliche Übernahmen	18
10.10	Hinweise ohne Normcharakter	18
D.	Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz	19
11.	Auswirkungen auf die Bevölkerung	19
11.1	Arbeitsplatzentwicklung	19
11.2	Bevölkerungsentwicklung	19
11.3	Verkehrsentwicklung	20
11.4	Lärmentwicklung	20
11.5	Städtebauliche Auswirkungen	20
11.6	Kampfmittel	20
12.	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	21
12.1	Fläche, Bodenschutz	21
12.2	Grundwasser, Niederschlagswasser	21
12.3	Pflanzen	21
12.4	Landschaft	21
12.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten	22
	gem. § 44 BNatSchG	22
12.6	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	22
12.7	Auswirkungen durch Entstehung von Abfällen und Abwässer	22
12.8	Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz	22
13.	Nachbarschutz	23
14.	Flächenbilanz	23
Teil 2 - Umweltbericht		24
1.	Einleitung	24
1.1	Allgemeines	24
1.1.1	Lage und Charakteristik des Plangebietes	24
1.1.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	24
1.2	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	25
1.2.1	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes	25
1.2.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	26
1.2.3	Methodik der Umweltprüfung	27

2.	Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	27
2.1	Fachgesetze.....	27
2.1.1	Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung	27
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	28
2.1.3	Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)..	29
2.1.4	Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)	30
2.2	Fachplanungen	30
2.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	31
2.2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)	31
2.2.3	Flächennutzungsplan	32
2.2.4	Landschaftsplan	32
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	34
2.3.1	Schutzgebiete	34
2.3.2	Schutzobjekte.....	35
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	37
3.2	Schutzgut Mensch.....	37
3.2.1	Bewertungskriterien	37
3.2.2	Basisszenario.....	38
3.2.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	38
3.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
3.2.5	Bewertung – Schutzgut Mensch	39
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	40
3.3.1	Bewertungskriterien	40
3.3.2	Basisszenario.....	40
3.3.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
3.3.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
3.3.5	Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	44
3.4	Schutzgut Boden.....	45
3.4.1	Bewertungskriterien	45
3.4.2	Basisszenario.....	45
3.4.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	45
3.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	46
3.4.5	Bewertung – Schutzgut Boden	46
3.5	Schutzgut Wasser	47
3.5.1	Bewertungskriterien	47
3.5.2	Basisszenario.....	47
3.5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
3.5.4	Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	48
3.5.5	Bewertung – Schutzgut Wasser.....	48
3.6	Schutzgut Fläche	49
3.6.1	Bewertungskriterien	49
3.6.2	Basisszenario.....	49
3.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	49
3.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	50
3.6.5	Bewertung – Schutzgut Fläche	50
3.7	Schutzgut Luft und Klima	50
3.7.1	Bewertungskriterien	50
3.7.2	Basisszenario.....	50
3.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	50
3.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
3.7.5	Bewertung – Schutzgut Klima und Luft.....	51
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	51
3.8.1	Bewertungskriterien	51
3.8.2	Basisszenario.....	51
3.8.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	51
3.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
3.8.5	Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	51
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	52

3.9.1	Bewertungskriterien	52
3.9.2	Basisszenario	52
3.9.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	53
3.9.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
3.9.5	Bewertung – Landschaft/Ortsbild	54
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	54
3.11	Störfälle	55
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	55
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	55
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	56
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	56
5.	Eingriffsregelung	57
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik.....	57
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	58
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	62
5.4	Kompensationsmaßnahmen	65
6.	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	66
7.	Zusätzliche Angaben	69
7.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	69
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	69
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	70
9.	Literatur und Quellen.....	72

Teil 1 - Begründung

A. Einleitung

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Erholungsgebiet Iserberg“ sollte ursprünglich aus zwei Teilbereichen (hier: Teilbereich TB1 und Teilbereich TB 2) bestehen. TB 2 wurde bereits während des Aufstellungsverfahrens aus der Planung herausgenommen. Der übrige TB 1 umfasst die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 4 gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans sollte hier ab 2006 eine touristische Einrichtung mit Beherbergungsmöglichkeit entstehen.

Die Vorhabenträger möchten nun einen Teil des ehemaligen Kinderferienlagers Grevesmühlen erneuern und baulich erweitern. Die Maßnahme soll durch Reaktivierung der ehemals versiegelten Flächen und kleinerer Ergänzungen dieser erfolgen. Aufgrund der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen ist das Konzept der Vorhabenträger aktuell nicht umsetzbar. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden deshalb die Möglichkeiten aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten untersucht und darauf aufbauend ein Bebauungskonzept erarbeitet. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst dabei nur einen Teil des ursprünglichen TB 1.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 – Teilbereich 1 befindet sich im Osten der Stadt Grevesmühlen, in einem Waldgebiet nördlich der Bundesstraße B 105 und westlich der Ortslage Hamberge.

Begrenzt im Norden, Osten und Nordwesten durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie im Süden und Südwesten durch Wald.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,3 Hektar und umfasst die Flurstücke 64/1, 64/2, 64/4, 66/1, 66/2, 66/7 sowie 81 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Hamberge.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes © GeoBasis DE/M-V 2024.

3. Planart und Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 10. Juli 2023 die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 28 „Erholungsgebiet Iserberg“ – Teilbereich 1 im Regelverfahren beschlossen. Auf einer Fläche von etwa 1,3 Hektar sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Erholungsgebietes geschaffen werden.

B. Grundlagen der Planung

4. Umweltbericht

Siehe Bericht als gesonderter Teil der Begründung.

5. Planungsunterlagen

Als Planunterlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt 23. Juni 2023 und 29. Februar 2024 durch das Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Wismar; die digitale topographische Karte, GeoBasis - DE/M-V 2023, sowie eigene Erhebungen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

6.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP WM) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben

6.2.1 Mittelzentrum

Im Sinne des **Kapitel 3.2 (3) LEP M-V** ist die Stadt Grevesmühlen als **Mittelzentrum** festgelegt. Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt. Für Mittelzentren wird im LEP M-V folgender Grundsatz aufgestellt:

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

(Vgl. 3.2 (7) LEP M-V, Seite 26)

Das LEP weist den Mittelzentren eine herausragende Funktion als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Land zu. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

Aus der genannten Funktion folgt auch die Verpflichtung verschiedene Freizeitangebote zu ermöglichen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 soll nun das Angebot an Naherholungsmöglichkeiten erweitert werden.

6.2.2 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Stadtgebiet liegt gemäß **Kapitel 4.5 (3) LEP M-V** in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Zudem werden die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen erfolgt daher nicht. Die Stadt Grevesmühlen kann mit dem Vorhaben bereits versiegelte Flächen reaktivieren und einer neuen Nutzung zuführen. Dadurch können die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Stadtgebietes weiterhin ihre Funktion behalten.

6.2.3 Vorbehaltsgebiet Tourismus

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste im Sinne des **Kapitel 4.6 (4) LEP M-V**. Die Stadt hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Grevesmühlen kommt mit dem Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Aufgabe nach, touristische Infrastruktur zu ermöglichen.

6.2.4 Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Trinkwassersicherung im Sinne des **Kapitel 7.2 (2) LEP M-V**. Da mit der Planung ein sonstiges Sondergebiet planungsrechtlich vorbereitet werden soll, geht die Stadt Grevesmühlen von keiner Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone IIIB aus, da innerhalb dieser die Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, mit Ausnahme von Industrie und produzierendem Gewerbe, erlaubt sind.¹

¹ Anlage 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz vom 22. September 2010.

6.2.5 RREP Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung auf der regionalen Ebene konkretisiert. Es ergeben sich gegenüber dem LEP allerdings keine wesentlichen zusätzlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der vorliegenden Planung.

6.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr ausweist. Diese Nutzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 entwickelt werden kann.

6.4 Sonstige Planungen und Konzepte

6.4.1 ISEK Grevesmühlen

Die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Grevesmühlen wurde im Mai 2023 beschlossen. Auf der Grundlage verschiedener Analysen und Datenerhebungen werden darin die künftigen Ziele der Stadtentwicklung aufgezeigt. Das Konzept orientiert sich generell an einer Innenentwicklung, vorrangig an einer Außenentwicklung der Stadt.

Mit seiner Lage am Iserberg gehört das Plangebiet zwar zum Außenbereich der Stadt Grevesmühlen, dennoch werden ehemals versiegelte Flächen wiedernutzbar gemacht, was einer nachhaltigen Entwicklung entspricht.

Allgemein ist die „*Stärkung des Naherholungs- und Tourismusstandortes*“ in Grevesmühlen eines der strategischen Entwicklungsziele.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und seinen spezifischen Festsetzungen sollen zusätzliche Naherholungs- und Tourismusangebote im Stadtgebiet geschaffen werden. Somit wird mit der Planung den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

6.4.2 Landschaftsplan

Die Stadt Grevesmühlen besitzt darüber hinaus einen Landschaftsplan. Die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes werden im Umweltbericht dargestellt.

6.5 Sonstige Planungen

Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Aussagen in anderen städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Grevesmühlen.

6.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Zeitpunkt der Planaufstellung nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28 „Erholungsgebiet Iserberg“ – Teilbereich 1 in der Fassung vom 03. Juli 2006. Die gemäß dem Bebauungsplan geltenden Festsetzungen werden im Kapitel 9.1 „Vorhandene Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 28“ wiedergegeben.

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wurde lange Zeit als Kinderferienlager mit entsprechenden Hauptgebäuden und verschiedenen Nebenanlagen genutzt. Nach dem Rückbau der letzten Gebäude Anfang der 2010er Jahre blieben nur noch die versiegelten Betonplattenwege und anthropogene Überformung des Plangebietes vom Ferienlager übrig.

Nördlich des Plangebietes befinden sich ein Wohngebäude und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Östlich liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Ortslage Hamberge.

Südlich befindet sich ein Waldgebiet, welches sich bis zur Bundesstraße B 105 erstreckt.

Im **Westen** des Plangebietes befinden sich weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Aussichtsturm Hamberge.

7.2 Topographie, Baugrundverhältnisse

Der größte Bereich des Plangebietes befindet sich auf einem Plateau mit durchschnittlich über 95 m ü. DHHN 2016. Nach Norden fällt das Plangebiet auf ca. 90 m ü. DHHN 2016 im Bereich der geplanten Stellplatzanlage und auf ca. 87 m ü. DHHN 2016 im Bereich der Dorfstraße ab. In Richtung Osten fällt das Gelände um einige Meter ab, bevor es am Iserberg auf 100 m ü. DHHN 2016 ansteigt. Nach Westen fällt das Gelände ebenso stark ab. In Richtung Süden steigt das Gelände auf fast 100 m ü. DHHN 2016 an.

Die Böden des Plangebietes sind stark überformt und müssen als vorbelastet eingeschätzt werden. Ein hoher Anteil ist bereits durch Flächenbefestigungen und Überreste von Gebäudefundamenten versiegelt.

7.3 Wasser

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (hier: Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Grevesmühlen-Wotenitz). Die rechtlichen Vorgaben gemäß §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie zu Erdaufschlüssen gemäß § 49 WHG sind einzuhalten. Des Weiteren sind die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz vom 22. September 2010, insbesondere die Anlage 3, zu beachten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

7.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über einen großen Baum- und Strauchbestand, der mehrere große Grünflächen einrahmt. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (hier: Baumhecke). Im südlichen Bereich des Plangebietes beginnen Waldflächen. Durch die exponierte Hügellage an der nördlichen Spitze eines Waldgebietes ist das Plangebiet von weitem erkennbar und besitzt damit eine herausgehobene Bedeutung für das Landschaftsbild.

Im weiteren Planverfahren werden mittels Biotopkartierung genaue Aussagen zu den vorhandenen Arten getätigt und darüber, wie mit diesen umgegangen werden soll.

7.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende „Dorfstraße“ erschlossen. Die Dorfstraße verläuft Richtung Osten durch die Ortslage Hamberge und mündet dann südlich auf der Bundesstraße B 105 und ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Weiterhin befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen „Hamberge“ innerhalb der Ortslage Hamberge. Die dort verkehrenden Buslinien sind als Schul- und Rufbusse einzuordnen und bieten daher nur unregelmäßige Direktanbindungen zur Innenstadt Grevesmühlens sowie zum Busbahnhof am Bahnhof Grevesmühlen.

7.6 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes sind Erschließungsverträge zwischen den künftigen Begünstigten und den Ver- und Entsorgern erforderlich.

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

7.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob ein Anschluss an das vorhandene Netz grundsätzlich möglich ist.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf liegt für den Grundschutz bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 m³/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Es sind ausreichend Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen und eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.) zu gewährleisten.

Im weiteren Planverfahren wird geprüft, an welchen Punkten zusätzliche Feuerlöschhydranten innerhalb des Plangebietes benötigt werden.

7.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt nach LWaG der Stadt Grevesmühlen. Die Stadt hat diese Pflicht auf den Zweckverband übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu erforderlichen Anlagen zu errichten und zu betreiben. In der Ortslage Hamberge befindet sich eine biologische Kläranlage. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob ein Anschluss an das vorhandene Netz grundsätzlich möglich ist.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutz zonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach muss der Flächeneigentümer auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefastem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird als gering verschmutzt eingestuft.

7.6.3 Energieversorgung- und Telekommunikation

Elektroenergie

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob eine Versorgung des Gebietes durch einen Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gewährleistet werden kann.

Telekommunikation

Derzeit werden im gesamten Stadtgebiet Glasfaserkabel verlegt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Anschluss an das Netz zu prüfen.

7.6.4 Wärmeversorgung

In den vergangenen Jahren wurde das städtische Fernwärmenetz ausgebaut. Die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH erzeugen umweltfreundliche Fernwärme mit zwei vor Ort liegenden Biogasanlagen sowie einem Erdgas-Blockheizkraftwerk. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob eine Versorgung des Gebietes durch einen Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gewährleistet werden kann oder ob eine dezentrale Lösung mit moderner klimaschonender Technik ausreichend ist.

7.6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraßen gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

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

7.7 Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Angesichts der vormaligen Nutzung des Plangebietes und der langen Zeit ohne spezifische Nutzung des Gebietes können Altlasten allerdings nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

7.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Bereiches des Plangebietes sind Bodendenkmale von der Planung betroffen, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und in der Begründung unter Kapitel 10.10 näher beschrieben wurden.

7.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz der Stadt Grevesmühlen. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen tragen die zukünftigen Vorhabenträger.

C. Inhalt des Bebauungsplanes

8. Städtebauliches Konzept

Die Vorhabenträger beabsichtigen, die ungenutzten Flächen des ehemaligen Kinderferienlagers Grevesmühlen mit einem neuen Konzept als naturnaher Glampingplatz zu reaktivieren. Dafür sollen in Glampingzelten, kleinen Unterkünften in Bungalows und Baumhäusern sowie einigen Wohnmobilstellplätzen Plätze für 50 – 60 Übernachtungsgäste geschaffen werden. Zur Versorgung des Gebietes sollen außerdem ein Hauptgebäude mit Rezeption, Lagerräumen und rudimentärer Gastronomie sowie ein Gebäude für sanitäre Anlage entstehen.

Abgerundet wird das Gelände mit einem Freiraumkonzept, welches Gemeinschaftsbereiche mit Event- und Sportflächen, einem Badeteich mit Saunabereich, einem Bauerngarten, Obstwiesen, Tiergehege und einem Barbereich vorsieht.

Verkehrliches Erschließungskonzept

Erschlossen wird das Gebiet über die vorhandene Dorfstraße und die inneren Erschließungswege.

9. Vorhandene Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 28

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 28 enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen, die für die hier 1. Änderung maßgeblich sind:

Im SO1

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet gem. § 10 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung: GRZ = 0,4; Zahl der Vollgeschosse = III; bei Errichtung von Gebäuden mit Steildach max. Traufhöhe = 9,0 m und max. Firsthöhe = 13,5 m; bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdach, Zelt Dach max. Oberkante = 11,0 m
- Offene Bauweise
- Baugrenze

Im SO2

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet gem. § 10 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung: GRZ = 0,2; Zahl der Vollgeschosse = I; max. Traufhöhe = 4,0 m, max. Firsthöhe = 9,5 m; Steildach
- Offene Bauweise
- Baugrenze

Textlich gelten im Bebauungsplan Nr. 28 folgende wesentliche Festsetzungen:

„1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sind sämtliche Anlagen für Beherbergung, Fremdenverkehr und touristische Infrastruktur zulässig. Unzulässig sind Vergnügungsstätten. Innerhalb des Gebietes ist die Errichtung eines Aussichtsturms zulässig. Der Aussichtsturm darf eine maximale Höhe von 30 m über dem Bezugspunkt (siehe Festsetzung zur Höhenlage) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen (HN-Höhe). Ausnahmsweise sind Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.“

„1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind neben der Beherbergung nur Nutzungen im Sinne des allgemeinen Wohnens zulässig.“

Aus den vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 lassen sich die angestrebten Nutzungen nicht entwickeln. Daher wird für einen Großteil des SO 1 und SO 2 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aufgestellt.

10. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ nach § 10 BauNVO festgesetzt.

Begründung TF 1.1

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ nach § 10 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Campingplatzes geschaffen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Camping“ ergibt sich aufgrund der angestrebten Nutzung: touristische Übernachtungen in alternativer Form. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzung.

Begründung TF 1.2

Entsprechend dem Planungsziel werden im Teilgebiet SO 1 die für die Errichtung eines Campingplatzes erforderlichen verschiedenen Unterkunftsmöglichkeiten als allgemein zulässig festgesetzt. Gleichzeitig sind andere bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Neben den eigentlichen Campingunterkünften, die den größten Teil der überbaubaren Fläche einnehmen, sind auch ein Außenerholungsbereich sowie ein Schwimmteich im Bereich der bestehenden Grube allgemein zulässig.

Begründung TF 1.3

Zur allgemeinen Versorgung werden im Teilgebiet SO 2 die für den Betrieb eines Campingplatzes nötigen Anlagen und Einrichtungen als allgemein zulässig erklärt.

Begründung TF 1.4

Dem Planziel folgend werden im Teilgebiet SO 3 Standplätze für verschiedene bewegliche Unterkünfte als allgemein zulässig festgesetzt.

Begründung TF 1.5

Um das Gebiet erschließen zu können, sind die für die Erschließung und Wartung benötigten Wege sowie ober- und unterirdische Versorgungsleitungen und –anlagen zulässig.

Des Weiteren sind die unter TF 1.2, TF 1.3 und TF 1.4 aufgeführten Anlagen bereits als Nebenanlagen des Campingplatzes einzuordnen. Um weitere Nebenanlagen zu ermöglichen, werden klarstellend durch die TF 1.5 Buchstabe b auch sonstige Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für zulässig erklärt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

Unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Konzeption ist für die Sondergebiete eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ in den Sondergebieten ermöglicht die Umsetzung des naturnahen Campingkonzeptes sowie einer attraktiven Freiraumgestaltung.

Begründung TF 2.1

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die im Baugebiet zulässige Grundfläche (hier: GRZ 0,3 – festgesetzt in der Planschablone der Planzeichnung) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 Prozent überschritten werden (sog. Neben-GRZ). Für die festgesetzten Sondergebiete in dem lediglich eine Haupt-GRZ 0,3 gelten soll, würde das bedeuten, dass sich die maximal zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen zusammen auf bis zu 45 % der Baugrundstücksfläche belaufen dürfte (Haupt-GRZ 0,3 + Neben-GRZ 0,15 = Gesamt-GRZ 0,45). Eine solche intensive Versiegelung ist im stark durchgrüneten Plangebiet und insbesondere der hier am Waldrand gelegenen Fläche städtebaulich nicht erwünscht. Im Interesse des Bodenschutzes und zur Sicherung eines hohen Grünflächenanteils im Plangebiet, wird von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht: Im Baugebiet wird daher die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO beschränkt: Im Ergebnis dürfen die Grundflächen von Haupt- und Nebenanlagen (einschließlich Wegen, Zufahrten und Stellplätzen) zusammen nicht mehr als 40 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

10.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Begründung TF 2.2

Für die Baufelder A bis G werden in der TF 2.2 die maximalen Höhen der Oberkante baulicher Anlagen definiert. Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes. Mit der geplanten Bebauung wird somit maximal ein reduzierter Eingriff in das Landschaftsbild ermöglicht.

Begründung TF 2.3

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten wird die mittlere Höhe des von baulichen Anlagen überdeckten Geländes festgesetzt. Aufgrund dessen, dass in der Planzeichnung die aktuellen Höhenwerte des Geländes erkenntlich sind, ist diese Vorgehensweise planungsrechtlich als Vorzugsvariante gegenüber einer Festsetzung des Bezugspunktes innerhalb von zu planenden Verkehrsflächen zu beurteilen.

10.3 Bauweise

Begründung TF 3

In der Planzeichnung ist für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll bei der Entwicklung des Campingplatzes das Ziel verfolgt werden, eine aufgelockerte und naturnahe Bebauungsstruktur zu schaffen.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für jedes Teilgebiet der festgesetzten Sondergebiete durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen in Form von Baufenstern. Die Abmessungen eines jeden Baufensters gewährleisten den für die Positionierung der baulichen Hauptanlagen notwendigen Spielraum. Es ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, die genaue Lage aller einzelnen baulichen Anlagen im Baugebiet festzusetzen.

10.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Begründung TF 4

Um dem Konzept des naturnahen Campingplatzes gerecht zu werden, sind Stellplätze nur in der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig, so dass der überwiegende Verkehr schon dort abgefangen wird. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird für eine Kapazität von 19 Pkw-Stellplätzen ausgebaut, die dem Campingplatz zugeordnet sind. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

10.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung des vorgesehenen Sondergebietes dar und sichert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Das Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept“ enthält bereits Ausführungen zur geplanten verkehrlichen Erschließung des Campingplatzes. Die Erschließung ist so konzipiert, dass sämtliche Teilflächen des Plangebietes über die festgesetzten Verkehrswege erschlossen werden können.

10.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan bezieht die bestehende Dorfstraße in den Geltungsbereich mit ein.

10.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan sieht außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die weiteren Erschließungsflächen auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor. Diese privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich nehmen zum großen Teil die vorhandenen, bereits versiegelten Erschließungswege auf. Die Erschließungswege werden ggf. ertüchtigt und bis zum Teilgebiet SO 3 erweitert.

10.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im weiteren Planverfahren erfolgen auf Grundlage des noch zu erstellenden Umweltberichtes und des Eingriff-Ausgleichs-Gutachtens verschiedene Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Begründung TF 6.1

Diese Festsetzung dient dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes.

Begründung TF 6.2

Mit der Festsetzung wird ein Mindestmaß an Wasserdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushaltes erhalten. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll damit möglichst an Ort und Stelle erfolgen, wodurch die Regenerierung des Grundwassers gefördert wird.

Begründung TF 6.3

Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz.

Begründung TF 6.4

Diese Festsetzung dient dem Artenschutz, speziell dem Schutz der lokalen Brutvogelpopulation.

Begründung TF 6.5

Dunkle Flugkorridore, Nahrungshabitate und Ruhestätten stellen im innerstädtischen Bereich wichtige Rückzugsmöglichkeiten für störungsempfindliche Tierarten dar.

Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen im Plan-
gebiet und der näheren Umgebung vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung
der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren.

Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Land-
schaft zu vermeiden, sollte die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein und ein
horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel vermieden werden. Mehrere
energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige
energiestarke Lampen auf hohen Masten. Die Lichtquellen sollten geschlossen und
abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Durch Bewegungs-
melder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollten die Beleuchtungsdauer und Intensität
auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Begründung TF 6.6

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass während der Bautätigkeiten keine
Beeinträchtigungen nachtaktiver Arten entstehen.

Begründung TF 6.7

Diese Festsetzung dient dem Artenschutz, speziell dem Schutz der lokalen Reptilien-
und Amphibienpopulation.

Begründung TF 6.8

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches soll erhalten, gepflegt
und bei Abgang artengleich ersetzt werden. Da eine zeichnerische Festsetzung die
Lesbarkeit der Planzeichnung beeinträchtigen würde, wird der Baumbestand durch
eine textliche Festsetzung gesichert.

10.7.1 Flächen für Wald

Die Waldfläche im Süden des Plangebietes wird im Bebauungsplan als Flächen für
Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB dargestellt.

Nach § 20 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz –
LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei Errich-
tung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Die nötigen 30 m Abstand von überbaubaren Flächen zu den Waldflächen werden
eingehalten.

10.7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begründung TF 6.9

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäu-
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den textlichen Fest-
setzungen Pflanzungen von Bäumen sowie die Herstellung sonstiger begrünter Flä-
chen vorzunehmen.

Die Anpflanzungsfestsetzungen werden im weiteren Planverfahren mit Angaben der
zu verwendenden Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials vervoll-
ständigt.

Bäume verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und
Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Die Festsetzung dient der

landschaftsgerechten Gestaltung und der Umsetzung freiraumplanerischer Ziele des Campingplatzes.

10.8 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hat das Land Mecklenburg-Vorpommern abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V getroffen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und somit als städtebaulich gestalterisches Ziel fixiert. Die gestalterischen Festsetzungen gelten jedoch ausschließlich für Anlagen, die vom Straßenraum zu sehen sind und damit für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend sind, denn die Baufreiheit darf nur im Rahmen zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eingeschränkt werden.

Begründung TF 7.1

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auf dem Campingplatz Höhenunterschiede des anstehenden Geländes ausgeglichen werden können und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.

Begründung TF 7.2.1 und TF 7.2.2

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten Einhausung, einer dauerhaften Umpflanzung oder Rankgittern zu versehen.

Begründung TF 7.3

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Auf eine Beschränkung der Größe von Werbeanlagen wird aufgrund der geplanten Nutzungen verzichtet.

Begründung TF 7.4

Abschließend wird auf den Paragraphen zu Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nach § 86 LBauO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

10.9 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Bodendenkmale (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die Maßnahmen berührt werden. Die geschützten Bodendenkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind zu beachten.

Für den Fall, dass durch Bauarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis/Zulassung / Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalschutzbehörde.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 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.

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 20 NatSchAG M-V)

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop (hier: Baumhecke). Das gesetzlich geschützte Biotop wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Trinkwasserschutzzone (§ 136 LWaG)

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz. Die Trinkwasserschutzzone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

10.10 Hinweise ohne Normcharakter

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Begründung Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises 1 auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesartenschutzverordnung hingewiesen.

Begründung Hinweis 2: Baumschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 3: Bodendenkmale

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 4: Bodenschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 5: Trassenunterbringung

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf eventuelle Planungen zur Unterbringung von unterirdischen Leitungen aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 6: Ökokonto

Der Hinweis dient dazu, auf den Standort des benötigten Ökokontos zur Kompensation aufmerksam zu machen.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz

11. Auswirkungen auf die Bevölkerung

11.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Realisierung des Sondergebietes hat einen sehr kleinen Einfluss auf die Arbeitsplatzentwicklung der Stadt Grevesmühlen, da hier nur wenige Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Entwicklung des Plangebietes als naturnaher Campingstandort trägt jedoch grundsätzlich zur Belebung der Region bei und erhöht durch ein zusätzliches touristisches Angebot die Attraktivität der Stadt Grevesmühlen.

11.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Planung hat keinen direkten Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.

11.3 Verkehrsentwicklung

Mit der Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ortslage Hamberge geringfügig erhöhen, da es sich um die Reaktivierung einer lang ungenutzten Naherholungsfläche handelt. Voraussichtlich werden auf dem Campingplatz bis zu 60 Übernachtungsplätze entstehen. Das aus dieser Nutzung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen beitragen, kann aber insgesamt als unerheblich bewertet und über das vorhandene Straßennetz abgeführt werden.

11.4 Lärmentwicklung

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für ein Sondergebiet je nach Nutzungsart, tags 45 dB bis 65 dB und nachts 35 dB bis 65 dB. Die Verkehrsflächen im und um das Plangebiet können im Hinblick auf nachteilige Verkehrsbelastungen als unkritisch beurteilt werden, da es sich dabei um reine Anliegerstraßen handelt, von denen keine schädlichen Immissionen zu erwarten sind. Darüber hinaus gibt es in der näheren Umgebung zum Plangebiet keine Betriebe, Anlagen oder andere Emissionsquellen, von denen schädliche Lärmauswirkungen ausgehen. Zudem sind vom geplanten naturnahen Campingplatz keine negativen Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten, da das naturnahe Konzept einen erholsamen Umgang mit der Umgebung vorsieht.

11.5 Städtebauliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich der geplante Campingplatz verträglich in die Umgebung einfügt. Darüber hinaus tragen gestalterische Festsetzungen dazu bei, dass sich die neuen baulichen Anlagen verträglich in das natürliche Erscheinungsbild des Iserbergs und seiner Umgebung einfügen. Durch die Nutzung einer bereits versiegelten Fläche zu Zwecken eines touristischen Angebotes wird der Inanspruchnahme von nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich vorgebeugt. Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass mit der Planung städtebauliche Spannungen ausgelöst werden.

11.6 Kampfmittel

Im Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

12. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

12.1 Fläche, Bodenschutz

Die Planung beansprucht Flächen, die bereits teilweise versiegelt sind und über Jahrzehnte überplant waren. In den letzten Jahren lagen die Flächen größtenteils brach und nun sollen diese in einen naturnahen Campingplatz umgewandelt werden. Die in Anspruch genommene Fläche schließt nicht an den Siedlungszusammenhang an. Die Nutzung zu touristischen Zwecken ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen vorgesehen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine geringe Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung kaum zusätzlich eingeschränkt werden. Dennoch wird den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die Zunahme des Versiegelungsgrades ist unerlässlich, um die angestrebte Campingplatznutzung im Plangebiet zu realisieren. Um die Versiegelung jedoch auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,3 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,4 begrenzt. Mit der Verwendung bereits in Anspruch genommener Flächen wird ein Beitrag zur nachhaltigen Bodennutzung geleistet - eine übermäßige Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen wird somit vermieden.

12.2 Grundwasser, Niederschlagswasser

Wie bereits erläutert, erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Zunahme der Versiegelung des Bodens, was ebenfalls die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht abzusehen, ob spezifische Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nötig sind. Im weiteren Planverfahren wird dies abschließend geklärt.

12.3 Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich im Zeitpunkt der Planaufstellung als anthropogen vorbelastete Grünfläche mit verschiedenen Gehölzstrukturen dar. Der Charakter dieser Grünfläche soll mit der Umsetzung der Planung soweit es geht erhalten bleiben. Das Konzept des naturnahen Campingplatzes basiert auf einem Einfügen der baulichen Anlagen in die vorhandene Umgebung. Um die wenigen nicht vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermindern, werden im weiteren Planverfahren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Der nötige Ausgleich erfolgt im weiteren Planverfahren auf Grundlage eines Eingriff-Ausgleichs-Gutachtens.

12.4 Landschaft

Die Planung berührt keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete. Dennoch wirkt die vorgesehene Planung an der exponierten Höhenlage und an der Nordspitze eines Waldes auf das Landschaftsbild ein.

Da das Landschaftsbild bereits durch den Sendemast in der Ortslage Hamberge, der aus allen Richtungen weitläufig sichtbar ist, als vorbelastet einzustufen ist, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft zu erkennen.

12.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG

Mit der Umsetzung der Planung gehen Auswirkungen auf die im Plangebiet befindlichen Tiere einher. Im weiteren Planverfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf dessen Ergebnis entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, um nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu verhindern und zu vermindern.

12.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Bodendenkmale bekannt. Diese wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Bau- und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Unter den Hinweisen ohne Normcharakter wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§ 2 Abs. 1 des DSchG M-V) und Bodeneingriffe bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die genaue Ausdehnung des Denkmals nicht bekannt ist. In jedem Falle sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

12.7 Auswirkungen durch Entstehung von Abfällen und Abwässer

Es ist nicht davon auszugehen, dass es im geplanten Sondergebiet zur übermäßigen Entstehung von Abfällen und Abwässern kommt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Nutzungsintensität des Sondergebiets auf ein verträgliches Maß begrenzt. Abwasser wird über einen noch zu errichtenden Kanal und bestehende Leitungen abgeleitet. Einzelheiten dazu sind jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den örtlichen Entsorgungsdienst. Insofern sind keine negativen Auswirkungen durch die Entstehung von Abfällen und Abwässern zu erwarten.

12.8 Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen. Es wird jedoch ein gewisses Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen entstehen. Dabei wird es sich in erster Linie jedoch nur um die wenigen touristischen Verkehre handeln. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die geringe Zunahme der Versiegelung im Plangebiet als Folge der Bebauung sind keine lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas anzunehmen. Durch die Nutzung bereits in Anspruch genommener Flächen wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

13. Nachbarschutz

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO in guter Entfernung zur Ortslage Hamberge und im Nahbereich der Wohnnutzung nordwestlich des Plangebietes sind Probleme des Nachbarschutzes nicht erkennbar. Die Wohnnutzungen in Hamberge werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wirken nur mittelbar nachbarschützend; sie dienen in erster Linie zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung. Weiterhin wird durch das geringe Maß der baulichen Nutzung, das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt, die Belichtung und Belüftung der benachbarten Nutzungen nicht beeinträchtigt. Ebenfalls dem Nachbarschutz dienen die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch auch die einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken definiert werden. Damit werden die Mindestabstandsflächen für Gebäude gemäß § 6 LBauO M-V eingehalten. Da das Abstandsflächenrecht grundsätzlich so konzipiert ist, dass eine hinreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und Räumen sichergestellt werden kann und Einsichtnahmemöglichkeiten begrenzt werden, wirken auch die hier getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nachbarschützend. Die Festsetzung eines größeren Abstandes ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da - wie bereits erwähnt - verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer lockeren Bauungsstruktur und stärkeren Durchlichtung des Campingplatzes beitragen. Zudem dienen die Regelungen zur zulässigen Versiegelung des Bodens zur Versickerung des Niederschlagswassers dem Nachbarschutz, indem im Falle von Starkniederschlägen eine Beeinträchtigung von benachbarten Grundstücken durch abfließendes Niederschlagswasser vermieden wird. Weitere nachbarschützende Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung.

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt rund 1,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sondergebiete	9 932
davon SO 1	4 942
SO 2	4 356
SO 3	634
Verkehrsflächen	1 024
davon Dorfstraße	104
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	920
Flächen für Wald	1 331
Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	574
Plangebiet – Gesamt	12 861

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

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

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Iserberg“ im Ortsteil Hamberge der Stadt Grevesmühlen werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes

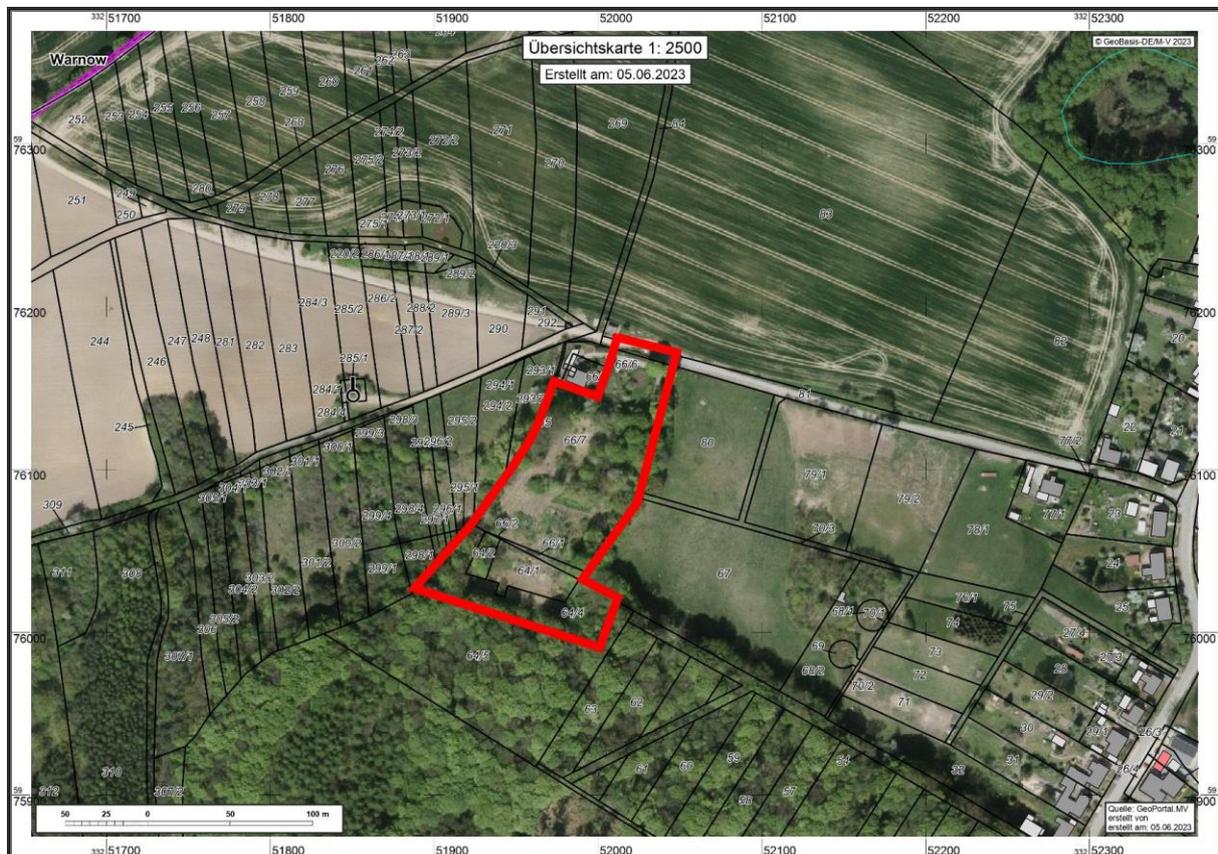
Das Plangebiet befindet sich ca. 300 westlich des Grevesmühlener Ortsteiles Hamberge. Das Stadtzentrum Grevesmühlens liegt ca. 2.500 m südwestlich des Plangebietes. Die Stadt Grevesmühlen befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg im Westen des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als mit Bäumen bestockte Grünfläche dar. Im Plangebiet sind aufgrund der vorherigen Nutzung als Ferienlager großflächige Versiegelungen in Form von mit Betonplatten befestigten Wegen und Plätzen vorhanden. Das Gelände des Plangebietes steigt von der Einfahrt im Norden nach Süden hin zum Iserberg an. Der südliche Rand des Plangebietes kann als Wald angesprochen werden. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,3 ha. Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche und ein einzelnes Haus. Nach Osten wird das Plangebiet durch eine Grünfläche begrenzt. Im Süden und Südwesten wird die Fläche durch Wald begrenzt. Der Nordwesten hingegen wird durch eine Heckenstruktur von Grün- und Ackerflächen abgegrenzt.

1.1.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erholungsgebiet Iserberg“ besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine touristische Nachnutzung der Flächen eines ehemaligen Ferienlagers im Ortsteil Hamberge zu schaffen. Das Nutzungskonzept sieht vor die Flächen des ehemaligen Kinderferienlagers als naturnahen Glampingplatz zu reaktivieren. Dafür sollen in Glampingzelten, kleinen Unterküften in Bungalows und Baumhäusern sowie einigen Wohnmobilstellplätzen Plätze für 50 – 60 Übernachtungsgäste geschaffen werden. Zur Versorgung des Gebietes sollen außerdem ein Hauptgebäude mit Rezeption, Lagerräumen und rudimentärer Gastronomie sowie ein Gebäude für sanitäre Anlage entstehen.

Abgerundet wird das Gelände mit einem Freiraumkonzept, welches Gemeinschaftsbereiche mit Event- und Sportflächen, einem Badeteich mit Saunabereich, einem Bauerngarten, Obstwiesen, Tiergehege und einem Barbereich vorsieht.

Am 18. November 2021 wurde in der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen ein Nutzungskonzept für einen Teilbereich des Erholungsgebietes am Iserberg vorgestellt. Aufgrund der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen ist ein derartiges Konzept aktuell nicht umsetzbar.



Geltungsbereich des Vorhabens, © GeoBasis DE/M-V 2024

1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.2.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hinsichtlich der Prüfungsdichte kann sich die Umweltprüfung folglich auf Umweltaspekte und Schutzgüter beschränken, auf die sich der Bauleitplan erheblich auswirkt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung; dieser ist – dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend – inhaltlich anzupassen.

1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der (Umwelt)Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Aus der betreffenden Rechtsnorm ergibt sich auch hier eine Begrenzung der Prüfungsdichte, insbesondere eine Abhängigkeit von Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind in § 1a BauGB dargelegt.

Umweltrelevante Prüfkriterien und Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)
- die Wechselwirkungen zwischen den vorstehenden, d. h. in § 1 (6) Nr. 7a, c und d BauGB benannten Belangen des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)
- die Nutzung der erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Umweltrelevante Grundsätze und Prüfkriterien sowie Schutzgüter entsprechend § 1a BauGB

- Mit Grund und Boden soll durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).
- Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).

- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a (2) Satz 2 BauGB).
- Die Anwendung der Eingriffsregelung, d. h. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a (3) Satz 1 BauGB).
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5) Satz 1 BauGB). Die betreffenden Erfordernisse sind nach § 1a (3) Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und wurden mit der jüngsten Anpassung des Baugesetzbuches im Katalog der Aufgaben der Bauleitplanung entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB ergänzt. Nunmehr sollen die Bauleitpläne entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB neben dem Beitrag, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

1.2.3 Methodik der Umweltprüfung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Iserberg“ der Stadt Grevesmühlen werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB. Als geeignete Untersuchungsmethode wird zunächst die Bilanzierung der festgesetzten Flächennutzungen gegenüber dem Bestand angesehen. Hieraus wird als erster Schritt der Analyse deutlich, inwieweit es zu nachteiligen Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter kommt. In weiteren Analyseschritten erfolgt eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Veränderungen. Die methodische Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch das Projekt erfolgte im Regelfall verbal argumentativ.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Fachgesetzte in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tabelle 01: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Eingriffsregelung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

Artenschutz

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Baumschutz

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- *Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen*
- *Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- *Pappeln im Innenbereich,*
- *Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- *Wald im Sinne des Forstrechts,*
- *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht. Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

Biotopschutz

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik innerhalb der EU zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Richtlinie aufgestellt und so eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund §107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstige Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendige fachliche Voraussetzungen. Es stimmt die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheiten beteiligten Ländern ab.

2.2 Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Stadt Grevesmühlen und dem Ortsteil Hamberge zusammenfassend dargestellt.

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Der Ortsteil Hamberge der Stadt Grevesmühlen befindet sich:

- im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)
- Sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)
- im Tourismusedwicklungsraum mit Anschluss an ein Regional bedeutsames Radroutennetz (siehe Karte 4, RREP WM 2011)
- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege, angrenzend an ein Natura 2000-Gebiet (siehe Karte 5, RREP WM 2011)
- angrenzend an einen Biotopverbund im weiteren Sinne und ein Biotopverbundsystem (siehe Karte 6, RREP WM 2011)

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume werden die planungsrelevanten Flächen als Bereiche mit sehr hoher und hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008)
- Der Boden im Plangebiet weist Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008)
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist das Plangebiet als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008)
- Die Stadt Grevesmühlen und der Ortsteil Hamberge sind als niederschlagsbegünstigt gekennzeichnet (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008)
- Im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes stellen die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen Bereiche mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit dar. Die Siedlungs-, Landwirtschafts- und Grünflächen weisen hingegen eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes auf (siehe Karte 8, GLRP WM, 2008)
- Die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) wird mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet, wohingegen im Bereich der Siedlungsfläche eher von einer geringen Schutzwürdigkeit ausgegangen werden muss (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008)
- Der Ortsteil Hamberge liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008)

Aufgrund der Darstellung als Siedlungsfläche wird dem Plangebiet überwiegend ein sehr geringer Biotopwert (Karte 7a Landschaftsplan-Biotoptypen-Bewertung) zugeordnet.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt eine detaillierte Biotoptypenkartierung für das Plangebiet und einem der Nutzung entsprechenden Wirkbereich (siehe Kap. 5 – Eingriffsbilanzierung).

Aktuelle und geplante Raumnutzung und Konflikte

Die im Landschafts- und Flächennutzungsplan angestrebten und zulässigen Nutzungen der Flächen des ehemaligen Ferienlagers am Iserberg als Sondergebiet Fremdenverkehr sehen eine intensive Nutzung des Gebietes vor. Auf den Flächen wurden gemäß der mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Gastronomie, ein 30 m hoher Aussichtsturm und die Belegung mit bis zu 170 Betten vorgesehen und als mit dem Landschaftsbild vereinbar betrachtet.

In Bezug auf die Darstellung von aktuellen und geplanten Raumnutzungen und damit ggf. einhergehenden Konflikten werden im Landschaftsplan für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Die möglichen Konflikte, die im Zusammenhang mit dem Iserberg genannt wurden, beziehen sich auf eine angrenzend an dem heutigen Geltungsbereich geplante Sommerdelbahn, die nicht realisiert wurde.

Im Landschaftsplan wird bereits auf eine touristische Nachnutzung des ehemaligen Ferienlagers hingewiesen. Die 2008 vorgesehene Nutzung war deutlich intensiver angelegt, als es die aktuelle Planung mit einem „sanften Tourismus“ mit Glamping und Baumhäusern vorsieht. Daher sind keine Konflikte durch die geplante Raumnutzung zu erwarten.

Leitbild Naturschutz und Landschaftspflege und Maßnahmen

Neben der Darstellung als Gewerbefläche beinhaltet das Plangebiet auch Waldbereiche und Hecken (vgl. Karte 10 Landschaftsplan – Leitbild). Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen stellt für den planungsrelevanten Bereich teilweise eine Fläche mit hohem Wassererosionspotential dar, welche die vorherrschende Gewerbefläche überlagert. Mit der nun erfolgenden Detaillierung der Gewerbeflächen und Konkretisierung der Planungsziele zeigt sich, dass ein Teil der Gewerbeflächen als Waldflächen angesprochen werden müssen. Durch die Ausweisung einer verhältnismäßig niedrigen Grundflächenzahl verbleiben innerhalb des Sondergebietes Freiflächen, die zu einer Durchgrünung beitragen. Die Planung sieht vor, die vorhandenen Grünstrukturen weitestgehend zu Erhalten und in Teilen zu erweitern. Die Notwendigkeit für eine Anpassung des Landschaftsplanes wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht gesehen.

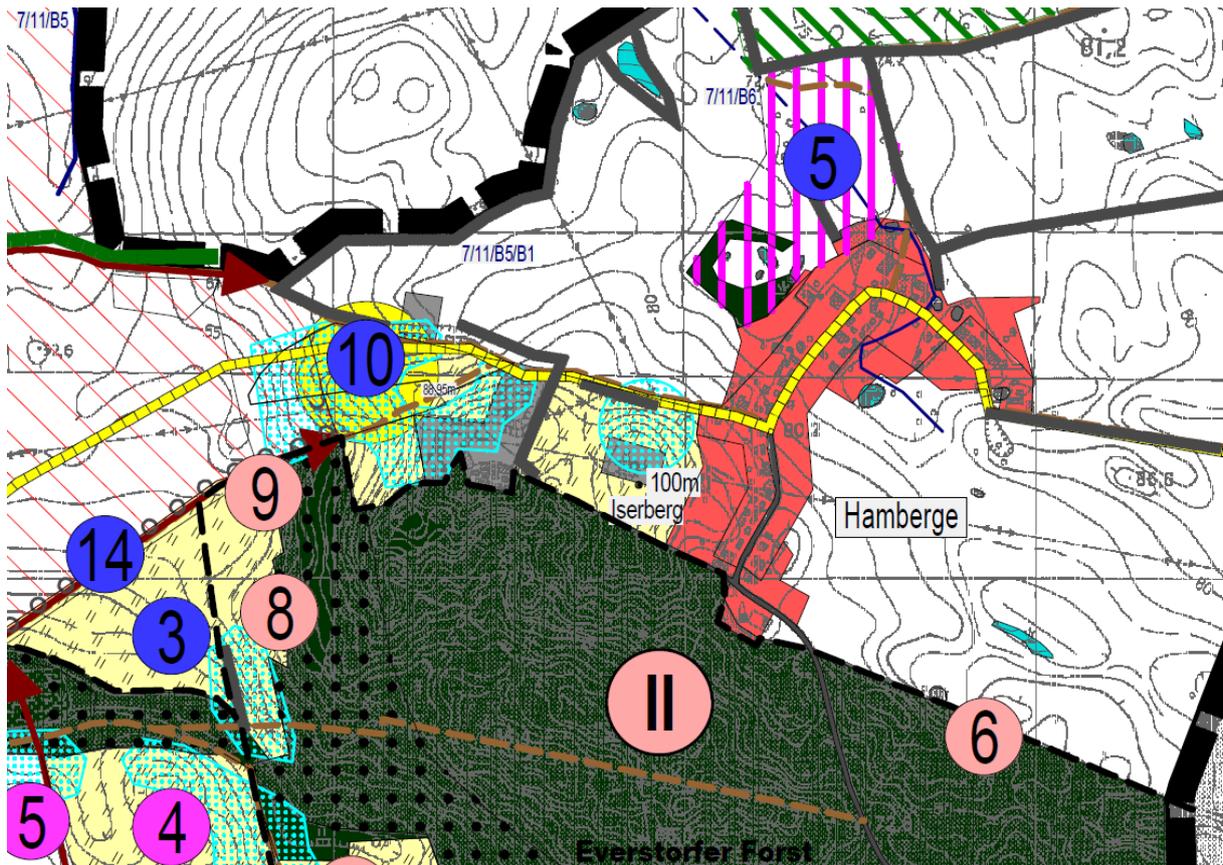


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte 10 – Leitbild und Maßnahmen

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

2.3.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes bzw. der einzelnen Teilbereiche sind keine Überschneidungen mit nationalen und/oder internationalen Schutzgebieten vorhanden. Im näheren Umfeld finden sich folgende Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 2133-303) Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf – Entfernung ca. 110 m nordöstlich des Plangebietes
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 2133-301) Santower See – Entfernung ca. 1100 m nordwestlich
- Naturschutzgebiet (NSG 269) Santower See – Entfernung ca. 1100 m nordwestlich, Flächengleich mit GGB 2133-301

Das GGB-Gebiet Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf (GGB DE 2133-303) befindet sich in Teilen zwischen dem Plangebiet und dem Ortsteil Hamberge. Es grenzt direkt an den Ortsteil an und kann somit als bereits anthropogen vorbelastet bewertet werden. Durch die Umsetzung der Planung findet kein Heranrücken der Bebauung an das Schutzgebiet statt. Aufgrund der geplanten störungsarmen Nutzung des Plangebietes und der anthropogenen Vorbelastung des GGB DE 2133-303 werden für dieses Gebiet erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner Entfernung zu den Schutzgebieten „Santower See“ (GGB DE 2133-301 u. NSG 269) können erhebliche Beeinträchtigungen für diese Gebiete ebenfalls im Vorfeld ausgeschlossen werden. Durch die Umsetzung der Planung findet kein Heranrücken von Bebauung an die Schutzgebiete statt. Die Schutzgebiete sind durch die am Seeufer des Santower Sees gelegene Ortslage Warnow bereits anthropogen vorbelastet.

Wasserschutzgebiete:

MV-WSG 2133-08 – Grevesmühlen-Wotenitz, Zone IIIB

2.3.2 Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes ist folgendes gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden:

- NWM 09473 – Naturnahe Feldhecke, Größe ca. 2.640 m² (Kartierungsjahr 1996), begrenzt das Plangebiet im Osten. Die Kartierung der Hecke stimmt nicht mit der vorgefundenen Biotopstruktur überein. Die Ausprägung der Hecke ist aufgrund des Weges und des Geländereiefs deutlich schmäler als die Darstellung im Geodatenviewer vermuten lässt. Eine typische Strauchschicht ist ebenfalls nicht zu erkennen und die vorhandenen Bäume sind eher als Einzelbäume anzusprechen.

In einem Umkreis von ca. 50 m (Wirkzone 1) befinden sich das folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop

- NWM 09471 – Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Größe 9.413 m² (Kartierungsjahr 1996), westlich des Plangebietes in ca. 30 m Entfernung

In einem Umkreis vom ca. 200 m (Wirkzone 2) befinden die 3 folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope:

- NWM 09476 – Naturnahe Feldhecke, Größe 918 m² (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 65 m Entfernung
- NWM 09477 – Naturnahe Feldgehölze, Größe 523 m² (Kartierungsjahr 1996), östlich den Plangebietes in ca. 190 m Entfernung
- NWM 09472 – Naturnahe Feldgehölze, Größe 849 m² (Kartierungsjahr 1996), östlich des Plangebietes in ca. 65 m Entfernung



Abbildung 3: Luftbild mit Lage des Plangebietes und der gemäß § 20 gesetzlich geschützten Biotope © GeoBasis DE/MV 2024

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist touristische Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Kinderferienlagers Hamberge in Grevesmühlen. Mit der Umsetzung der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Grevesmühlen soll die Hecke, die das Plangebiet nach Osten begrenzt, in ihrer aktuellen Form erhalten werden. Die Hecke wurde ursprünglich als Sicht- und Lärmschutz für das Kinderferienlager Hamberge in Richtung des gleichnamigen Ortsteiles angelegt. Diesem Zweck soll die Hecke in Zukunft auch wieder dienen, daher soll sie in ihrer aktuellen Form erhalten werden. Gemäß den Vorbemerkungen in Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen geschützte Biotope, die infolge oder trotz einer Bodennutzung entstanden sind und damit ihre besonderen Eigenschaften entwickelt haben, in diesem Rahmen weiter genutzt werden.

Durch die Planungen finden keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen statt.

Indirekte Eingriffe durch ein Heranrücken der Bebauung sind aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung auszuschließen. Die umgebenden gesetzlich geschützten Biotope sind bereits anthropogen beeinflusst. Bedingt durch die vorhandene Vorbelastung wird von keiner Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ausgegangen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertungen der Umweltauswirkungen erfolgen auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung soll sich insbesondere auf die direkten Auswirkungen beziehen. Die Beschreibung soll auch auf die indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstreckt werden, sofern sie sich in signifikanter Form ergeben würden und sich mit angemessenem Aufwand feststellen lassen.

Die Beschreibung indirekter, sekundärer [...] Auswirkungen erfolgt nur im Falle gegebener Erheblichkeit und bei vertretbarem Untersuchungsaufwand. Der Umweltbericht wird nicht dadurch unvollständig, dass bspw. grenzüberschreitende Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Bodens nicht beschrieben werden, ohne dass diese angemessener Weise im festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzustellen sind oder sich ermitteln ließen, oder ohne dass dies im Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausdrücklich festgehalten worden wäre.

3.2 Schutzgut Mensch

3.2.1 Bewertungskriterien

- Lärmimmission
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.2.2 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 soll auf dem Gelände eines ehemaligen Ferienlagers westlich des Ortsteils Hamberge eine touristische Nachnutzung erfolgen. Das Plangebiet stellt sich aktuell als mit Einzelbäumen bestockte Brachfläche mit durch Betonplatten versiegelten Wegen und Freiflächen dar. Da die Fläche aktuell durch einen Bauzaun abgesperrt ist, wird die Erholungsnutzung der Fläche stark eingeschränkt.

Das Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Hamberge und im Süden schließt sich eine Waldfläche an das Plangebiet an.

3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(Lärm)Emissionen

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Weitere Emissionswirkungen sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch das geplante Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Das Konzept des Vorhabens sieht eine geringe Nutzungsintensität mit bis zu 60 Touristen die sich gleichzeitig auf Areal aufhalten vor. Aufgrund des Abstandes zur Vorhandenen Wohnbebauung im Ortsteil Hamberge sind keine weiteren Lärmbelastungen für die Anwohner verbunden.

Visuelle Wahrnehmung

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteiles Hamberge. Die mit einem Bauzaun verstellte Zufahrt zu dem Gelände befindet sich direkt entlang eines Wanderweges zum benachbarten Aussichtsturm. Der unordentliche Eindruck der dort aktuell vorherrscht kann durch die Nutzung und die geplante Gestaltung des Plangebietes beseitigt werden, das kann sich positiv auf die visuelle Wahrnehmung auswirken.

Erholungs- und Freizeitnutzung

Dem Plangebiet ist in seiner jetzigen Ausprägung keine Erholungsfunktion zuzuordnen. Es stellt sich im Wesentlichen als in Teilen versiegelte Brachfläche mit Gehölzaufwuchs dar. Die Nutzung der Fläche als Ferienlager wurde vor Jahren aufgegeben und der Gebäudebestand entfernt. Seitdem fanden nur sporadische Pflegeschnitte und Maßnahmen statt, um die Fläche für die touristische Nachnutzung verfügbar zu halten.

Die Planung sieht eine touristische Nachnutzung der Fläche mit einer Anlage zur Beherbergung von Touristen mit alternativen Übernachtungsformen in Form von Glamping, Baumhäusern und anderen Unterbringungsmöglichkeiten vor. Die befestigten Beherbergungsmöglichkeiten erlauben auch außerhalb der Sommermonate eine Nutzung. Das Konzept sieht neben den Übernachtungsmöglichkeiten auch Kursangebote und einen Outdoor-Wellness-Bereich vor.

Durch diese Maßnahmen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität und die Beseitigung des ungeordneten Zustands ist von einer Steigerung der Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung auszugehen.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es kann von keiner besonderen Veränderung ausgegangen werden.

3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet bei ausbleibender Pflege der natürlichen Sukzession überlassen. Es würde sich aufgrund des bereits vorhandenen Baumbestandes und des angrenzenden Waldes schnell eine walddtypische Bestockung einstellen. Innerhalb weniger Jahre würde sich die Verjüngung auf der Fläche zu einem Primärwald entwickeln, sodass eine bauliche Nachnutzung nur unter erhöhtem Aufwand durchführbar wäre. Der ungeordnete Zustand und die Sperrung würden weiterhin bestehen und die Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung würde ebenfalls nicht steigen.

3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Die Gemeinde geht davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung innerhalb des Ortsteils Hamberge kommen wird. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass der Wert des Plangebietes für landschaftsgebundene Erholung und dessen visuelle Wahrnehmung mit Umsetzung der Planung deutlich zunehmen kann.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch kommen wird, sondern eher positive Effekte eintreten werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 Bewertungskriterien

Pflanzen

- Seltenheit
- Gefährdung
- Naturnähe
- Vielfalt
- Wiederherstellbarkeit Biototyp
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Biologische Vielfalt

- Biotopausstattung

3.3.2 Basisszenario

Tiere

Das Plangebiet ist als Fläche eines ehemaligen Ferienlagers im Wesentlichen durch anthropogene Nutzungen geprägt. Das Vorkommen geschützter Tierarten kann nicht ausgeschlossen werden. Die aktuelle Situation ist allerdings, bis auf die Hecken- und Gehölzstrukturen, als monoton und gleichförmig zu betrachten.

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

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

Es ist verboten,

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

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

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

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

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

Pflanzen

Erfassung des Baumbestandes

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen durch das Plangebiet verlaufenden Betonplatten weg. Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.*

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Biotoptypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird eine Biotoptypenkartierung erstellt. Diese bildet u.a. die Grundlage für die Ermittlung der Eingriffe. Ein Großteil des Plangebietes kann den Biotoptypen PEU – Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4) und OVP – versiegelte Freifläche (14.7.8) zugeordnet werden. Der Geltungsbereich wird durch Feldhecken/Knicks (BH) nach Westen und Osten und einen Lärchenbestand (WZL) im Süden begrenzt.

Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt im Plangebiet kann durch die großflächige Versiegelung und die anthropogen vorbelasteten Grünflächen, die am ehesten dem Biotop der Brachfläche der Dorfgebiete mit der dazu passenden Spontanvegetation zuzuordnen sind, als gering eingestuft werden. Der südliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Waldfläche dar, dort ist von einer höheren Biologischen Vielfalt auszugehen.

3.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Tiere

Zu Beachtung der Belange des Artenschutzes wird zum Entwurf dieses Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung mit ergänzenden Kartierungen zu Fledermäusen und (Brut-)Vögeln erarbeitet. Dieser wird als Anlage dem Umweltbericht beigelegt.

Pflanzen

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als mit Bäumen bestockte Freifläche mit versiegelten Wegen und Plätzen dar. Das Gelände steigt nach Süden hin auf und geht in einen Wald über. Der südliche Bereich des Plangebietes im Bereich des Flurstückes 64/4 wird als Wald angesprochen.

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen - neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzungen werden durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über den Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Zum aktuellen Planungsstand ist kein Baumfällantrag gemäß § 18 NatSchAG M-V notwendig, da es sich bei den zu fällenden

Bäumen um Obstbäume handelt, welche gemäß § 18 Abs. 1 Satz 2 NatSchAG M-V keine geschützten Gehölze darstellen.

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Malus sylvestris	63	1
2	Malus sylvestris	63	1
3	Prunus avium	31	0
4	Prunus avium	31	0

Im Plangebiet sind mehrere Baumneupflanzungen im Bereich des Parkplatzes und des Plangebietes geplant die als Ausgleichspflanzungen für die zu entfernenden Bäume genutzt werden sollen.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der aktuellen Ausprägung und der anthropogenen Vorbelastungen wird die biologische Vielfalt generell als gering eingestuft. Die biologische Vielfalt wird sich mit Umsetzung der Planung nicht wesentlich verändern, wobei sich der Geplante naturnahe Badeteich positiv auswirken kann.

3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Habitate vorerst erhalten. Sollten die Pflegearbeiten weiterhin durchgeführt werden ist nicht mit einer Erhöhung der biologischen Vielfalt auszugehen. Würde die Fläche hingegen der natürlichen Sukzession überlassen würde sich innerhalb weniger Jahre die dortige Waldfläche erhöhen und damit auch die biologische Vielfalt.

3.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG möglich. Aus diesem Grund wird zum Entwurf ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser zeigt notwendige Maßnahmen auf, um das Eintreten dieser Verbotstatbestände zu verhindern.

Pflanzen

Streng geschützte Arten sind aufgrund der aktuellen Ausprägung und anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes nicht zu erwarten. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume würden bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben.

Biologische Vielfalt

In Bezug auf die biologische Vielfalt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch eine Erhöhung der Strukturvielfalt auf der Fläche, z.B. durch die Anlage eines naturnahen Schwimmteiches kann die biologische Vielfalt profitieren.

Aufgrund dieser Argumentation ist bei der Umsetzung der Planung von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

3.4.2 Basisszenario

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

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

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Grevesmühlen Ortsteil Hamberge folgende Bodentypen verzeichnet:

- Sand-/Kies-/Lehm-Braunerde/Parabraunerde/Kolluvisol (Kolluvialerde); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestaucht), mit geringem Wassereinfluss, kuppig bis hügelig, sehr heterogen, steinig.

3.4.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die Nutzung als Ferienlager und die ehemalige Bebauung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Es erfolgt die Nachnutzung eines bereits vorbelasteten Standortes. Es wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen ist nachfolgend zusammengefasst.

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Die Lebensraumfunktion für Tiere ist auf und im Boden im Bereich der Stadtorte der ehemaligen Gebäude eingeschränkt. In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden keine potentiellen Wirkfaktoren/potentielle Beeinträchtigungen für die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen als Habitatverlust benannt.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV-WSG 2133-08). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Im weiteren Planverfahren wird ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen.

3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die Sukzession auf der Fläche weiter voranschreiten. Die bestehende Bodenfunktion würde keine weitere Verschlechterung erfahren.

3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung sowie der bestehenden Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Bewertungskriterien

Grundwasser

- Grundwasserbeschaffenheit
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumbfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

3.5.2 Basisszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank für den Geltungsbereich mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen im Plangebiet werden als genutztes Dargebot angegeben.

In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist das Plangebiet als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Grevesmühlen-Wotenitz“ (MV WSG 2133-08).

3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Bis zum Vorliegen eines hydrogeologischen Gutachtens können keine genauen Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht werden.

Es lassen sich allerdings Prognosen, die sich auf die zum Vorentwurf vorliegenden Daten beziehen treffen. Im Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen wird für den planungsrelevanten Bereich teilweise eine Fläche mit hohem Wassererosionspotential dargestellt. In der LINFOS-Datenbank wird der Bodentyp im Bereich der Grundwasserneubildung als Lehmboden angegeben. Daher kann zum Vorentwurf gefolgert werden, dass der Boden im Plangebiet nur begrenzt versickerungsfähig ist. In Falle von starken Niederschlagsereignissen ist ein verstärkter Oberflächenabfluss möglich.

Mit der Umsetzung der Planung sind nur kleinflächige zusätzliche Versiegelungen geplant. Die im Plangebiet vorhandenen großflächigen Versiegelungen sollen nachgenutzt werden.

Es ist bisher nicht davon auszugehen, dass die Grundwasserneubildung durch die Umsetzung der Planung erheblich beeinträchtigt wird.

Oberflächengewässer

Mit der Umsetzung der Planung soll innerhalb des Geltungsbereiches ein ca. 200 m² großer, naturnaher Schwimmteich entstehen.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV WSG 2133-08). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzone keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

3.5.4 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet aufgrund fehlender Nutzung weiter der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die vorhandenen Beeinträchtigungen durch die großflächigen Versiegelungen blieben weiter erhalten.

3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser

Grundwasser

Aufgrund der nur kleinflächigen Erweiterung der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers auszugehen.

Oberflächenwasser

Der geplante naturnahe Schwimmteich mittig im Plangebiet kann sich positiv auf den Oberflächenabfluss im Geltungsbereich auswirken. Es entstehen keine Beeinträchtigungen für Oberflächengewässer.

Trinkwasser

Unter Beachtung der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk der DVGW sind keine Beeinträchtigungen für die Trinkwasserschutzzone und das Grundwasser zu erwarten.

3.6 Schutzgut Fläche

3.6.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

3.6.2 Basisszenario

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 1,3 ha. Auf etwa 10 % der Fläche sind noch aufgrund der vorherigen Nutzung als Ferienlager mit Betonplatten versiegelte Plätze und Wege vorhanden. Der Geltungsbereich wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen im Süden und Südwesten begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein einzelnes Wohngebäude, der Ortsteil Hamberge liegt ca. 300 m westlich. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann folglich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Nachnutzung von Flächen eines ehemaligen Ferienlagers westlich des Ortsteiles Hamberge der Stadt Grevesmühlen. Für die Planung werden die anthropogen vorbelasteten, teilweise versiegelten Freiflächen am Iserberg zu „Camping“- Sondergebietsflächen gemäß § 10 BauNVO überplant. Es kommt dabei nur zu kleinflächigen weiteren Versiegelungen, da die vorhandenen mit Betonplatten versiegelten Flächen nachgenutzt werden können. Für die Sondergebiete wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die eine Umsetzung des naturnahen Campingkonzeptes und eine attraktive Freiraumgestaltung ermöglicht.

Generell ist eine Überschreitung von 50 % der GRZ für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Eine solche intensive Versiegelung ist im stark durchgrüneten Plangebiet und insbesondere der hier am Waldrand gelegenen Fläche städtebaulich nicht erwünscht. Im Interesse des Bodenschutzes und zur Sicherung eines hohen Grünflächenanteils im Plangebiet, wird von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht: Im Baugebiet wird daher die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO beschränkt: Im Ergebnis dürfen die Grundflächen von Haupt- und Nebenanlagen (einschließlich Wegen, Zufahrten und Stellplätzen) zusammen nicht mehr als 40 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

Die Parkplatzflächen sind teilversiegelt (wasserdurchlässig) zu befestigen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche möglichst gering zu halten.

Durch die Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche folgt die Stadt Grevesmühlen dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Höhe des Eingriffes durch die Versiegelung sowie der dafür notwendige Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bereits vorbelastete Fläche weiterhin ungenutzt und die Flächenversiegelung weiter bestehen bleiben.

3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Die Nachnutzung anthropogen vorbelasteter Bereiche ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen. Derzeit stellt das Plangebiet als abgesperrte, mit einem Betonplattenweg erschlossene Brachfläche westlich der Ortslage Hamberge einen städtebaulichen Missstand dar.

Für die Errichtung der zum Betrieb des Campingplatzes am Iserberg notwendigen Infrastruktur werden weitestgehend bereits vorbelastete/versiegelte Flächen nachgenutzt. Dennoch kommt es im Zuge der Neubauten und Erschließung zu Flächenversiegelung. Daher sind mit der Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche möglich, die im Zuge der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und im geeigneten Maße ausgeglichen werden.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

3.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

3.7.2 Basisszenario

Das Klima im Plangebiet ist dem maritim geprägten Binnenplanarklima an der Grenze zwischen den Landschaftszonen Ostseeküstenland und Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte zuzuordnen. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt über 600 mm und gilt damit als Niederschlagsbegünstigt. Große Windstärken mit vornehmlich Westwinden sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit prägen das Klima entlang der Ostseeküste. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kälteren Monats nach Osten ab.

3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Da großflächige Versiegelungen auf der Fläche vorhanden sind, ist die Kaltluftproduktion auf der Fläche bereits gemindert. Die geplanten Strukturen und zusätzlichen Versiegelungen fallen verhältnismäßig gering aus und sind nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Die Vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen als größte Kaltluftproduzenten im Plangebiet bleiben mit der vorliegenden Planung erhalten und werden teilweise noch ergänzt.

3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die derzeitigen Klimaparameter nicht verändern.

3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und des Erhalts der kühlenden Gehölzstrukturen wird mit der Umsetzung der Planung nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima ausgegangen.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.8.1 Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

3.8.2 Basisszenario

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die Planung berührt werden. Die geschützten Bodendenkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind zu beachten.

3.8.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis/Zulassung / Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalschutzbehörde.

3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die nachrichtlich Übernommenen Bodendenkmale liegen im Bereich des Waldes und Waldabstandes, daher sind dort keine tiefgreifenden baulichen Veränderungen geplant.

Generell gilt allerdings, für den Fall, dass durch Bauarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis/Zulassung / Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalschutzbehörde. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 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.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

3.9.1 Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

3.9.2 Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im nächsten Punkt dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgende Aussagen zusammenfassen:

Vielfalt

Das Plangebiet wird durch die Brachflächenvegetation und Gehölze, aber auch durch die betonierte Erschließung strukturiert. Weitere strukturgebende Elemente sind das nach Süden ansteigende Geländere relief, der Übergang in den Wald im Süden und die gestalterischen Hecken im Westen und Osten, die das Plangebiet begrenzen.

Eigenart und Schönheit

Innerhalb des Plangebietes sind der Gehölzbereich im Süden als Übergang zum Wald und die Begrenzungshecken als landschaftstypische Strukturen erhalten. Das nach Süden hin ansteigende Plangebiet wird stark durch die freistehenden Einzelbäume und verschiedenen Stauden sowie Gräser der Brachfläche geprägt.

Natürlichkeit

Das Plangebiet ist durch die vorherige Nutzung als Ferienlager anthropogen überformt. Betonplatten dienen als Wege und Plätze innerhalb des Geltungsbereiches. Das Brachliegen und Sukzession haben in unversiegelten Teilbereichen die Entwicklung einer typischen Brachflächenvegetation ermöglicht.

Charakter/Erkennbarkeit

Das Landschaftsbild ist aktuell durch die vorhandenen Versiegelungen und den Baumbestand geprägt. Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes entstehen durch den aufkommenden Bewuchs zwischen den Betonplatten der Erschließung und dem ungeordneten Zustand der Brachflächen und noch vorhandenen baulichen Einrichtungen, wie Zäunen. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustands der Erschließung entsteht ein ungeordneter Eindruck.

Erholung

Derzeit unterliegt das Plangebiet keiner Freizeit- und Erholungsnutzung. Es ist mit einem Bauzaun zum Feldweg abgesperrt.

3.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird die Fläche am Iserberg wieder einer touristischen Nutzung zugeführt. Landschaftsgliedernde Strukturelemente sind vor allem die Einzelbäume innerhalb und die Gehölz- und Heckenstrukturen an den Grenzen des Plangebietes. Diese bleiben mit der Planung großteils erhalten und das Konzept sieht keine weiteren gestalterischen/technischen Sichtschutzmaßnahmen vor. Es dominiert aktuell der ungeordnete Zustand der brachliegenden Fläche. Das Nutzungskonzept sieht alternative Übernachtungsformen vor, welche die Eingriffe in die Natur möglichst geringhalten sollen. Die Fläche soll wieder einer touristischen Nutzung zugeführt werden, wofür sie ursprünglich, inklusive des Geländere liefs, gestaltet wurde. Die Übernachtungsmöglichkeiten sollen aus hochwertigen, natürlichen Materialien hergestellt werden. Somit sind positive Auswirkungen in Bezug auf den allgemeinen Eindruck der Schönheit und Vielfalt der Landschaft zu erwarten.

Charakter/Erkennbarkeit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine teilweise versiegelte Brachfläche in der freien Landschaft. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Wohngrundstück. Es handelt sich um die Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche. Mit der Umsetzung der Planung ist keine Erweiterung der Bebauung in die freie Landschaft vorgesehen.

Das Nutzungskonzept für das Gelände greift die vorhandenen Grünstrukturen auf. Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches bleiben überwiegend erhalten. Im Bereich des Parkplatzes im Norden des Plangebietes sind Baumfällungen geplant und es können Bäume im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen auf dem Gelände entfernt werden. Mit Umsetzung der Planung wird oberhalb des Parkplatzes das vorhandene Erdloch zu einem naturnahen Schwimmteich erweitert und umgestaltet.

3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde ohne Pflegemaßnahme die Sukzession auf der Fläche voranschreiten. Das ungeordnete Bild in diesem Bereich bliebe erhalten.

3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild

Aufgrund der dargestellten Argumentation und der beschriebenen gestalterischen Konzeption für das Plangebiet, der Erhaltung vieler wertgebender Strukturen des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt. Bezogen auf die visuelle Wahrnehmung erfolgt eine Aufwertung durch die Beseitigung der ungeordneten Strukturen.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen den Wasserhaushalt. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung im Plangebiet sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen, sind diese im planungsrelevanten Umfeld auch nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sollen verschiedene Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes vorbereitet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches soll eine Mischung aus alternativen Übernachtungsangeboten, wie Glampingzelten, Wohn- bzw. Bauwagen sowie Baumhäusern und festen Bauten, wie einem Wirtschaftsgebäude und Tinyhäusern, zusätzlich zu den für den Betrieb notwendigen Gebäuden geschaffen werden. Die vorhandene Erschließung soll weiter genutzt werden und nur kleinflächig in teilversiegelter Form ergänzt werden. Teilweise sollen vorhandene Versiegelungen als Fundamente für die zu errichtende Gebäude genutzt werden. Die ursprüngliche Bebauung wurde im Jahr 2016 abgerissen.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Brachfläche eines ehemaligen Ferienlagers. Die Fläche ist stark anthropogen überformt durch großflächige Versiegelungen und stark verdichtete Böden, die nachgenutzt werden sollen, um den zusätzlichen Eingriff möglichst gering zu halten. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnten zwei höherwertige Biotope im Plangebiet festgestellt werden, die als Begrenzungshecken für den Geltungsbereich dienen und erhalten bleiben sollen. Die meisten Gehölze innerhalb des Plangebietes bleiben ebenfalls erhalten.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen sind die touristische Nachnutzung der Fläche eines ehemaligen Ferienlagers. Die Lage des Plangebietes, ca. 200 m westlich des Ortsteiles Hamberge, und getrennt durch eine Feldhecke und ein Feldgehölz, schirmt die Anwohner und die umliegende Landschaft vor möglichen betriebsbedingten Emissionen ab. Das Nutzungskonzept sieht eine nachhaltige Form des sanften Tourismus vor, mit einer niedrigen Gästezahl und einem schonenden Umgang mit der Umwelt und natürlichen Ressourcen. Die Ziele der Planung sind daher nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Durch den Betrieb eines Campingplatzes entstehen größere Mengen an Abfällen, deren Entsorgung unter Einhaltung der Maßgaben der in der Stadt Grevesmühlen bestehenden Abfallentsorgung zu erfolgen hat.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Nachnutzung der Fläche sind keine hervorstechenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand zwei Bodendenkmäler. Diese befinden sich allerdings innerhalb des Waldes bzw. innerhalb des Waldabstandes, so dass dort keine Bautätigkeiten geplant sind. Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer herkömmlichen Campingnutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Durch die Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Das Nutzungskonzept sieht vor, für die Errichtung der alternativen Übernachtungsmöglichkeiten und Wirtschaftsgebäude möglichst nachhaltige Rohstoffe zu verwenden. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffen wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Sukzession der Brachfläche weiter voranschreiten und der Wald im Süden der Fläche würde sich neue Flächen erschließen.

Die Auswirkungen bzw. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurde schutzgutbezogen betrachtet.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Die Stadt Grevesmühlen nutzt die Möglichkeit der Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten Brachfläche nahe des Ortsteils Hamberge. Dies ist grundsätzlich der Ausweisung neuer Campingflächen in der freien Landschaft vorzuziehen.

Die touristische Nachnutzung an diesem Ort ermöglicht Synergieeffekte und Kooperation mit lokalen Tourismusbetrieben, wie dem Alpakahof am Iserberg und dem „Piraten Action-OpenAir“ in Grevesmühlen. Das Gebiet der Stadt Grevesmühlen ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg RREP WM als Tourismusentwicklungsgebiet dargestellt. Die Planung überschneidet sich daher mit der regionalen Raumplanung. Die Nachnutzung vorbelasteter und bereits versiegelter Flächen steht im Einklang mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Städtebauliche Konzeption

Das Nutzungskonzept sieht vor die Flächen des ehemaligen Kinderferienlagers als naturnahen Glampingplatz zu reaktivieren. Dafür sollen in Glampingzelten, kleinen Unterküften in Bungalows und Baumhäusern sowie einigen Wohnmobilstellplätzen Plätze für 50 – 60 Übernachtungsgäste geschaffen werden. Zur Versorgung des Gebietes sollen außerdem ein Hauptgebäude mit Rezeption, Lagerräumen und rudimentärer Gastronomie sowie ein Gebäude für sanitäre Anlage entstehen.

Abgerundet wird das Gelände mit einem Freiraumkonzept, welches Gemeinschaftsbereiche mit Event- und Sportflächen, einem Badeteich mit Saunabereich, einem Bauerngarten, Obstwiesen, Tiergehege und einem Barbereich vorsieht.

Nutzung soll sich behutsam in die vorhandenen naturräumlichen Strukturen einfügen. Daher wird die Stellung der Gebäude so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Gehölze entstehen.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planung erfolgt die Nachnutzung eines ehemaligen Ferienlagers. Die Vorgehensweise ist grundsätzlich, den zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu bevorzugen.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend festgestellt:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich,

soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 1 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlichen Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der Durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE – 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Grevesmühlen befindet sich ca. 200 m westlich des Ortsteiles Hamberge. Es stellt sich als mit Bäumen bestockte Brachfläche dar, die durch einen Betonplattenweg erschlossen ist.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Sport und Freizeitanlagen, worunter auch Campingplätze fallen, sind jeweils Wirkungsbereiche I von 50 m und Wirkungsbereiche II von 200m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tabelle 02 Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biototyp		Biototyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	2	3
2.1.1	BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	3	6
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	3
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	6
2.3.3	BHB	Baumhecke	3	6
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	3	6
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	*	*
8.4.2	TKD	Ruderalisierter Halbtrockenrasen	3	6
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
10.1.5	RHP	Ruderales Pionierflur	2	3
10.2.1	RTT	Ruderales Trittsflur	1	1,5
12.1.1	ACS	Sandacker	1 (0)	1
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	1 (0)	1
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	0,6	0,6
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0
14.11.2	OB	Brachflächen der Dorfgebiete	1	1,5

* Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV

Biototypen innerhalb des Plangebietes

1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)

Der südliche Bereich des Plangebietes geht in einen Laubmischwald über, der sich über den Iserberg weiter nach Süden und Südosten erstreckt.

2.3.3 Baumhecke (BHB)

Die westliche Grenze des Plangebietes stellt sich als Hecke mit dichtstehenden Bäumen und einer kräftigen Strauchschicht dar.

2.3.4 Aufgelöste Baumhecke (BHA)

Die Baumhecke, welche die östliche Grenze des Plangebietes darstellt, wurde vermutlich zur gleichen Zeit als Sichtschutz für das ehemalige Ferienlager angelegt wie ihr westliches Pendant. Sie befindet sich allerdings in einem deutlich schlechteren Zustand als ihr Gegenüber. Zum Zeitpunkt der Kartierung war keine und nur eine sehr geringe Strauchschicht vorhanden.

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Im ganzen Plangebiet verteilt sind mehrere Einzelbäume vorhanden. Sie sollen mit der Planung großteils erhalten bleiben. Im Bereich des geplanten Parkplatzes sind 4 Obstbäume zur Fällung vorgesehen.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Das Plangebiet wird durch eine Straße aus Betonplatten erschlossen. Der Weg zieht sich in Kurven von der Einfahrt im Norden als Hohlweg bis in den Süden des Plangebietes, dann ebenerdig, den Iserberg hinauf. Es gibt verschiedene Abzweigungen von dem Weg, die zu mit den gleichen Betonplatten belegten Freiflächen führen.

14.11.2 Brachflächen der Dorfgebiete (OBD)

Das Plangebiet stellt sich hauptsächlich als Brachfläche eines ehemaligen Ferienlagers dar. Der Gebäudebestand wurde bereits im Jahr 2016 abgerissen, doch sind die Böden nachhaltig durch Verdichtung und Trittschäden anthropogen vorbelastet. Die nichtversiegelten Freiflächen der Brache weisen einen dichten Bewuchs mit Reitgräsern auf. Vor allem in sonnigen Bereichen ist *Calagrostis epigejos* vorherrschend. Die Brachflächen werden regelmäßig gemäht, um das Gelände für eine Nachnutzung von Wald freizuhalten. Der Betonplattenweg, der das Plangebiet erschließt, wird separat aufgenommen.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)

Südlich und südöstlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich ein Laubmischwald.

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

100 m östlich des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölz auf einer Grünlandfläche. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls ein Feldgehölz in einer Sandackerfläche, welches in den südlichen Laubmischwald übergeht.

2.3.2 Strauchhecke mit Überschildung (BHS)

Entlang der Dorfstraße befinden sich zwei naturnahe Feldhecken.

2.3.3 Baumhecke (BHB)

Der größte Teil der westlichen Begrenzungshecke liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

2.3.4 Aufgelassene Baumhecke (BHA)

Die Baumhecke im Osten des Plangebietes befindet sich zu großen Teilen außerhalb des Geltungsbereiches.

8.4.2 Ruderalisierter Halbtrockenrasen (TKD)

Westlich des Plangebietes in ca. 130 m Entfernung befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V eingetragener, geschützter Halbtrockenrasen.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich zwei vor Obergräsern dominierte Grünlandflächen.

10.1.5 Ruderale Pionierflur (RHP)

Auf den Böschungen und der Bankette entlang des teilversiegelten Stückes der Dorfstraße haben sich mit Gräsern bestockte Pionierfluren gebildet.

10.2.1 Ruderale Trittplatz (RTT)

Entlang der Dorfstraße sind die Stellen der Bankette und des Begleitgrünes als ruderale Trittplatz anzusprechen, die häufig zum Ausweichen und Abstellen von PKWs genutzt werden.

12.1.1 Sandacker (ACS)

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich große landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Östlich des Plangebietes liegt am Rand der Ortslage Hamberge eine eingezäunte Pferdekoppel mit Reitplatz.

14.4.2 Einzelhausgebiet (OEL)

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein privat genutztes Wohnhaus samt Garten. Ursprünglich diente das Gebäude als Wohnhaus für die Angestellten des ehemaligen Ferienlagers.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Nach der Einfahrt zum Plangebiet und dem Wohnhaus endet der versiegelte Teil der aus Hamberge kommenden Dorfstraße. Sie wird in teilversiegelter Form, mit wassergebundener Decke, in Richtung Westen fortgeführt und gabelt sich kurz hinter dem Plangebiet.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße, die von der Ortslage Hamberge zum Plangebiet und dem Wohnhaus führt.

14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein abgesperrter Bereich für einen Hochbehälter. Nördlich, direkt angrenzend an das Plangebiet, befinden sich verschiedene Anlagen zur Abwasserbeseitigung

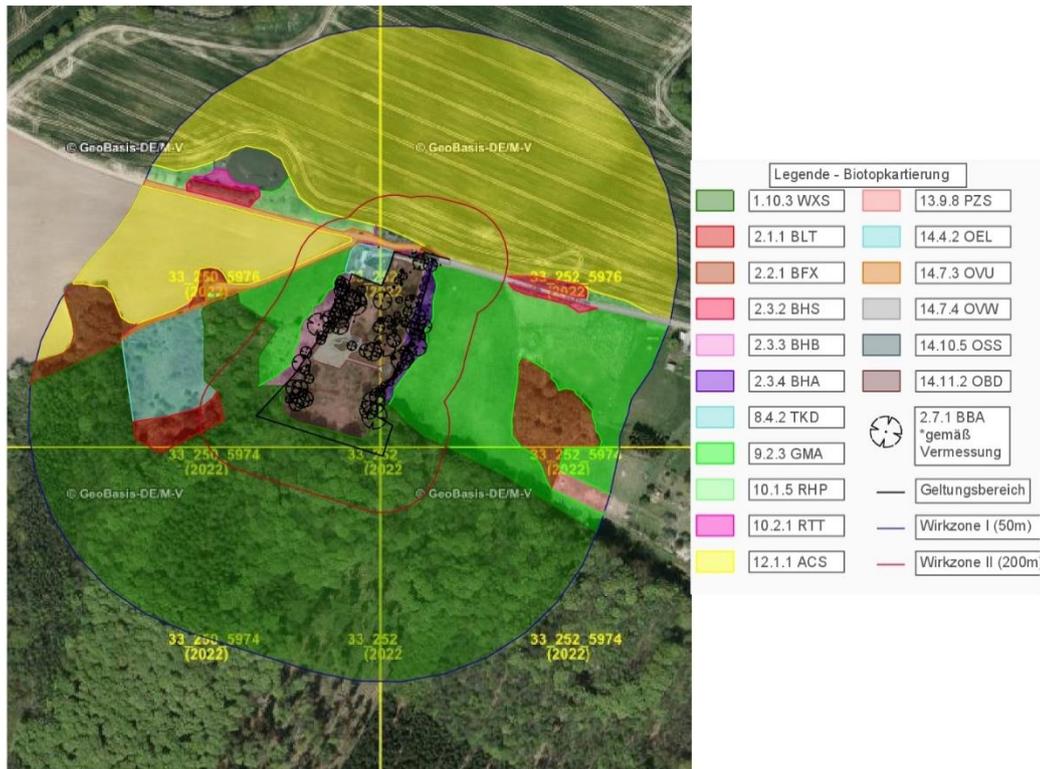


Abbildung 4: Biotopkartierung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Grevesmühlen. Eigene Darstellung; Luftbild, © GeoBasis De/M-V 2024

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend als eine mit Einzelbäumen bestockte Brachfläche dar. Das Plangebiet wird im Westen und Osten durch Baumhecken begrenzt. Im Süden geht die Brachfläche in einen Laubmischwald über. Das Planungsziel ist die touristische Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Ferienlagers nahe der Ortslage Hamberge.

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

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“ als wertbestimmende Kriterien herangezogen.

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

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Gemäß der HzE ergibt sich für die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust) das Eingriffsflächenäquivalent.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- bis 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- ab 100 m (bis 600 m) Störquellenabstand = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Hamberge, direkt angrenzend an ein Wohnhaus und die Dorfstraße. Um das Wohnhaus, als vorhandene Störquelle, wurde daher eine Pufferzone von 100 mit dem Lagefaktor 0,75 gebildet. Die Flächen außerhalb des Einflusses des Störfaktors wurden mit dem Lagefaktor 1 multipliziert.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Tabelle 03: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
SO 1				
BHB	93	6	0,75	419
OBD	3.994	1,5	0,75	4.493
OVW	766	0	0,75	-
SO 2				
BHB	12	6	0,75	54
BHB	4	6	1	24
OBD	1.902	1,5	0,75	2.140
OBD	2.097	1,5	1	3.146
OVW	274	0	0,75	-
OVW	45	0	1	-
SO 3				
OBD	634	1,5	1	951
Verkehrsfläche				
OVW	538	0	0,75	-
OBD	110	1	0,75	83
OBD	235	1	1	235
Summe				11.544

Der Biotopwert von 0 für die Biotope OVW wird für die Bilanzierung genutzt, da es sich dabei um mit Betonplatten vollversiegelte Plätze und die vorhandene Erschließung der Fläche handelt. Die versiegelten Flächen sollen als Fundamente für die Übernachtungsmöglichkeiten und für die zukünftige Erschließung wiederverwendet werden.

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet: Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	--

Für die Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO 1, SO 2 und SO 3) mit der Zweckbestimmung „Camping“ wurde eine Grundflächenzahl von (GRZ) von 0,3 Festgesetzt, die für nebenanlagen

Die bereits versiegelten Flächen wurden bei der Berechnung der zusätzlichen Versiegelung von den neu zu versiegelnden Flächen abgezogen.

Tabelle 04: Ermittlung der Versiegelung

Gebiet	Fläche (m ²)	GRZ	Zuschlag	m ² EFÄ
SO 1	4.087	0,4	0,5	817
SO 2	4.015	0,4	0,5	803
SO 3	634	0,4	0,5	127
Verkehrsfläche	345	1	0,25	86
			Summe	1.833

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Sport und Freizeitanlagen, worunter auch Campingplätze fallen, sind jeweils Wirkbereiche I von 50 m und Wirkbereiche II von 200m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnungen des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden in einem Wirkbereich von 200 m sechs gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes aufgenommen. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope, da sie sich auch innerhalb der Wirkbereiche der vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Hamberge und des direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnhauses liegen. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine mit Bäumen bestockte Brachfläche der Dorfgebiete mit vorhandenen Versiegelungen. Die bauliche Nutzung soll sich behutsam in die vorhandenen naturräumlichen Strukturen einfügen. Daher wird die Stellung der baulichen Anlagen so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Gehölze entstehen. Es soll neben den für den Betrieb von Campingplätzen notwendigen Gebäuden ein mix alternativer Übernachtungsmöglichkeiten aus nachhaltigen Rohstoffen entstehen, die einen möglichst harmonisch in das Landschaftsbild und das Gelände einfügen.

Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Nachnutzung einer anthropogen Vorbelasteten Fläche keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Es findet zwar ein Heranrücken der Bebauung an die Umliegenden Biotopstrukturen statt, doch nur in einem geringeren Maße und auf Flächen die bereits für diesen Zweck intensiv genutzt wurden. Die dargestellten geschützten Biotope im Umkreis des Plangebietes sind bereits anthropogen Vorbelastet. Die im Geoportal M-V dargestellte naturnahe Feldhecke im Osten des Plangebietes wurde im Zusammenhang mit der vorherigen Nutzung des Geländes angelegt und hat sich dementsprechend entwickelt und wird also solche nicht durch die Nachnutzung beeinträchtigt. Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzstrukturen bleiben mit der vorliegenden Planung erhalten. Die Geplante Nutzung als nachhaltiger Campingplatz beeinflusst die gesetzlich geschützten Biotope nicht.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Zusammenfassung des Eingriffs

Aus dem berechneten Eingriffsflächenäquivalent, der Versiegelung ergibt sich der multifunktionale Gesamteingriff:

Tabelle 06: Zusammenstellung des multifunktionalen Gesamteingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	11.544
Versiegelung	1.833
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	13.377

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben die hier betrachtete 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Grevesmühlen, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den Eingriff vollumfänglich auszugleichen. Das verbliebende Kompensationsdefizit von 13.377 EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten eines vor Satzungsbeschluss zu benennenden Ökokontos in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“, behoben. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Stadt Grevesmühlen hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontenmaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe des festgesetzten Kompensationsflächenäquivalentes, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

6. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aufgenommen:

Festsetzungen

Grundstückszugänge, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Bei Erarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Zum Schutz von Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind. Bei der Herstellung des naturnahen Schwimmteiches ist die Grube mit einer Einrichtung (Brett mit einem niedrigen Winkel) zu versehen, die den hereingefallenen Tieren das selbstständige Verlassen der Baugrube ermöglicht.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen, Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Als Außenbeleuchtung sind daher nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

Die Gründungen der baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass sie den Wurzelbereich der vorhandenen Bäume nicht beeinträchtigen.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vögel-, Insekten- und Fledermausarten).

Generell ist bei Arbeiten im Kronen- und Wurzelbereich von Bäumen den Vorgaben der DIN 18920, der RAS-LP 4 und den ergänzenden Vorgaben der ZTV-Baumpflege zu folgen.

Bis auf die vier fortfallenden Bäume im Norden des Geltungsbereiches sind sämtliche vorhandenen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit 10 heimischen Obstbäumen gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Malus sylvestris	-	Wildapfel (Holzapfel)
Pyrus communis	-	Wildbirne

Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 15 cm (gemessen auf 1,0 m Stammhöhe)

Hinweise

Hinweis Nr. 1 zum Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 1 S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung. Insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesnaturschutzverordnung – BartSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. 1 S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Werden besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten festgestellt (Brutvögel, Fledermäuse), sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (Ersatzquartiere, Nisthilfen etc.) und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Hinweis Nr. 2 zum Baumschutz

Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert. Eine Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmege-
nehmigung der uNB.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Es sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 und die ergänzenden Vorgaben der ZTV-Baumpflege anzuwenden.

Hinweis Nr. 3 zu Bodendenkmalen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmale bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Hinweis Nr. 4 zum Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Hinweis Nr. 5 zu Trassenunterbringung

Die Stadt Grevesmühlen weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Hinweis Nr. 6 zum Ökokonto

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbliebene Kompensationsdefizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten aus der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach §§ 2 Abs. 4 und 1. Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario), untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Zusätzlich wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung. Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden weiterführende Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange für Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Die restlichen artenschutzrechtlichen Belange werden mit einer Potentialabschätzung überprüft.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt unter zusätzlichen Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Grevesmühlen wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, die Brachfläche eines ehemaligen Ferienlagers westlich des Ortsteiles Hamberge einer touristischen Nachnutzung zuzuführen. Das Nutzungskonzept sieht vor die Flächen des ehemaligen Kinderferienlagers als naturnahen Glampingplatz zu reaktivieren. Dafür sollen in Glampingzelten, kleinen Unterkünften in Bungalows und Baumhäusern sowie einigen Wohnmobilstellplätzen Plätze für 50 – 60 Übernachtungsgäste geschaffen werden. Zur Versorgung des Gebietes sollen außerdem ein Hauptgebäude mit Rezeption, Lagerräumen und rudimentärer Gastronomie sowie ein Gebäude für sanitäre Anlage entstehen.

Abgerundet wird das Gelände mit einem Freiraumkonzept, welches Gemeinschaftsbereiche mit Event- und Sportflächen, einem Badeteich mit Saunabereich, einem Bauerngarten, Obstwiesen, Tiergehege und einem Barbereich vorsieht.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,3 ha und befindet sich ca. 300 m westlich der Ortslage Hamberge. Es umfasst eine mit Bäumen bestockte, als Brachfläche der Dorfgebiete anzusprechende Fläche mit einer vorhandenen Erschließung in Form eines Betonplattenweges. Westlich der Einfahrt zum Plangebiet befindet sich ein bewohntes Einzelhaus. Der Geltungsbereich wird im Westen und Osten durch Baumhecken und im Süden durch einen Wald begrenzt. Die Gehölzstrukturen bleiben mit der Planung weitestgehend erhalten. Allerdings sind 4 Obstbäume im Norden des Plangebietes, für die Schaffung von Parkplatzflächen zu entfernen, auch sind weitere Baumverluste aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen möglich. Die Baumverluste werden durch ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot innerhalb des Plangebietes ersetzt.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Grevesmühlen erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes nahe des Siedlungsraumes und der vorherigen Nutzung sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Es sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, die mit der Planung erhalten bleiben sollen.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop- und Nutzungstypen vorhanden. Die Baumhecken im Westen und Osten des Plangebietes bleiben mit der Planung erhalten. Mittelbare Beeinträchtigungen der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop- und Nutzungstypen in der Umgebung des Plangebietes sind aufgrund der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ausführlich beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Nachnutzung einer Brachfläche. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich, der einer touristischen Nachnutzung zugeführt werden soll. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum und sollen den Charakter der Fläche erhalten. Für das verbleibende Kompensationserfordernis werden im Zuge der fortschreitenden Planung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Ankauf von Ökopunkten geplant.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wird zum Entwurf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Fachbeitrag wird auf der Grundlage von Kartierungen zu Brutvögeln und Fledermäusen und einer Potentialabschätzung erstellt. Zum aktuellen Stand ist bei der Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines vorbelasteten Standortes verringert werden. Für die Belange des speziellen Artenschutzes sind die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abzuwarten, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange durch die Planung.

9. Literatur und Quellen

Kartenportal Umwelt Mecklenburg- Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LINFOS Datenbank), online unter: www.lung.mv-regierung.de

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg. Erste Fortschreibung.

Landesamt für innere Verwaltung Koordinierungsstelle für Geoinformationssysteme (KGeo) <http://www.gaia-mv.de>

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011): Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg. Mecklenburg-Vorpommern (RREP WM).

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Literatur

BAUER, G., BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas – Bestand und Gefährdung. Wiesbaden.

BERGEN, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland.

HEYER, Ernst. (1972): Witterung und Klima: Eine allgemeine Klimatologie. Leipzig-Teubner.

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

RABIUS, E.-W. & R. HOLZ (1993): Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.

VÖKLER, F.; HEINZE, B.; SELLIN, D.; ZIMMERMANN, H. (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns 3. Fassung, Stand Juli 2014, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Gesetze/Verordnungen/Erlasse

Neben den in Kap. 2.1 bereits aufgelisteten Gesetzen, werden hier folgende aufgeführt und beachtet:

BBODSCHG–GESETZ zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BIMSCHG–GESETZ – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BNATSCHG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

BAUGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

FFH- RICHTLINIE – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012):
Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013):
Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

DIN SPEC 91434. Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung

§2 EEG 2023 - Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023)

Grevesmühlen, den

Bürgermeister