

Bebauungsplan B 13/93 "Ferienpark Granzow" der Stadt Mirow



Begründung

Juni 2012

- Für die: Stadt Mirow
- über
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheidstraße 24
17252 Mirow
- Tel: 039833 28036
Fax:
E-Mail: bahtz@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de
- Erarbeitet durch: Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Freischaffende Architekten für Stadtplanung
Ziegelbergstr. 8
17033 Neubrandenburg
- Tel. 0395 544 2560
Fax. 0395 544 2566
E-Mail: buero@schuetze-wagner.de
- mit: Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Landschaftsarchitektin
Gerichtsstr. 3
17033 Neubrandenburg
- Tel. / Fax. 0395 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net
- Stand: Juni 2012

Inhalt

I. BEBAUUNGSPLAN

1. Veranlassung und Ziele
2. Grundlagen
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
 - 2.3 Übergreifende Planungen
 - 2.4 Verfahren
3. Ausgangssituation
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter
 - 3.3 Erschließung / Nutzungsbeschränkungen
 - 3.4 Begrünung / Freiflächen
4. Planungsansatz
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Höhenlage
 - 4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Mindestmaße der Baugrundstücke
 - 4.6 Verkehrserschließung
 - 4.7 Technische Erschließung
 - 4.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
 - 4.9 Grünflächen
 - 4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 4.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 4.12 Flächenbilanz
5. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes
 - 1.1.1 Projektbeschreibung
 - 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens
 - 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
- 2.1 Bestandsaufnahme**
- 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**
 - 2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**
- 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 3. Zusätzliche Angaben**
- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**
- 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**
- 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Anlage: Bestandskarte – Biotope
Konfliktkarte – Biotope

I. BEBAUUNGSPLAN

1. Veranlassung und Ziele

Das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.10.1993 eingeleitete B-Plan-Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 13/93 „Ferienpark Granzow“ ist auf Grund verminderten Investitionsdruckes und geänderter Gesetzgebungen im Naturschutzrecht zwischenzeitlich eingestellt worden.

Nach Umsetzung anderer Entwicklungsprioritäten am Standort des Ferienparkes Mirow in Granzow ist die Investitionstätigkeit im Bereich der Errichtung von Ferienhäusern wieder gestiegen. Zur Erhaltung und Festigung der Tourismusentwicklung am Standort Granzow ist die planungseitige Vorbereitung der Errichtung von ca. 30 weiteren Ferienhäusern notwendig.

Zwischenzeitlich hat sich standörtlich auch die Frage der zentralen Versorgung und Abwicklung der Betreuung über die vorhandene Rezeption inmitten der Ortslage als nachteilig erwiesen. Die Verbesserung der Logistik innerhalb der Gesamtanlage wird angestrebt. Die noch vorhandene aus dem Flächennutzungsplan als Ferienhausanlage zu entwickelnde ca. 2,8 ha große Reservelfläche am südlichen Ortseingang von Granzow ist gut geeignet, mit der Neuerschließung eine neue Rezeption mit zusätzlichen kleinen Infrastrukturangeboten für die Urlauber aufzunehmen. Die Belange des inner- und überörtlichen Verkehrs, der öffentlichen und nicht öffentlichen Erschließung, des Immissionsschutzes und des Natur- und Umweltschutzes sind zu beachten.

Der überregionale Radweg „Große Mirower Seenrunde“ wird durch den B-Plan in seinem vorhandenen Verlauf festgelegt. Die Regelung der Kompensation des Eingriffes in Natur und Umwelt ist durch den B-Plan festzusetzen. Der Bauherr hat die Kompensationsmaßnahmen zu sichern.

In ihrer Sitzung am 28.10.2010 hat die Stadtvertretung der Stadt Mirow beschlossen, das Planverfahren gem. den geänderten Planungszielen wieder aufzunehmen und den Aufstellungsbeschluss vom 28.10.1993 anzupassen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, welcher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbauländerleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)

4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Feb. 2010 (GVOBl. M-V S. 66)
7. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. 2009 Teil I. Nr. 51, vom 06. Aug. 2009)
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 101)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 Abs. 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I S. 282, 286)
11. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
12. LBauO M-V in der Fassung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
13. Landeswaldgesetz M-V vom 08. Februar 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 90), in der Fassung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870)

2.2 Planungsgrundlagen

1. der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mirow
2. Hauptsatzung der Stadt Mirow in der derzeit gültigen Fassung
3. der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung vom 28.10.2010
4. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011
5. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
6. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
7. Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Walther vom Juni 2010
8. Projektunterlagen des Vorhabenträgers
9. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.

10. Gutachterliche Stellungnahme zu den Schallimmissionen der L 25 auf den Bereich des Bebauungsplanes „Ferienpark Granzow“ vom 24.10.2011; erarbeitet von Dr. T. Lober

2.3 Übergreifende Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow hat mit Ablauf des 21. März 2009 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird für den Planbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

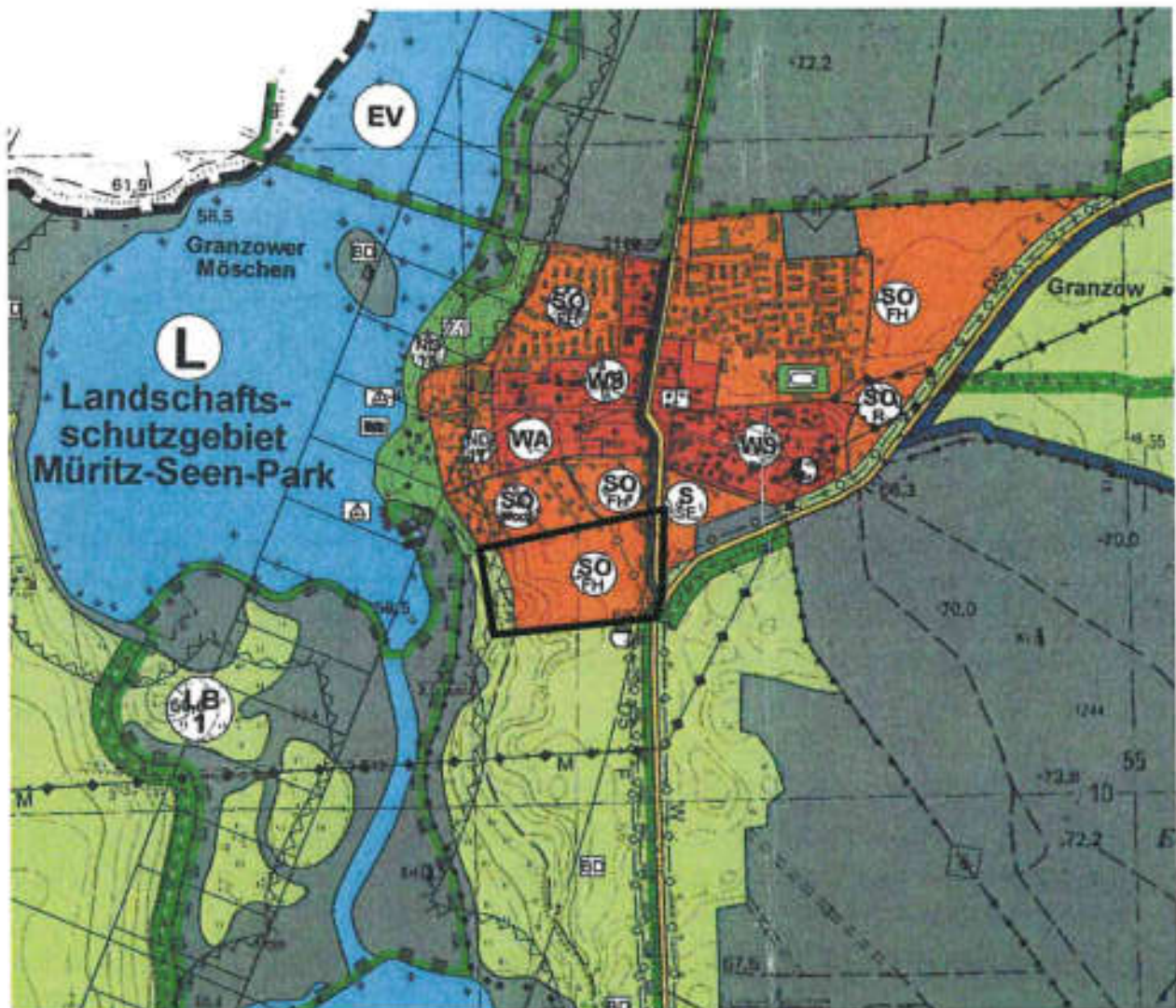


Abb.: Auszug aus FNP (unmaßstäblich)

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburger Seenplatte (RREP)** i.d.F. vom 15.06.2011 erfolgt eine regionale Ausformung der Grundsätze und Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms für Mecklenburg – Vorpommern.

Entsprechend wurde dem Raum um Granzow auf Grund seiner naturräumlichen Ausstattung laut LEP M-V (Pkt. 3.1.3(1)) eine Vorbehaltsfunktion für Tourismus zugewiesen.

Nach § 5 Landesplanungsgesetz sind bei Planungen und Maßnahmen im Planungsraum die im RREP formulierten überfachlichen und fachlichen Ziele von Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie den sonstigen Planungsträgern zu beachten.

Folgende raumordnerische Rahmenbedingungen und Erfordernisse sind für das Vorhaben von Relevanz (Auszug aus Landesplanerischer Stellungnahme vom 17.06.2011

..... Auf Grund der naturbedingten und bereits in der Vergangenheit ausgeprägten touristischen Nutzung ist in der Karte zum RREP MS das Gebiet um Granzow entsprechend RREP MS als **Tourismusschwerpunktraum** ausgewiesen. Dieser Raum weist eine besondere natürliche Eignung für Tourismus und Naherholung auf. Der touristischen Entwicklung soll hier besondere wirtschaftliche Bedeutung beigemessen werden. Dabei ist der Tourismus so zu entwickeln und zu ordnen, dass landschaftlich und ökologisch sensible Gebiete geschont werden (RREP MS Pkt. 3.1.3(2)).

Im Weiteren sind laut Programmsatz 3.1.3(18) des RREP MS bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung touristischer Anlagen insbesondere folgende Kriterien zu beachten:

- Berücksichtigung der Belange von Natur, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit"

Der beantragte Planungsstandort erfüllt diese Anforderungen. Er berücksichtigt Möglichkeiten der baulichen Verdichtung und folgt so siedlungsstrukturellen Zielstellungen, die auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung und aufwendige Erschließung ebenso wie auf eine Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild orientieren.

Insofern wird das planerische Anliegen des Bebauungsplanes Nr. 13/93, den südlichen Ortsrand von Granzow für eine touristische Entwicklung zu nutzen, die auf die Errichtung von 30 Ferienhäusern ausgerichtet ist, raumordnerisch getragen.

Hinsichtlich der Kapazitäten kann eine maßvolle Entwicklung festgestellt werden, so dass aus raumordnerischer Sicht Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/93 „Ferienpark Granzow“ nicht erhoben werden.

Gelegen in Randlage zum Granzower Möschen, wird laut RREP M-V dem Standort eine Vorbehaltsfunktion für Naturschutz und Landschaftspflege zugewiesen (RREP MS Pkt. 5.1(5)). Der Granzower Möschen ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Müritz-Seen-Park“ welcher zudem von dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2642-401 überlagert wird. Daraus leitet sich eine hervorgehobene Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege ab. Planungen, Vorhaben und Maßnahmen, die diese Räume tangieren, sind unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzustimmen.

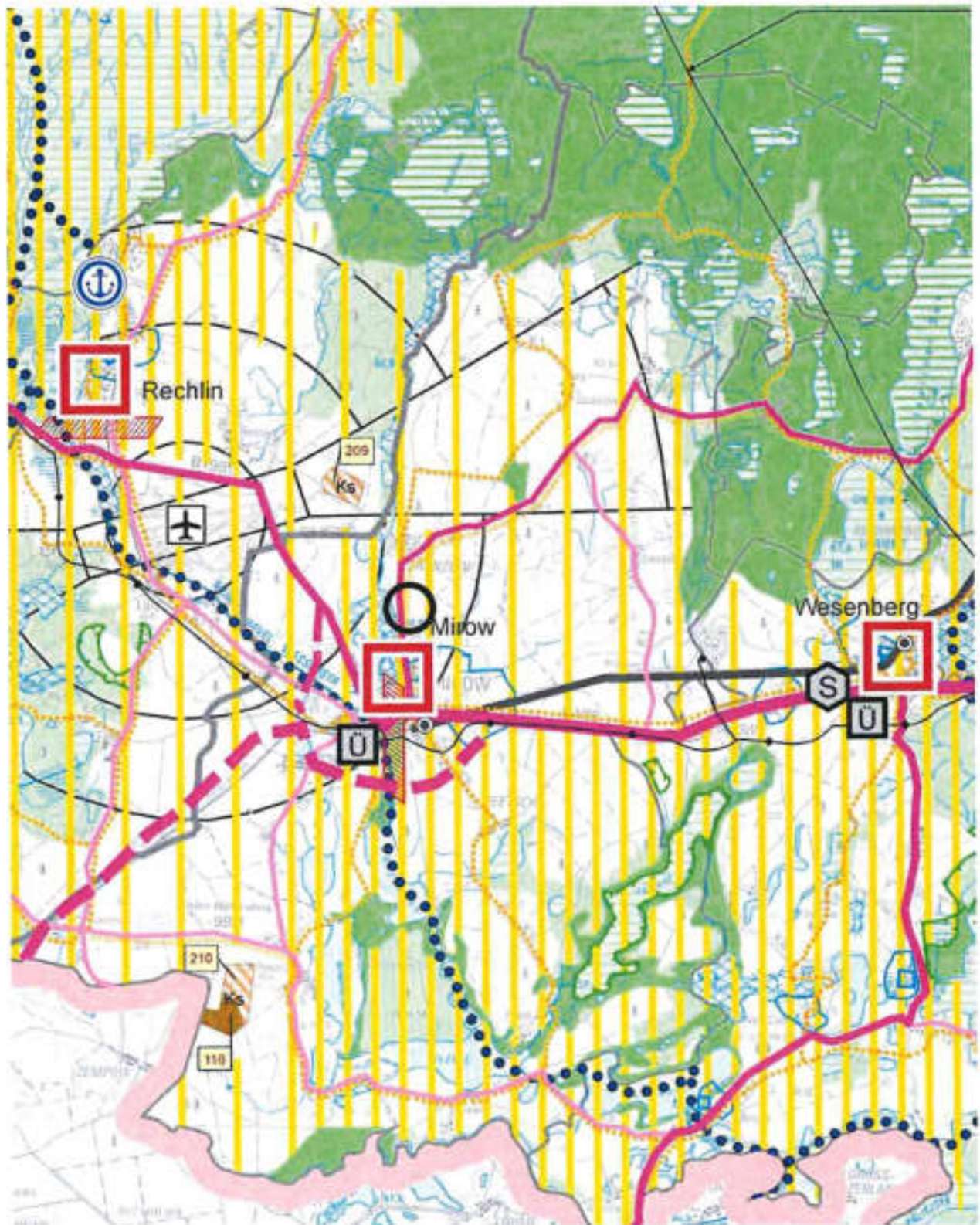


Abb.: Auszug aus dem RREP Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011

2.4 Verfahrensstand

Am 28.10.2010 hat die Stadtvertretung Mirow die Anpassung der geänderten Ziele an den Aufstellungsbeschluss vom 28.10.1993 beschlossen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertreterversammlung durchgeführt.

Mit Schreiben vom 23.02.2011 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit dem Vorentwurf (Stand 02/2011) am Verfahren beteiligt.

Die zum Vorentwurf eingegangenen Hinweise und Bedenken haben die Stadtvertreter am 24.01.2012 abgewogen und zur Einarbeitung in die Entwurfsfassung bestimmt. In gleicher Sitzung wurde der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde eine gutachterliche Stellungnahme beauftragt, um die von der L 25 ausgehenden Schallimmissionen zu beurteilen. Diese Aussagen wurden Bestandteil der Entwurfsfassung mit Stand 11/2011.

Mit Schreiben vom 13.02.2012 sind die betroffenen Behörden und Träger gemäß § 4 Abs.2 BauGB erneut beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung der Planung fand in der Zeit vom ~~20.2.12~~ bis ~~21.3.12~~ statt.

3. Bestandsangaben

3.1 Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mirow und umfasst in der Flur 27 das Flurstück 35/5 tlw. Und in der Flur 28 die Flurstücke 26/13, 24 tlw., 30/63 und 32/1 tlw..

Der Geltungsbereich des B-Planes wird begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage
- im Osten durch die Dorfstraße
- im Süden durch Wiesen und
- im Westen durch den Radweg.

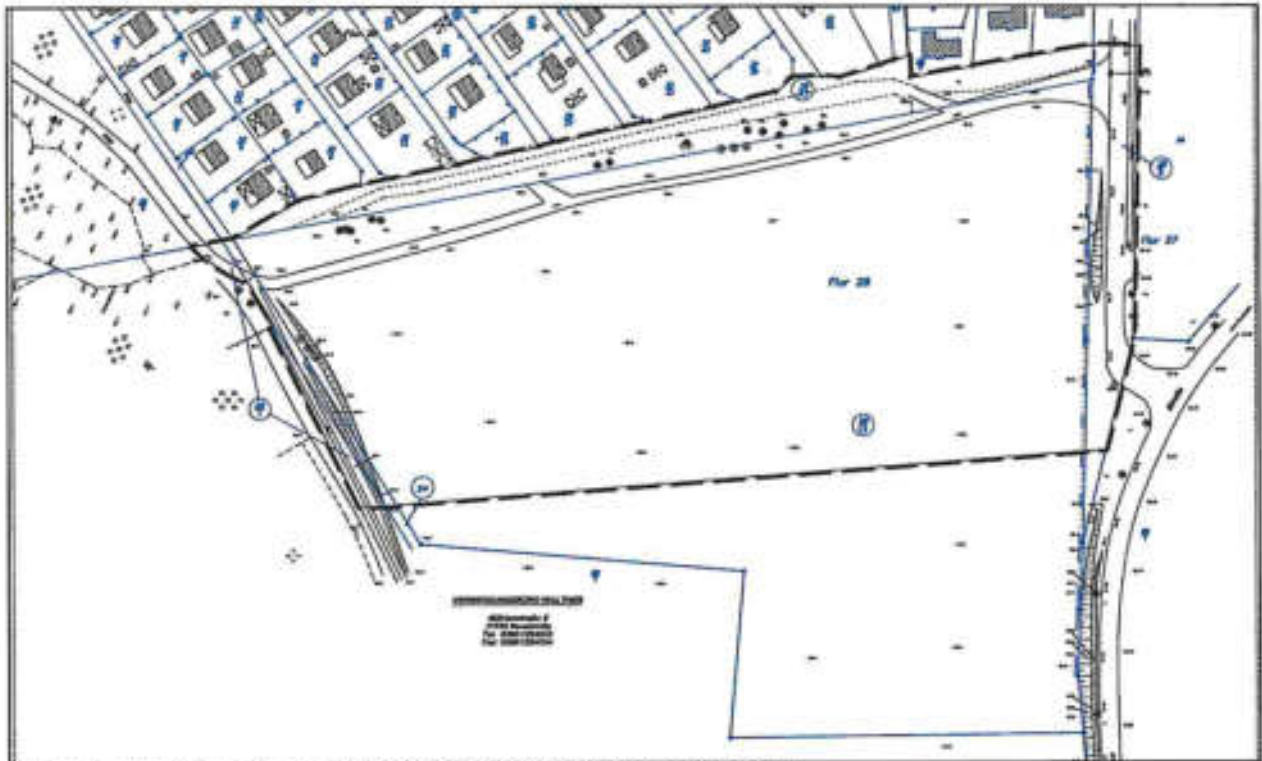


Abb.: Vermessung mit aktuellem Katasterbestand (unmaßstäblich)

Für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes liegt eine Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Walther vom Juni 2010 vor.

Lagebezug: Gauß – Krüger

Höhenbezug: HN

3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter

Granzow, ein Ortsteil der Stadt Mirow, befindet sich inmitten der Wald- und Seenlandschaft der Mecklenburgischen Kleinseenplatte, unmittelbar östlich angrenzend an den See „Granzower Möschen“.

Granzow liegt ca. 2 km nördlich der Kleinstadt Mirow und in süd-westlicher Randlage des Landkreises Mecklenburg-Strelitz. Mirow ist Versorgungszentrum und Amtssitz des Verwaltungsamtes Mecklenburgische Kleinseenplatte.



Abb.: Auszug aus Geodatenportal MV (unmaßstäblich)

Über die Landesstraße L 25 ist der Ortsteil gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße 198 ist in ca. 2 km südlich (Mirow) zu erreichen.

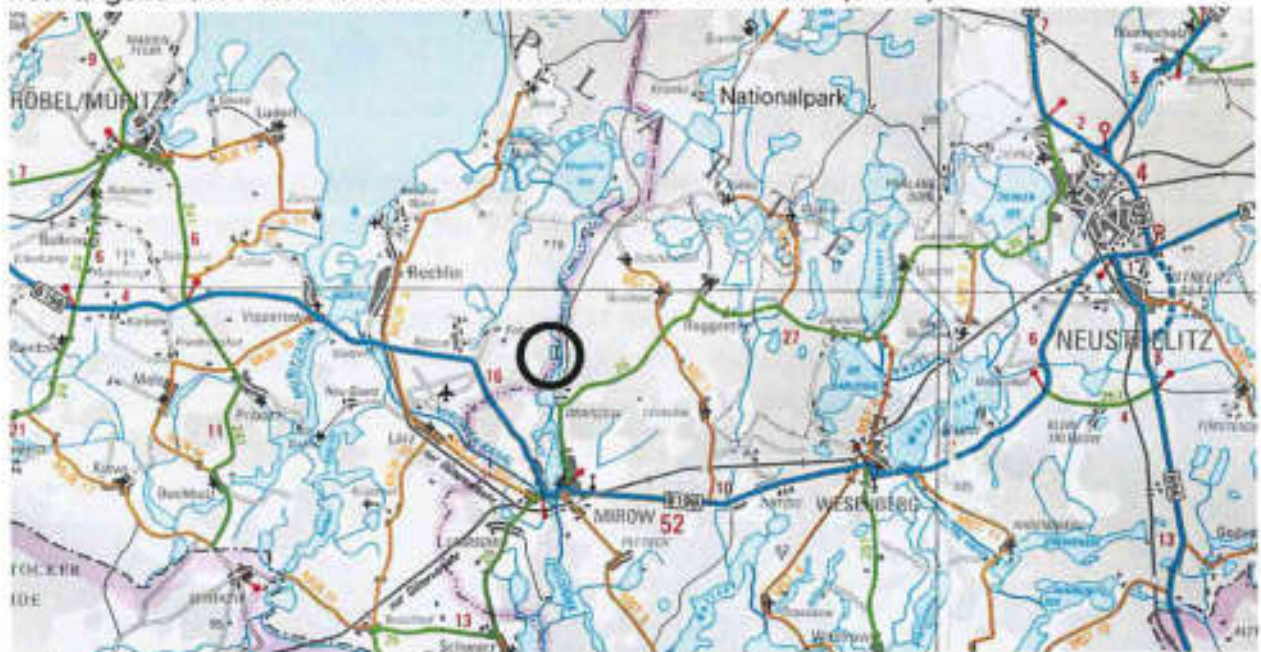


Abb.: Auszug aus Straßenkarte M 1 : 250.000

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Granzow, zwischen dem Ufergehölz des Granzower Möschen und der Granzower Chaussee (L 25) auf einer mit Acker, Intensivgrünland und Siedlungsgehölzen bestandenen Fläche.

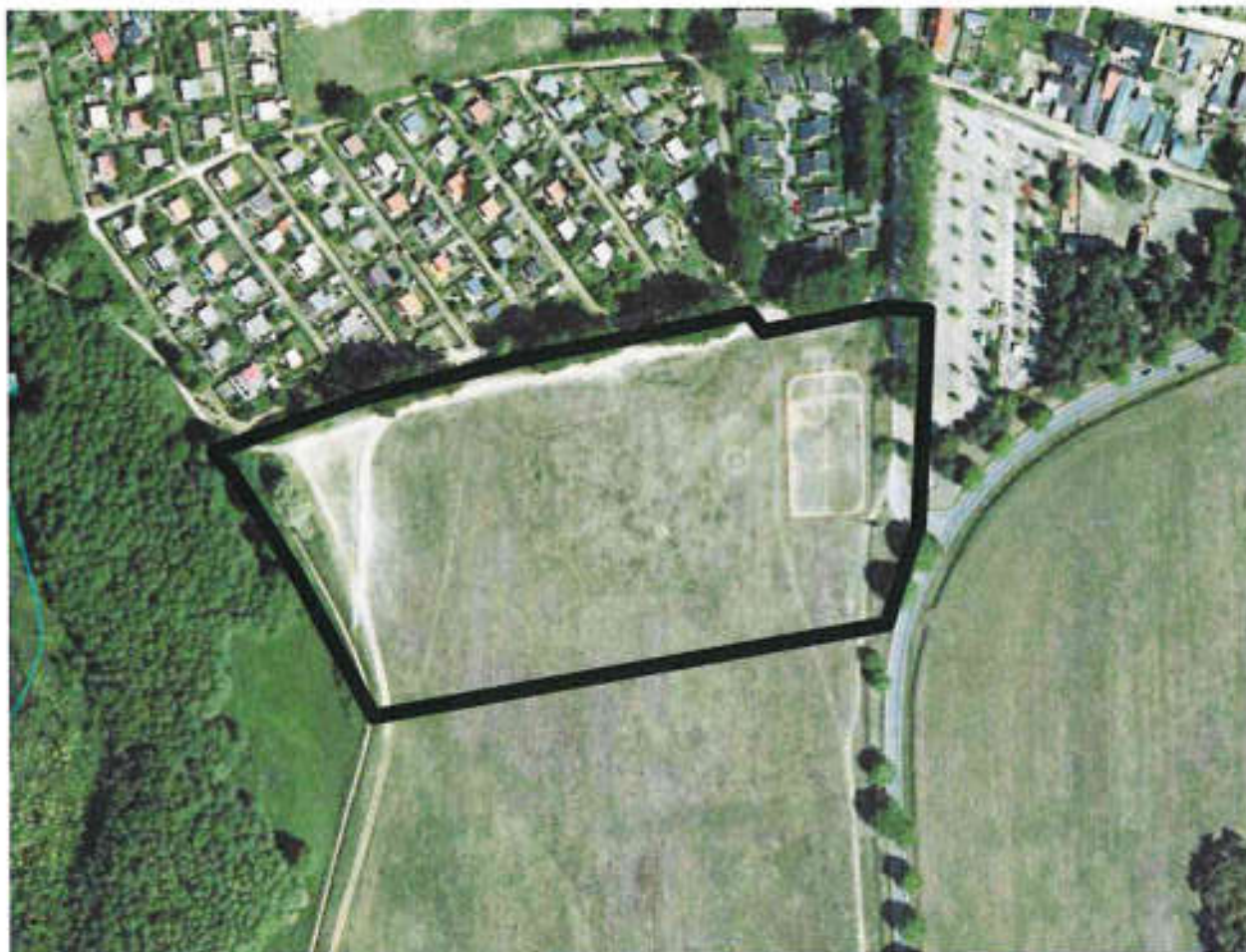


Abb.: Luftbild aus Geo-Portal M-V (unmaßstäblich)

3.3 Erschließung / Nutzungsbeschränkungen

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Bereich der Landesstraße Nr. 25 (L 25). An der Landesstraße ist keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Demnach befindet sich das Bebauungsgebiet an der freien Strecke der L 25. Auf Grund der Kurvensituation ist in beiden Richtungen eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 80 km/h festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße und den derzeit noch unbefestigten öffentlichen Weg im Norden.

Das Plangebiet liegt im LSG „Müritz-Seen-Park“ und teilweise im 30 m – Waldabstand des westlich angrenzenden Ufergehölzes.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dem Planungsträger keine Baudenkmale sowie Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein Bodendenkmal bekannt.



Abb. Auszug aus Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Bodendenkmal)

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachsen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Einhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Am Rande des Plangebietes befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom, der E.ON edis AG (MD-Gasleitung, 20 KV-Kabel) und eine Trinkwasser- und Abwasserdruckrohrleitung des Wasserzweckverbandes Strelitz.

Der westliche Geltungsbereich grenzt direkt an eine Waldfläche (Abt. 1346 im Revier Leussow) an.

3.4 Begrünung / Freiflächen

Die Bestandserfassung der naturräumlichen Bedingungen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes und wird unter Pkt. II. der Begründung abgehandelt. Die Feststellung des Waldrandes erfolgte nach örtlicher Begehung mit dem zuständigen Forstamt. Er ist identisch mit dem westlichen Wegrain des Radweges, der der Vermessung zu entnehmen ist.

4. Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dem beabsichtigten Nutzungskonzept der Stadt Mirow entsprechend, soll an dem Standort eine Erweiterung des Ferienparks Mirow durch weitere Ferienhäuser erfolgen und die Rezeption in den Eingangsbereich des Ferienkomplexes verlagert werden.

Im Plangebiet werden ca. 85 % der Bauflächen für den Bau von Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet – Ferienhäuser festgesetzt. In dem Ferienhausgebiet sind allgemein zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- technische- und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Der neue Rezeptionsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen, da er sich von den Baugebieten gemäß § 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Es wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet Rezeption die nachfolgend genannten Nutzungen allgemein zulässig sind:

- alle zur Verwaltung des Ferienparks notwendigen Einrichtungen
- Büroräume,
- Soziale Einrichtungen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Läden und Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung des Ferienparks dienen
- technische- und Nebenanlagen
- 1 Werbeanlage mit max. 40 m²
- max. 60 Stellplätze.

Da der vorhandene Standort im Ortskern nicht erweiterbar ist, wird die neue Rezeption an den Ortseingang aus Richtung Mirow kommend und damit an die überregionalen Verkehrsverbindungen hin verlagert. Das Flächenangebot am neuen Standort ist bedarfsgerechter.

Nicht nur für die Besucher erschließt sich die Ferienhausanlage damit viel günstiger und übersichtlicher, sondern auch die Ortslage selbst wird von unnötigem Suchverkehr entlastet. Auch über eine maximal 40 m² große Werbetafel soll der Eingang zum Ferienpark markiert und die Orientierung am Standort erleichtert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird wesentlich die strukturelle Entwicklung beeinflusst. Sie bestimmt die Bebauungsdichte und nimmt vor allem auf das städtebauliche Erscheinungsbild über Kubatur und Höhe der Bebauung Einfluss.

Gemäß § 16 BauNVO wird dem Bebauungsplan Nr. 13/93 „Ferienpark Granzow“ das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) sowie durch maximale Firsthöhen festgesetzt. Ausgehend von der Bestandssituation und der Umgebungsbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die mittig vor dem Grundstück gelegene Straßenoberkante bestimmt.

Die Ferienhäuser sollen maximal 1 Vollgeschoss aufweisen. Durch die Firsthöhe von 8,50 m über der Erschließungsstraße kann ein ausgebautes Dachgeschoss ermöglicht werden. Damit wird die Strukturentwicklung dem bereits errichteten Ferienpark angepasst. Das Rezeptionsgebäude soll sich am Eingangsbereich als Sonderbaukörper präsentieren und darf somit 2 Vollgeschosse aufweisen. Die Firsthöhe wird dementsprechend auf 10,00 m als Höchstmaß über der Erschließung festgesetzt.

Als Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO eine GRZ für die Ferienhausanlage von 0,4 und für die Rezeption von 0,8 festgesetzt. Bei der Festsetzung der relativ hohen Überbaubarkeit des Rezeptionsgrundstückes wurde berücksichtigt, dass ein möglichst hoher Anteil an Stellplätzen für an- und abfahrende Gäste und eine damit verbundene Versiegelung errichtet wird.

4.3 Höhenlage baulicher Anlage

Um eine möglichst geländenahe Einordnung der Gebäude zu erreichen, soll die Höhenlage dahingehend eingeschränkt werden, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss mit maximal 0,5 m über der Straßenoberkante des mittig vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes festgesetzt wird. Die Bebauung wird damit geländenahe und dem Landschaftsbild angepasst eingeordnet, da das gesamte Plangebiet nahezu eben ist.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen bezeichneten Grundstücksflächen können gemäß § 23 BauNVO überbaut werden. Die Überbauung ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung, dem zulässigen Höchstmaß und dem Baubedarf.

Der Bau von Carports auch außerhalb der Baugrenzen soll nicht eingeschränkt werden, da die beabsichtigte Strukturentwicklung dadurch keine städtebauliche Unordnung befürchten lässt.

Die Baufelder wurden vermaßt. Als Bezugspunkte dienten Flurstücksgrenzen sowie in der Örtlichkeit vorhandene Festpunkte. Gemäß dem gültigen Waldabstandserlass M-V ist zu dem westlich gelegenen Ufergehölz ein Abstand von 30 m einzuhalten. Das wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

Den Bauherren der Ferienhäuser soll die Entscheidung zur Bauform (Einzel- oder Doppelhäuser) offen gehalten werden. Für den neuen Rezeptionsbereich wird die Einzelhausbebauung

festgesetzt. Um die ortstypische Kleinteiligkeit auch im Plangebiet zu erreichen, sollen die baulichen Anlagen in offener Bauweise errichtet werden.

Eine mögliche Parzellierung soll nicht rechtswirksam festgesetzt und auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Dennoch werden die durch Baufelder bezeichneten Strukturen auch die Grundstücksbildung beeinflussen.

4.5 Mindestmaße der Baugrundstücke

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme wird der gemeindlichen siedlungsstrukturellen Zielstellung gefolgt, die geplante bauliche Verdichtung im Süden des Ferienparkes Granzow vorzunehmen.

Um eine maßvolle Entwicklung zu gewährleisten, werden die Kapazitäten dahingehend begrenzt, dass für die Größe der Baugrundstücke Mindestmaße festgelegt werden.

Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 400 m² sind im Plangebiet ca. 30-33 Bauparzellen für Einzel- oder Doppelferienhäuser möglich.

4.6 Verkehrserschließung

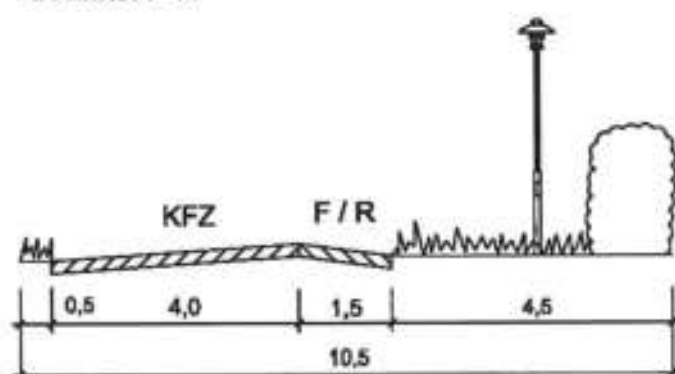
Für die Verkehrserschließung der Ferienhäuser soll der nördlich gelegene öffentliche Weg genutzt werden. Er diene bisher zur Erschließung der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage bzw. auch zur Erschließung des Strandbereiches. Die innere Gebietserschließung erfolgt über eine „privat“ gewidmete Ringstraße mit angelagerten Stichstraßen. Mit der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird dem vorhandenen Erschließungssystem im Ferienpark entsprochen. Die Verkehrsflächen werden niveaugleich im Mischsystem genutzt. Durch Verkehrsgestaltung (Farbe, Material) werden ggf. Fußgängerbereiche markiert.

Zwischen dem SO-FH und dem Rezeptionsbereich soll ein Fußweg kurze Verbindungen gewährleisten.

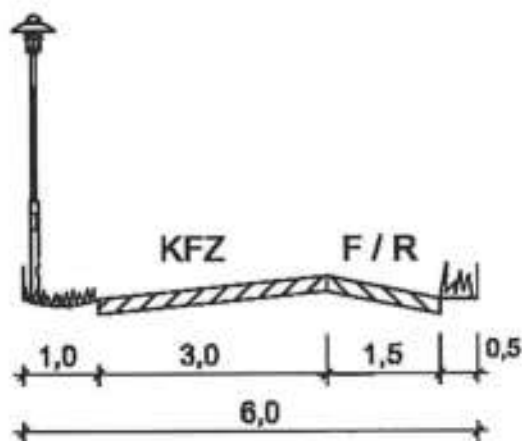
Die Gebietserschließung erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Verkehrssysteme. Lediglich das Grundstück der Rezeption erhält eine Zu- und Ausfahrt. Die Zufahrt wird bewusst aus dem Kurvenbereich der Dorfstraße ca. 20 m hinter der Ortstafel herausgehalten. Die Ausfahrt ist an gut einsehbarem Standort gefahrenfrei auf die Dorfstraße möglich.

Die Verkehrsgestaltung trägt informellen Charakter und kann von der Ausführungsplanung abweichen.

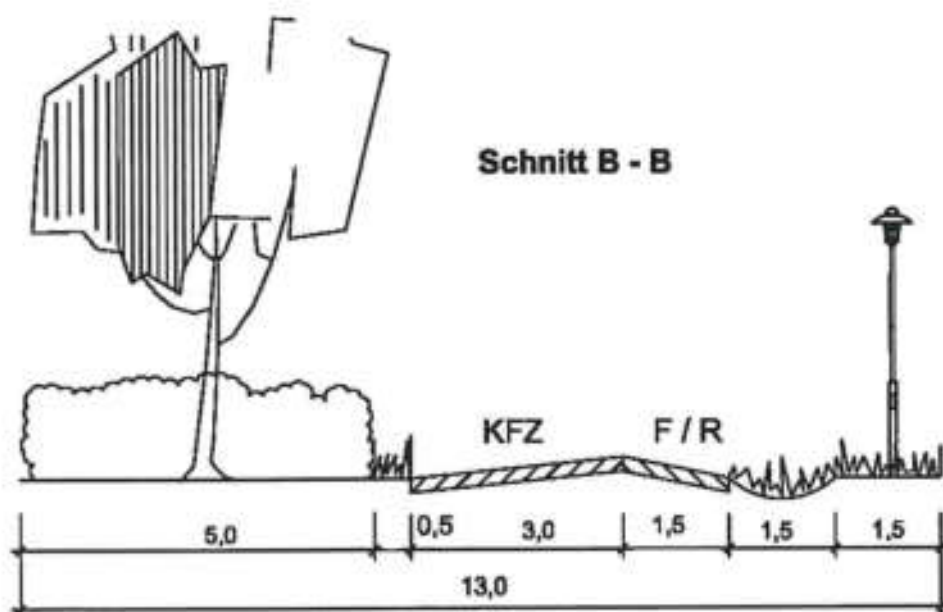
Schnitt A - A



Der Querschnitt am Eingangsbereich der gemeindlichen Zufahrt weist einen komfortablen Raum auf, ist aber nur ca. 50 m lang.

Schnitt C - C

Der Regelquerschnitt der inneren Erschließung ermöglicht einen Beidrich-tungsverkehr und den Begegnungsfall LKW /PKW mit Schrittgeschwindigkeit. Der Fußgänger ist bevorrechtigt. Die Feuerwehr kann die Straße befahren, da die Zufahrt mit 6 m Breite die Mindestanforderung (5,50 m Breite) einhält. Parken im öffentlichen Raum und auf der Privatstraße ist nicht vorgesehen.



Dieser Querschnitt zeigt die vorhandene Raumbreite von 13,00 m, die mit einer markanten Gehölzkante bewachsen ist.

Die Festsetzungen von Einfahrtbereichen erfolgten mit dem Ziel, die Beeinträchtigung dieser Gehölze auf ein Minimum zu reduzieren und die Anbindungen an die Erschließungsstraße zu ordnen.

Zur Bestandssicherung wurde der im westlichen Plangebiet vorhandene, überregional bedeut-same Radweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumbeschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

4.7 Technische Erschließung

Eine normativgerechte Versorgung mit **Trinkwasser** muss gewährleistet werden. Bauvorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn die Wasserversorgung im Sinne des § 40 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers im Sinne des § 41 LBauO M-V dauernd gesichert ist.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und **Schmutzwässerung** anzuschließen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Über das Flurstück 26/13 der Flur 28 verläuft eine Trinkwasser- und Abwasserdruckrohrleitung. Leitungsrechte sind für diese Leitungen im Grundbuch eingetragen. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o.ä.) festzustellen. Sollten Umverlegungen erforderlich werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Wasserzweckverband Strelitz Abstimmungen zu führen.

Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Strelitz erforderlich. Für die Schmutzwasserentsorgung wird für das Gebiet ein Anschlusspunkt zur Verfügung gestellt. Die innere Erschließung ist durch den Erschließungsträger zu realisieren. Die Schmutzwasserleitungen verbleiben im Eigentum des Erschließungsträgers. Die innere Trinkwassererschließung erfolgt ebenfalls durch den Erschließungsträger. Das Trinkwasserleitungsnetz geht nach Fertigstellung und Eintragung der Leitungsrechte, zugunsten des Wasserzweckverbandes Strelitz, an den Wasserzweckverband Strelitz über. Die im Bebauungsplan liegenden Grundstücke unterliegen der Beitragspflicht lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung.

Das **Regenwasser** soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Dazu ist die Versickerungsfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall zu prüfen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungs-

freie Versickerung gestattet, ist darüber gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Ungeachtet dessen ist, entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG, bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die **Löschwasserversorgung** sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gemäß § 5 LBauO M-V abzusichern.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006 –, in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzuordnen. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Wehrführer wurde zur Sicherung des Löschwassers folgende Lösung gefunden:

Die Trinkwasserleitung ist nicht nutzbar. Das Planvorhaben weist erhöhte Brandgefahr auf. Daher ist die Grundversorgung mit Löschwasser von 48 m³/h auf 96 m³/h für 2 Stunden zu erhöhen.

Fazit: Zur Erstbrandbekämpfung muss Löschwasser in einer Menge von ca. 200 m³ in einem Abstand von max. 150 m zu jedem Punkt der Brandausbreitung im Gebiet bereitgestellt werden. Dies ist nicht mit Entnahme aus dem Granzower Möschen abzusichern.

Die Vorzugslösung ist ein Feuerlöschteich im Lageschwerpunkt (mittig des Ferienhausgebietes) außerhalb auf dem Restflurstück 26/13 der Flur 28 der Gemarkung Granzow, welches zur Begrünung mit Initialpflanzungen vorgesehen wird.

Die Ausführung könnte naturnah (max. 2,5 m tief) auf einer Grundfläche von ca. 20 x 12 m² mit Folieabdichtung erfolgen. Der Aushub wird ringsherum aufgewallt und begrünt. Darauf muss jedoch ein Sicherheitszaun von ca. 2,00 m Höhe errichtet werden.

Die Zuwegung erfolgt ab Gemeindestraße (Nähe Knoten mit der L 25) über Rasengittersteine vorbei an der neuen geplanten Rezeption. Die gesetzlich geforderte Zufahrtsbreite für die Feuerwehr von 5,50 m wird in allen Straßenräumen (öffentliche und private) gesichert. Die Befestigung der Verkehrsräume wird auf das verkehrlich notwendige Maß reduziert. Die Sicherung erfolgt über städtebaulichen Vertrag.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsstrassen erfolgt eine DIN-gerechte **Straßen- und Wegebeleuchtung**.

Zur **telekommunikationstechnischen Versorgung** des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, vertreten durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL, Rs. PTI 23, FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, anzuzeigen.

Da es sich um ein Ferienhausgebiet/ Freizeit-Immobilienanlage handelt, ist die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz 2004, § 78 nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den „allgemeinen Geschäftsbedingungen“ bereit zu stellen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes erfordert eine Kostenbeteiligung des Bauherren, sowie der Abschluss vertraglicher Bindungen und die Betrachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte ist notwendig.

Sollte es zu keiner vertraglichen Einigung und Beauftragung kommen, ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien, die sich eventuell in angrenzenden Bereichen befinden, vermieden werden und dass aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Weiterhin befinden sich im Bereich des o. g. Vorhabens:

Gas-Verteilungsanlagen (MD-Gasleitungen) sowie
Elt-Verteilungsanlagen (20 –kV-Kabel)

Der Anlagenbestand bei der vorhabenkonkreten Planung ist zu berücksichtigen.

Die Lage der Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich, 14 Tage vor Baubeginn ist die Maßnahme mit dem Versorger abzustimmen. Im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen zu beachten:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
- „Hinweise und wichtige Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.ON edis AG“
- „Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.ON edis AG“

4.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Da sich das Plangebiet an der freien Strecke der L 25 befindet, dürfen gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone wurde in der Planzeichnung dargestellt. Sie betrifft das Sondergebiet „Rezeption“ mit einer Größe von ca. 20 m². Bei

der Gestaltung der Fläche ist darauf zu achten, dass die zuvor genannten Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes eingehalten werden.

4.9 Grünflächen /

Die zwischen dem westlich verlaufenden Radweg und dem Flurstück 26/13 gelegene Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche auf den gemeindeeigenen Flurstücken 24 und 32/1 festgesetzt. Der sich auf dem privaten Flurstück anschließende Böschungsbereich mit einigem Gehölzbestand soll erhalten bleiben. Für diese Bereiche wurden Anpflanzungen festgesetzt, die eine Trennung der privaten und öffentlichen Nutzungen unterstützen.

Als Angebot für Kleinkinder in dem Ferienhausgebiet werden im Randbereich, unmittelbar angrenzend an den Empfangs- / Eingangsbereich ca. 500 m² private Grünfläche als Spielplatz festgesetzt. Auf dem Restgrundstück des Flurstückes 26/13 südlich außerhalb des Plangebietes soll eine naturnahe Eingrünung mit Initialpflanzungen in Trockenrasenbiotopen als Übergang zur Landschaft entstehen.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den zeichnerisch umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die **Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Bepflanzungen mit einheimischen Gehölzen zu ergänzen. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Lebensräume der Avifauna und in den Randbereichen der Zauneidechse. Zur Erhaltung des übrigen Baumbestandes im Plangebiet gilt der gesetzliche Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Nach dieser Regelung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Eine Fällung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Im Plangebiet befindet sich östlich der Dorfstraße eine große Eiche, die als Einzelbaum zur Erhaltung festgesetzt wird.

Im Einzelfall ist auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten möglich. Der Landrat entscheidet als untere Naturschutzbehörde über die Ausnahme.

Gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Gehölze zu fällen.

Darüber hinaus gilt, dass alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, dauerhaft zu erhalten sind. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich dienten, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

Der Verlust der kleinflächigen Gehölz- und Staudenbiotope muss durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Neben dem **Anpflanzgebot** im westlichen Randbereich des Plangebietes sind weitere externe Kompensationsmaßnahmen zu realisieren. Festsetzung (weitere Ausführungen s. Pkt. II Umweltbericht)

Zum Ausgleich für den naturräumlichen Eingriff werden neben den im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen (Anpflanz- und Erhaltungsgebote) auch externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Auf der Restfläche des Flurstückes 26/13 soll die Ackerfläche zu einem strukturierten

Trockenlebensraum mit Gehölzanzpflanzungen entwickelt werden. Darin integriert soll der naturnah gestaltete Feuerlöschteich entstehen.

Die Kosten und die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung, in der Kostenumfang, Zahlungsmodus und zeitliche Umsetzung zu regeln sind, zwischen dem Grundstückseigentümer/Erschließungsträger und der Stadt Mirow in einem städtebaulichen Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern.

Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dieser 30 m breite Abstandsstreifen wurde bei der Planung beachtet und in der Planzeichnung dargestellt.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seenpark“ wurde für den Geltungsbereich des B-Planes B 13/93 ein Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung gestellt.

Die Naturschutzgenehmigung wurde mit Schreiben vom 22.05.2012 durch den Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, als untere Naturschutzbehörde erteilt.

4.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Immissionsschutz

Mit dem vorliegenden Planungsansatz sind keine Konflikte zu den benachbarten Baugebieten zu erwarten. Das Ferienhausgebiet befindet sich im Wirkungsbereich der Landesstraße L 25. In Höhe der Anbindung der Ortszufahrt an die Landesstraße befindet sich in etwa der südliche Rand des Plangebietes. Das Sondergebiet Rezeption liegt ca. 20 bis 50 m von der Landesstraße entfernt. Das Rezeptionsgebiet ist gegenüber Lärm- und Staubimmissionen unempfindlich, da hier keine Daueraufenthaltsnutzung gegeben ist. Die westliche Grundstücksgrenze der Rezeption wird mit einem 5 m breiten und ca. 2 m hohen bepflanzten Erdwall zur Ferienhausanlage abgegrenzt. Mit der Aufschüttung wird eine optische Abschirmung der Ferienhäuser zur Landesstraße bezweckt. Eine Festsetzung aus schallschutztechnischen Gründen ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Zu den Schallimmissionen ausgehend von der L 25 auf den Bereich des Bebauungsplanes wurde eine gutachterliche Stellungnahme beauftragt. Diese wurde durch den Umweltsachverständiger Dr. Lober erarbeitet und ist Planungsgrundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes (siehe „Gutachterliche Stellungnahme...“ b. w).

B-Plan Nr. 13/93 „Ferienpark Granzow“**Projekt Nr. 2473 Datum: 24.10.2011**

Dr. T. Lober
Puchower Chaussee 2
17217 Penzlin
Tel. 03962 221894
t.lober@gmx.de

Gutachterliche Stellungnahme zu den Schallimmissionen ausgehend von der L25 auf den Bereich des Bebauungsplanes „Ferienpark Granzow“ der Stadt Mirow

Grundlagen:

Der Bebauungsplanentwurf sieht zwei Sondergebiete vor:

- Sondergebiet Ferienhäuser und
- Sondergebiet Rezeption.

Die Bewertung der Schallimmissionen wird nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung“ vorgenommen. Dort sind für Ferienhausgebiete unter 1.1 a) für Verkehrsräusche folgende Orientierungswerte festgelegt:

- tags: 50 dB
- nachts: 40 dB.

Für sonstige Sondergebiete, wie hier SO Rezeption, sind die Orientierungswerte je nach Nutzungsart festzulegen. Der Schutzanspruch wird auf Grund der vorgesehenen und zulässigen Nutzungen entsprechend dem eines Mischgebietes gesehen:

- tags: 60 dB
- nachts: 50 dB.

Die Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel erfolgt gemäß DIN 18005 nach der RLS-90). Diesbezüglich sind die Jahresmittelwerte der Verkehrsstärke zu Grunde zu legen. Aus der Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern 2007 kann eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 1462 Fahrzeugen in 24 h entnommen werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Bereich Granzow beträgt 80 bzw. 60 km/h.

Berechnung der Beurteilungspegel nach RLS-90

Die Berechnung der Beurteilungspegel wird an zwei Immissionsorten ausgeführt. Diese befinden sich jeweils an einem Ort der im jeweiligen Gebietstyp innerhalb der Baugrenzen den kürzesten Abstand zur Landesstraße aufweist (ungünstigster Fall). Dabei werden alle Etagen, die gemäß Festsetzung im B-Plan zulässig sind, berücksichtigt. Die folgende Skizze zeigt einen Lageplan mit den Immissionsorten:

B-Plan Nr. 13/93 „Ferienpark Granzow“

Projekt Nr. 2473 Datum: 24.10.2011



Abbildung 1 Lageplan

In der folgenden Tabelle sind die Berechnungsergebnisse im Vergleich mit den o.g. ORW aufgeführt:

Tabelle 1 Berechnungsergebnisse für die Schallimmissionen

IO-Nr.	Gebäude-/Aufpunktbezeichnung	Geschoss/Fassade	Beurteilungspegel		ORW		Einhaltung/Überschreitung	
			Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IO-1	SO FERIEHÄUSER	EG	47,9	39,6	50	40	-2,2	-0,4
IO-1	SO FERIEHÄUSER	1.OG	48,7	40,4	50	40	-1,3	0,4
IO-2	SO REZEPTION	EG	48,9	40,6	60	50	-11,2	-9,4
IO-2	SO REZEPTION	1.OG	49,7	41,5	60	50	-10,3	-8,5
IO-2	SO REZEPTION	2.OG	50,6	42,3	60	50	-9,4	-7,7

Die städtebaulichen Orientierungswerte sind im Sondergebiet Rezeption (IO-2) sicher eingehalten.

Die Berechnungen für das Sondergebiet Ferienhäuser zeigen für den ungünstigsten Fall (am IO-1 mit dem geringstmöglichen Abstand zur L25), dass die ORW am Tag für Ferienhausgebiete nicht überschritten werden. Im Erdgeschoss ist der ORW auch in der Nacht eingehalten. Im Obergeschoss kommt es zu einer marginalen Überschreitung des ORW von 40 dB(A). Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Abstandsvergrößerung und der Abschirmung durch die zukünftigen Ferienhäuser (Firsthöhe bis zu 8,5 m) die Orientierungswerte in den straßenferneren Bereichen zukünftig eingehalten werden können.

B-Plan Nr. 13/93 „Ferienpark Granzow“**Projekt Nr. 2473 Datum: 24.10.2011**

Die Orientierungswerte sind dabei in der städtebaulichen Planung nicht dogmatisch anzuwenden, ihre Einhaltung ist lt. Beiblatt DIN18005 „wünschenswert“ und der Belang des Schallschutzes kann bei anderen wichtigen Gesichtspunkten zurückgestellt werden. Da beispielsweise die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet WA von 45 dB(A) in der Nacht sicher eingehalten sind, wird die oben festgestellte geringfügige Überschreitung - die auch nur im Randbereich auftreten sollte - als tolerabel angesehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden bei einem Beurteilungspegel von unter 50 dB(A) am Tage nicht für erforderlich gehalten, da allgemein anerkannt ist, dass die geforderten Maßnahmen gemäß Energieeinsparverordnung (besonders bei den Fenstern, ca. Schallschutzklasse III) bereits ein ausreichendes Schallschutzniveau gewährleisten.

Penzlin, 20. Oktober 2011



Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume in den Ferienhäusern werden dennoch passive Schallschutzmaßnahmen durch Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 i.V.m. DIN 4109 festgesetzt, da weitere aktive Schallschutzmaßnahmen auch bei Immissionen durch seltene Ereignisse wie z.B. Musik-Großveranstaltungen, die auf dem Gelände des Flughafens Lärz stattfinden, wenig sinnvoll und unverhältnismäßig aufwendig wären.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.

Gewässerschutz

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können. Dies gilt auch für die Bauphase. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Abfallwirtschaft

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten die anfallenden Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.09.2005 (BGBl. I S. 2617), in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis- Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2002 (BGBl. S. 3379), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.07.2002 (BGBl. I S. 2833), sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen einzuholen.

Sollten im Falle von Baumaßnahmen gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die zuständige untere Abfallbehörde des Landkreises, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Die Haus- und Sperrmüllentsorgung erfolgt nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die zuständige untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

4.12 Flächenbilanz

Die beabsichtigte Art der Flächennutzung im Plangebiet verteilt sich wie folgt:

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
1. Bauflächen	20.385	72,8
Sonderbaufläche – SO-FH	16.415	
Sonderbaufläche – SO-Res	3.970	
2. Verkehrsflächen	6.533	23,3
Straßenverkehrsflächen (Dorfstraße)	1.566	
verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)	2.992	
verkehrsberuhigter Bereich (privat)	1.597	
Fußgängerbereich (privat)	68	
Radweg (öffentlich)	310	
3. Grünflächen	1.082	3,9
öffentliche Grünfläche	295	
private Grünfläche	282	
private Spielfläche	505	
Σ	28.000	100

5. Hinweise

- Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zulässig.

- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Bereich des Bodendenkmales sind die Nebenbestimmungen gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V einzuhalten. Für Bauarbeiten/Erdarbeiten ist die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG m-V). über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Die Bergung und Dokumentation soll gemäß einem Maßnahmenplan rechtzeitig vor Beginn der Erschließung des Baugebietes erfolgen.
Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

- Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist darüber gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.
Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

- Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

- Aus Sicht des Kataster- und Vermessungsamtes werden zu o. g. Bebauungsplan keine Bedenken geäußert.
Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (VOBl M-V S. 173) Grenzmarken zu schützen sind. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

II UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Eingriffsregelung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

Das Vorhaben befindet sich im Südwesten von Granzow östlich des Granzower Möschen zwischen dem Ufergehölz und der Granzower Chaussee auf einer mit Intensivgrünland, Siedlungsgehölzen und Staudenfluren bestandenen ca. 2,8 ha großen Fläche im Stadtgebiet Mirow, im Landkreis Mecklenburg - Strelitz. Es ist die Errichtung von Ferienhäusern in eingeschossiger Bauweise geplant.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

Code	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Sondergebiet GRZ 0,8	5.068,00	18,10
davon		0,00
Bauflächen versiegelt	4.054,40	0,00
Bauflächen unversiegelt	1.013,60	0,00
Sondergebiet GRZ 0,4	15.318,00	54,71
davon		0,00
Bauflächen versiegelt	9.190,80	0,00

Bauflächen unversiegelt	6.127,20	0,00
Straßen/ Wege versiegelt	5.800,00	20,71
Straßen/ Wege mit Erhaltungsgebot	735,00	2,63
Grünflächen ohne Anpflanzgebot	504,00	1,80
Grünflächen mit Anpflanzgebot	575,00	2,05
	28.000,00	100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Die projektspezifischen Wirkfaktoren des Vorhabens stellen sich folgendermaßen dar:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es vor allem durch die durch Lagerung von Baumaterialien und Bauaktivität verursachten Immissionen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

1. Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
2. Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
3. Lärm, Licht und Erschütterungen lösen Scheuchwirkungen auf die Fauna aus.
4. Habitatverluste durch Fällungen.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet.

1. Flächenversiegelung, Totalverlust von Biotopen,
2. Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen, Funktionsverlust von Biotopen,
3. Änderung des Landschaftsbildes,
5. Zerschneidung.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. durch Nutzung und Wartung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und ähnliche Erscheinungen).

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst (nach Hinweisen zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/ 1999), bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume, Landschaftsbildräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren.

1. das Baugebiet
 - die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche
2. die Wirkzonen I und II
 - den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens möglicherweise mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird, unterschieden nach Intensitätsstufe I und II wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst.

3. den sonstigen Wirkraum
- den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen - insbesondere betriebsbedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Aus der Lage und Lebensraumausstattung des Plangebietes ergeben sich für die verschiedenen Schutzgüter folgende Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade:

Der in folgender Tabelle aufgeführte Vorschlag zu Untersuchungsgebieten und Detaillierungsgraden beruht auf der Annahme, dass bei Realisierung des Vorhabens alle Schutzgüter nur im Bereich des unmittelbaren Baufeldes, d.h. auf den neu zu versiegelnden Flächen und in Wirkzone I und II, d.h. auf den restlichen Flächen des Plangebietes betroffen sein werden. Im sonstigen Wirkraum – außerhalb des Plangebietes werden aufgrund der begrenzten Auswirkungen des Vorhabens keine erhöhten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfolgen.

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Mensch	Landschaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und Potenzialanalyse zu Fledermäusen, Avifauna, Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop-typen-erfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf des B- Planes wurden keine Einwände zu oben genannten Umfängen und Detaillierungsgraden der Untersuchungen der Schutzgüter erhoben.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das Plangebiet sind die Maßgaben folgender gesetzlicher Grundlagen zu erfüllen:

Im § 12 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzgesetzes 23. 2. 2010 (NatSchAG M-V) werden Eingriffe u.a. wie folgt definiert:

(1) Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind insbesondere:

12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m²...

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung.

Entsprechend des im Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (EAG – BAU) ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In diesem Zusammenhang besteht die Pflicht zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

Entsprechend § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und damit die Ermittlung und die Kompensation eines Eingriffes über das Baugesetzbuch laut § 1 a Abs. 2 und 3 geregelt.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B – Plan - Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL bezüglich besonders und streng geschützter Arten ausgelöst werden.

Weitere zu beachtende Vorschriften sind die §§ 15 und 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) bezüglich der Einhaltung eines 30m breiten Abstandsstreifens zur Waldkante und der Vorschriften zur Waldumwandlung sowie die LSG Schutzgebietsverordnung.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- das Baugesetzbuch i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist,
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ausgegeben zu Bonn am 26. Februar 2010, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2010 Teil I Nr. 7,
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010,
- das Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts - amtliche Fassung vom 31. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2585, in Kraft getreten am 1. März 2010,
- das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16, ausgegeben zu Bonn am 24. März 1998 i. V. m. dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43),

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180),
- das Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. Nr. 4 vom 26.02.2010 S. 66) Gl.-Nr. 791 - 8 NatSchAG M-V,
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) Vom 8. Februar 1993 Fundstelle: GVOBl. M-V 1993, S. 90, in der Fassung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V S. 870),
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 101),
- das Landesplanungsgesetz MV (LPIG) i.d.F. vom 20.05.1998,
- das Gutachtliche Landschaftsprogramm des Umweltministeriums Mecklenburg- Vorpommern, Stand August 2003,
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
- die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2008) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Es gelten für das Plangebiet folgende Schutzgebietsausweisungen:

- Das Plangebiet beinhaltet geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V.
- Das Plangebiet liegt im LSG „Müritz-Seen-Park“.
- Das Plangebiet beinhaltet keine geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.
- Laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm liegen keine Maßnahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Mensch

Das Vorhaben befindet sich im Südwesten von Granzow östlich des Granzower Möschen zwischen dem Ufergehölz und der Granzower Chaussee auf einer mit Acker, Intensivgrünland, Siedlungsgehölzen und Staudenfluren bestandenen ca. 2,8 ha großen Fläche.

Die nächstgelegenen Wohnunterkünfte befinden sich in Form einer Kleingartenanlage und einer Ferienhaussiedlung unmittelbar nördlich des Plangebietes. 120 m westlich hinter dem Uferge-

hölz befindet sich ein Wasserwanderrastplatz. Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 25 (Granzower Chaussee).

Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen, insbesondere seitens der Landesstraße vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der Schwellenwerte für ein Wohngebiet wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet hat aufgrund der Gewässernähe und der Ortsrandlage Erholungswert. Laut Karte 6 des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes ist die Vorhabenfläche zur Erschließung durch Wanderwege vorgesehen und liegt in einem Bereich mit guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben.

Flora

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes ist Buchenwälder mesophiler Standorte, Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald (Quelle: Linfos light MV).

Das Plangebiet weist folgende Biotoptypenzusammensetzung auf:

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil in %
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2.377,00	8,49
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	247,00	0,88
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	962,00	3,44
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.268,00	4,53
ACL	Sandacker	20.350,00	72,68
OVU	Wirtschaftsweg nicht - o. teilversiegelt	2.100,00	7,50
OVL	Straße	696,00	2,49
		28.000,00	100,00

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde heißt es: „Das Landschaftsschutzgebiet „Müritz - Seen - Park“ wird durch den B- Plan unmittelbar betroffen. Gemäß Ziffer 1 des Beschlusses Nr. X-5-/10/62 über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet vom Juni 1962 ist es unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Durch die beabsichtigte Bebauung auf einer Ackerfläche kommt es zu einer Änderung der bisherigen Nutzungsart und somit zu einer Veränderung des Landschaftscharakters. Da jedoch die unmittelbare Umgebung bereits durch Ferienhäuser vorgeprägt ist, sind erhebliche und nachhaltige Änderungen des Landschaftscharakters nicht zu erwarten.“

Fauna

Das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten ist aufgrund des Gehölzbestandes wahrscheinlich. Im Vorfeld der Planung am 25.06.2010 wurden Begehungen zur Einschätzung der faunistischen Situation mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Fledermausarten

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebietes (Ortschaft Granzow) sowie der naheliegenden Waldgebiete ist das Vorkommen von Fledermausarten im Plangebiet anzunehmen. Direkt im Plangebiet existieren keine Gebäude. Bei der Untersuchung der Bäume im Plangebiet konnten keine Baumhöhlen gefunden werden. Damit verfügt das Plangebiet weder über ein Potenzial an

Winter-, Sommer- und Zwischenquartieren noch an Strukturen für Wochenstuben. Lediglich die Nutzung als Jagdhabitat sowie von Leitlinien bei der Wanderung zwischen den Quartieren bzw. zwischen Quartieren und Jagdgebieten ist im Plangebiet wahrscheinlich.

Als Jagdhabitat können sowohl die Offenlandfläche als auch der lineare Gehölzsaum im Norden des Plangebietes sowie die Waldrandbereiche aufgrund der Nahrungsverfügbarkeit und – Erreichbarkeit dienen. Die Baumallee im Osten des Gebietes sowie der lineare Gehölzsaum im Norden sind für Fledermäuse als Orientierung bei ihren Wanderungen nutzbar.

Das Vorkommen von Quartieren bzw. Wochenstuben im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Auf der Vorhabenfläche sind jagende Fledermäuse zu erwarten. Die Funktion der Vorhabenfläche als Jagdhabitat wird durch den Bau des Vorhabens eingeschränkt. Der Eingriff in das Jagdhabitat der Fledermausarten stellt keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dar. Zudem ist die betreffende Fläche relativ klein, im Umfeld des Vorhabens stehen genügend Ausweichflächen zur Verfügung. Im Zuge des Vorhabens werden keine Leitlinien beseitigt.

Reptilien

Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begehung war der überwiegende Teil des Plangebietes gepflügt und frisch bestellt, so dass zu diesem Zeitpunkt nur die Randbereiche des Plangebietes sowie der im Süden angrenzende, großflächig vorhandene Trocken- und Halbtrockenrasen der xerothermophilen Zauneidechse einen potenziell günstigen Lebensraum bietet. Die Randbereiche des Plangebietes, d. h. der Saum zur Straße im Osten, die lineare Gehölzstruktur im Norden sowie kleinere Teilflächen im Westen des Plangebietes, weisen wesentliche Requisiten des Habitates der Zauneidechse auf. Dazu zählen: sonnenexponierte Lagen, leicht erwärmbare, offene Bodenstellen mit grabbarem Substrat (im Plangebiet: sandiger Boden), Vorhandensein von Kleinstrukturen als Sonnenplätze (Baumstubben in der linearen Gehölzstruktur), geeignete Stratifizierung der Vegetation, gute Nahrungsverfügbarkeit. Vor allem die lineare Gehölzstruktur im Osten des Plangebietes zeichnet sich durch ein Mosaik aus vegetationsfreien und bewachsenen Flächen, das Vorhandensein von Versteckmöglichkeiten sowie Sonnenplätzen aus.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ist anzunehmen. Die Ausstattung der südlich angrenzenden Trockenrasenfläche sowie der linearen Gehölzstruktur im Norden des Plangebietes machen die Besiedlung der Flächen durch die Zauneidechse sehr wahrscheinlich. Die gepflügte Fläche im Plangebiet selbst wird als Lebensraum für die Zauneidechse auf Grund der Bodenbearbeitung und des Fruchtanbaus nur temporär und von geringerer Bedeutung sein.

Durch das Vorhaben gehen Lebensräume geringerer Qualität der Zauneidechse verloren (gepflügte Fläche). Um den Verlust am Lebensraum durch das Bauvorhaben auszugleichen, ist die Optimierung von Zauneidechsenhabitaten im westlichen und nördlichen Grenzbereich des Plangebietes durch Schaffung von Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätzen vorzusehen.

Wesentlich ist der Erhalt der linearen Gehölzstruktur im Norden des Gebietes inklusive der krautreichen Säume als hochwertigerer Lebensraum, um angestammte Ruheplätze, Jagdgebiete und Eiablageplätze der Zauneidechse zu bewahren.

Durch den Erhalt der linearen Gehölzstruktur und die Optimierung von Habitaten wird die ökologische Funktion der potenziell vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Avifauna

Für folgende Vogelarten liegt die Wahrscheinlichkeit nahe, dass sie das Untersuchungsgebiet als Bruthabitat oder als Nahrungs- und Rasthabitat nutzen. Sie konnten zum Zeitpunkt der Aufnahme im Untersuchungsraum beobachtet werden.

Tabelle 1: Freiland Brutvögel

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	79/409/EWG EG-Vogelschutz Anhang I	BArtSchV 2005	Schutz nach BNatSchG	2007 RL D	RL MV
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>			bg	3	

Tabelle 2: Busch- und Baumland Brutvögel

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	79/409/EWG EG-Vogelschutz Anhang I	BArtSchV 2005	Schutz nach BNatSchG	2007 RL D	RL MV
Amsel	<i>Turdus merula</i>			bg		
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			bg		
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>			bg	V	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			bg		
Fitislaubsänger	<i>Phylloscopus trochilus</i>			bg		
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>			bg		
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>			bg		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>			bg		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			bg		
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			bg		
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			bg		
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			bg		
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>			bg	V	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			bg		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			bg		

Tabelle 3: Freiland Nahrungsgäste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	79/409/EWG EG-Vogelschutz Anhang I	BArtSchV 2005	Schutz nach BNatSchG	2007 RL D	RL MV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			bg		
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>			bg	V	V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			bg		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>			bg		
Mauersegler	<i>Apus apus</i>			bg		
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>			bg		
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>			bg	V	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			bg		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			bg		

Tabelle 2: Busch- und Baumland Nahrungsgäste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	79/409/EWG EG- Vogelschutz Anhang I	BArtSchV 2005	Schutz nach BNatSchG	2007 RL D	RL MV
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			bg		
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>			bg	V	V
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>			bg		
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>			bg		
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		sg	bg		3
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>			bg	V	V
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			bg		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			bg		
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>			bg	V	
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>			bg		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			bg		
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			bg		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			bg		
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			bg		

Die Nutzung der Vorhabenfläche durch Zugvogelarten wurde nicht festgestellt. Das Vorhaben beansprucht hauptsächlich Ackerfläche. Bewirtschaftete Ackerflächen werden von der Feldlerche als Bruthabitat genutzt, bergen aber ein hohes Gefahrenpotenzial und sind daher eher ungeeignete Vermehrungsstätten für diese Art. Auf Grund der Bewirtschaftung der Vorhabenfläche ist von keiner hohen Brutdichte auszugehen. Die Beseitigung von Gehölzen entzieht den oben genannten Brutvögeln des Busch- und Baumlandes potenziellen Lebensraum. Für die oben genannten Nahrungsgäste kommt es mit dem Bau und der Nutzung der Ferienhäuser zur Einschränkung von potenziellem Nahrungshabitat.

Bei Realisierung der Kompensationsmaßnahme an der südlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Plangebietes stellt der Eingriff in das potenzielle Nahrungs- und Bruthabitat avifaunistischer Arten keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dar, da die betreffenden Flächen relativ klein sind. Die ökologische Funktion des betroffenen Nahrungs- und Bruthabitates im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Das Vorhaben hat keine populationsgefährdenden Wirkungen.

Boden

Das Vorhaben befindet sich laut LINFOS lighth, dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG), hier unter „Geologie – Übersichtskarten“ im Bereich von Sand-Gley/ Braunerde- Gley (Braungley)/ Podsol-Gley (Rostgley); von spätglazialen Tal- und Beckensanden, mit Grundwassereinfluss, eben bis flachwellig. Laut „Landesweiter Analyse der Landschaftspotenziale“ besteht der Boden im Plangebiet aus Sanden sickerwasserbestimmt. Die vorherrschenden Ackerwertzahlen liegen nach Regionalem Raumordnungsprogramm "Mecklenburgische Seenplatte" bei 19. Der Boden ist demnach wenig ertragsreich. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Wasser

Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Das 2 bis 5 m unter Flur anstehende Grundwasser ist aufgrund des sandigen Deckungssubstrates und des geringen Flurabstandes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich ungeschützt. Laut Karte 3 des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes hat das Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung (Durchschnitt: 20 - 25 %) und eine sehr hohe Bedeutung für das nutzbare Grundwasserdargebot (> 10.000 m³/d).

Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Klima/ Luft

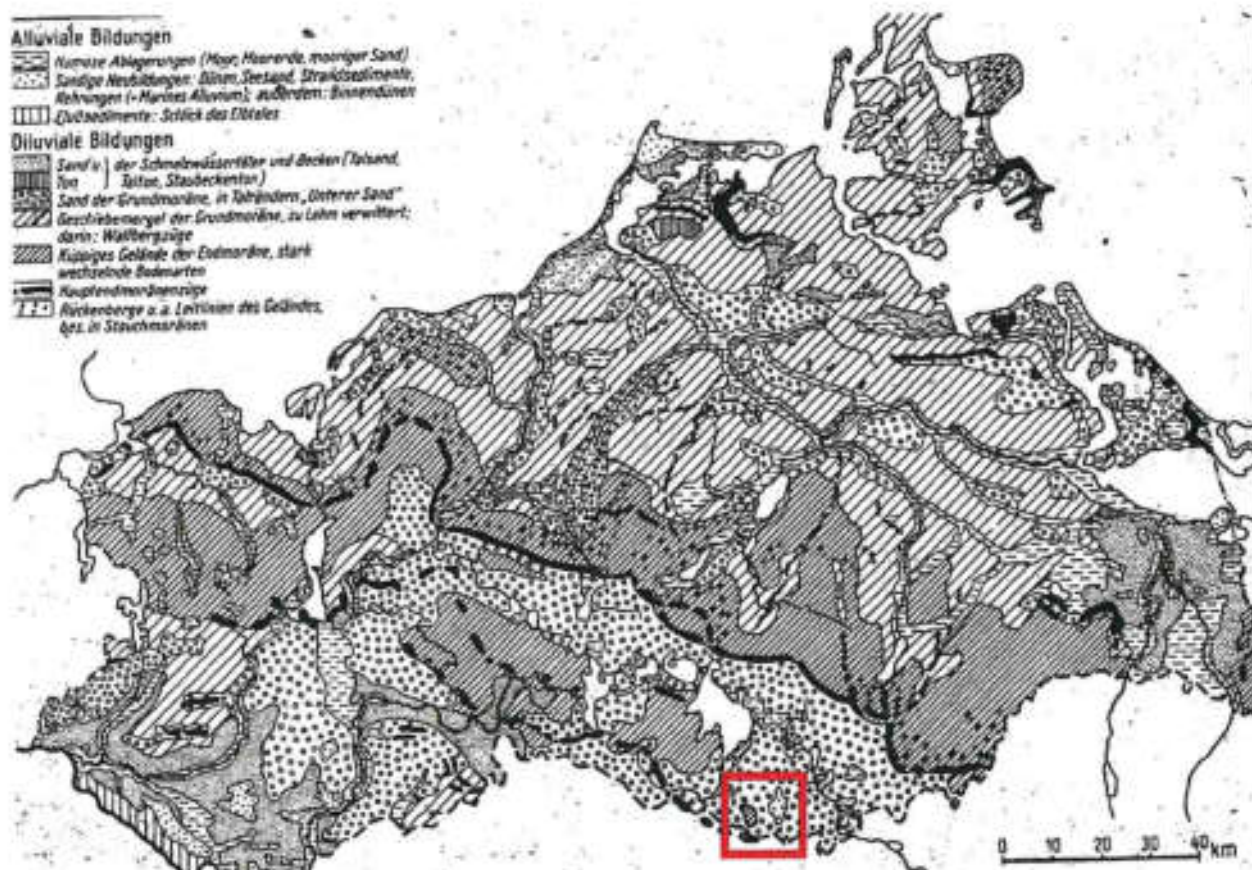
Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch ausgeglichene Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Wassernähe geprägt.

Die Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Das Wasser des Granzower Möschen sorgt für Abkühlung und die Durchmischung der Luftschichten. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage und der Nähe zur Landesstraße vermutlich gering reduziert. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Höhentrüben und Mecklenburgische Seenplatte“, der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“ und der Landschaftseinheit „Neustrelitzer Kleinseenland“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Beckensande der Grundmoräne vor der nördlich der Müritz verlaufenden Pommerschen Staffel.

LINFOS lighth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum „Mirower Seenkette VI 5 - 7“ eine sehr hohe Bewertung zu. Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage auf anthropogen geprägtem Intensivgrünland und ebener, am Rand mit Gehölzen bestandener Fläche. Diese rahmen das Gelände und bilden zusammen mit der Gewässernähe einen Übergang in die Landschaft. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Das Landschaftsbild ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.



Natura - Gebiete

Das Vorhaben berührt keine Natura - Gebiete.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Mensch

Durch die vorgesehenen Nutzungen kommt es zur Erhöhung von Lärm - und Geruchsmissionen durch Bau- und Betriebsabläufe. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen bei allen Wohngebäuden in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 in Verbindung mit DIN 4109 einzubauen. Die Gesundheit von Menschen wird durch das Vorhaben damit nicht gefährdet.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird durch Fällungen von Gehölzen und die Errichtung von Ferienhäusern nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes und knüpft an die bestehenden Nutzungen an.

Flora

Im Plangebiet kommt es zur Versiegelung und Veränderung von Gehölzflächen, ruderalen Staudenfluren und Intensivgrünland. Der Verlust der relativ kleinflächigen Gehölz und Staudenbiotope muss durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Fauna

Die Wirkungen des Vorhabens in Form von Beseitigung ruderaler Staudenflur, und von Großgrün sowie der Errichtung von Ferienhäusern betreffen Fledermausarten durch den Verlust von Jagdgebieten und die Avifauna, durch den Verlust von Lebensräumen und Nahrungshabitaten. Höhlenbäume und Horste werden nicht beseitigt.

Durch festgesetzte Kompensationsmaßnahmen ist es möglich, nachhaltige Beeinträchtigungen der Fauna und die Verursachung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Die geplanten Ferienhäuser bieten neue Quartierangebote für gebäudebewohnende faunistische Arten.

Klima

Durch die Holzungen von Gehölzflächen werden sauerstoffproduzierende und staubbindende Gehölze beseitigt. Auf die großräumige Klimafunktion hat dies keinen Einfluss.

Die durch die Planung vorgesehenen Immissionen werden zu keinen Schadstoffgrenzwertüberschreitungen führen.

Boden/ Wasser

Zusätzliche Versiegelungen verursachen eine unumkehrbare Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Dieser Eingriff ist im Zusammenhang mit der Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion multifunktional auszugleichen. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert, daher wird der Grundwasserhaushalt nicht gestört.

Natura - Gebiete

Das Vorhaben berührt keine Natura - Gebiete.

Landschaftsbild / Kulturgüter

Das Landschaftsbild wird durch die Fällungen von Gehölzen und den Bau der Ferienhäuser nicht beeinträchtigt. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen keine Informationen vor.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als anthropogen beeinträchtigte landwirtschaftliche Fläche bestehen bleiben. Es würden keine Veränderungen aus ökologischer Sicht erfolgen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Ferienhausbau, die Fällungen und die Beseitigung der Ruderalfluren werden Biotopflächen verändert und Habitate faunistischer Arten beseitigt. Zur Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Minimierungsmaßnahmen:

1. Gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Gehölze zu fällen.
2. Das unbelastete Oberflächenwasser ist zu versickern.
3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Im Bereich des zeichnerisch dargestellten Bodendenkmals muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
5. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen bei allen Wohngebäuden in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 in Verbindung mit DIN 4109 einzubauen.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind zum multifunktionalen Ausgleich der Eingriffe durch das Bauvorhaben vorgesehen. Anschließend erfolgt die Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleiches.

1. Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit **M1** gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen 2 x verpflanzt, 25 bis 100 cm hoch z.B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Dünenrose (*Rosa pimpinellifolia*), Schneeball (*Viburnum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigra*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und mit Überhältern 2 x verpflanzt, 100 bis 250 cm hoch wie Apfel (*Malus domestica*), Birne (*Pyrus domestica*), Walnus (*Juglans regia*)

dreireihig als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind vor Beginn der Baumaßnahmen 3 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 0,5 bis 1 m³ groß im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzulegen und zu erhalten

2. Auf den überbaubaren Grundstücken ist je 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens 30 m² Strauchpflanzung, 2 x verpflanzt ohne Ballen 25 bis 100 cm aus verschiedenen Straucharten z.B. der Arten Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Dünenrose (*Rosa pimpinellifolia*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigra*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Weißdorn vorzunehmen.
3. Auf der in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen zu ergänzen. Auf der Fläche sind vor Beginn der Baumaßnahmen 3 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 0,5 bis 1 m³ groß im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzulegen und zu erhalten
4. Außerhalb des Plangebietes ist vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Ackerfläche zu einem strukturierten Trockenlebensraum zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche jeglicher Nutzung zu entziehen und für Naturschutzzwecke zu sichern. Es sind auf ca. 10% der Fläche und hauptsächlich an den Rändern Initialpflanzungen mit einheimischen trockenverträglichen Gehölzen z.B. Gingster, Heckenrosen und Schlehe vorzunehmen. Diese Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten aber deren Ausbreitung auf 30 % der gesamten Maßnahmenfläche einzuschränken. Das sich entwickelnde Trockengrünland ist die ersten drei Jahre zweimal jährlich im Mai und August und danach einmal jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Die Anlage eines naturnahen Feuerlöschteiches kann zugelassen werden. Auf der Fläche sind 10 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 0,5 bis 1 m³ groß anzulegen und zu erhalten Zwischen den vorgesehenen Sonnenplätzen und Versteckmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind geeignete Verbindungen in Form kleiner trockener sandiger Pfade zu schaffen.
5. Für geplante Fällungen gesetzlich geschützter Einzelbäume ist an die zuständige Untere Naturschutzbehörde ein Antrag zu stellen. Fünf gesetzlich geschützte Bäume mit einem Stammumfang von bis 40 cm Durchmesser sind nicht zur Erhaltung festgesetzt. Bei Beseitigung sind 5 St neue Bäume der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen.

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 2,8 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkungsbereichen

Vorhabenfläche/

Versiegelungsfläche

Wirkbereiche I und II	Flächen mit Funktionsverlust
sonstiger Wirkbereich	nicht vorhanden

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

A 3 Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Die Eingriffsfläche liegt in einer Entfernung von ca. 50 m zur L25 und zur Bebauung und damit zur nächsten Störquelle. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	Anlage 9
Kompensationswertzahl :	im unteren Bereich

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Dies sind Flächen, welche zu gleichartigen Nutzungen umgewandelt werden oder keinen ökologischen Wert haben.

Biotoptyp	Planung	Fläche in m ²
PWX	Erhaltungsgebot	735,00
RHU	Anpflanzgebot	432,00
GIM	Anpflanzgebot	113,00
ACL	Grünfläche	504,00
OVU	Anpflanzgebot	30,00
OVL	Bestand	696,00
		2.510,00

B 1.2. Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 auf Grund Siedlungsnähe multipliziert.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf (m ²)
PWX	versiegelten Bauflächen	1.595,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	1.794,38
	Verkehrsflächen	47,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	52,88
PHX	Verkehrsflächen	247,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	277,88
RHU	Verkehrsflächen	530,00	2	2	1	0,75	0,5	1,875	993,75
GIM	versiegelten Bauflächen	1.268,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	1.426,50
ACL	versiegelten Bauflächen	10.748,20	1	1	1	0,75	0,5	1,125	12.091,73
	Verkehrsflächen	1.844,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	2.074,50
OVU	versiegelten Bauflächen	902,00	0	0,2	1	0,75	0,5	0,525	473,55
	Verkehrsflächen	1.168,00	0	0,2	1	0,75	0,5	0,525	613,20
		18.349,20							19.798,35

B 1.3 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust an. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraumbeeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 auf Grund der Siedlungsnähe multipliziert.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf (m ²)
ACL	unversiegelten Bauflächen	7.140,80	1	1	1	0,75	0,75	5.355,60

B 1.4. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Das Vorhaben wirkt nicht über den Bereich des Plangebietes hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum.

B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten**

Das Vorhaben betrifft keine nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen

B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden keine Lebensräume gefährdeter Tierpopulationen beseitigt.

B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**B 4.1 Boden**

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Für die Anlage des Zaunes und die damit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird ein Zuschlag von 10% auf das Gesamterfordernis erhoben.

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	0 m ²
B 1.2	19.798,35 m ²
B 1.3	5.355,60 m ²
B 2	0 m ²
B 3.1	0 m ²
B 3.2	0 m ²

B 4.1	0 m ²
B 4.2	0 m ²
B 4.3	0 m ²
B 5	2.515,40 m ²

Gesamtfläche: 27.669,35 m²

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1 Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme außerhalb des Vorhabenbereiches	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächenumfang (m ²)
M1 Anpflanzgebot	575,00	1	1	0,75	0,75	431,25
30 m ² Gehölz je 100 m ² versiegelter Fläche	5.713,56	2	2,5	0,75	1,875	10.712,93
externe Maßnahme	4.750,00	2	3,5	1	3,5	16.625,00
						27.769,18

C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 27.669,35 m²

Flächenäquivalent für die Kompensation (Ausgleichsfläche): 27.769,18 m²

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes mit dem Flächenäquivalent für die Kompensation zeigt, dass der Eingriff im Verhältnis von ca. 1 : 1 ausgeglichen ist.

D Bemerkungen/Erläuterungen

Keine

Baumfällungen

Der Ausgleich für die Baumfällungen erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass

– Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 - V16 - 5322.1 - 0 -. Hiernach sind Fällungen von Bäumen bis 150 cm Stammumfang (Std = 47,7 cm) mit 1:1 und von 150 cm – 250 cm Stammumfang (Std= 47,7-79,59 cm) mit 1:2 auszugleichen.

Laut Alleenerlass „Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg – Vorpommern“ vom 19. April 2002 sind alle zur Fällung vorgesehenen Baumreihen zu ersetzen. Die Bilanzierung erfolgt über den oben genannten Baumschutzkompensationserlass.

Es entsteht bei Fällung von nach §18 NatSchAG MV geschützten Bäumen Kompensationsbedarf.

Stammumfang	Anzahl	Kompensationserlass	Kompensationsbedarf
Außenbereich 50 cm - 150 cm StU	5	1:1	5

Für ggf. anfallende Baumverluste durch den B- Plan sind als Ersatz 5 St neue Bäume der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Die Kompensationsflächenermittlung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung – Mecklenburg – Vorpommern korrigierte Fassung – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Überwachung, Pflege, Anwachskontrolle

Gemäß § 4 BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Eine Überwachung der Gemeinde über Einhaltung, Durchführung und Kontrolle folgender Punkte ist sinnvoll:

Die Gemeinde prüft den Abschluss der Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Erfassung und Bewertung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen sind der zuständigen Behörde anzuzeigen. Der Erfolg aller Kompensations-

maßnahmen ist innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Fertigstellungstermins zu kontrollieren und zu dokumentieren sowie in den ersten 3 sowie nach 5 und wieder nach 8 Jahren nach Fertigstellung zu überprüfen und zu dokumentieren.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorzusehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

STADT MIROW BEBAUUNGSPLAN - PLAN B 13/ 93 "FERIENPARK GRANZOW" BESTAND- BIOTOPE



LEGENDE

--- Geltungsbereich des B- Planes

Bestand



PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten



PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten



RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte



GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten



ACS - Sandacker



OVU - Wirtschaftsweg nicht - oder teilversiegelt



OVL - Straße
















geschützte Einzelbäume

STADT MIROW BEBAUUNGSPLAN - PLAN B 13/ 9's "FERIENPARK GRANZOW" KONFLIKT- BIOTOPE



LEGENDE

-  Geltungsbereich des B- Planes
- Planung**
-  Sondergebiet GRZ 0,8 / 0,4
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Anpflanzgebot/ Erhaltungsgebot
-  geschützter Einzelbaum - Erhaltungsgebot
-  geschützter Einzelbaum - keine Erhaltung
- Bestand**
-  PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
-  PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
-  RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
-  GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten
-  OVU - Wirtschaftsweg nicht - oder teilversiegelt
-  OVL - Straße

