

GEMEINDE DABEL



**AMT STERNBERGER SEENLANDSCHAFT
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM**



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ferienanlage am Holzendorfer See“

VORENTWURF

MÄRZ 2025

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung.....	3
1.2	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.3	Kommunale Planungen	5
2.3.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.	Plangebiet.....	6
3.1	Lage und Geltungsbereich	6
3.2	Bestandssituation	7
3.2.1	Plangebiet.....	7
3.2.2	Umgebung	8
4.	Planinhalt.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1	Vollgeschosse.....	11
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	11
4.2.3	Grundflächenzahl.....	11
4.3	Bauweise	12
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5	Verkehrsflächen.....	13
4.5.1	Straßenverkehrsflächen	13
4.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
4.5.3	Flächen für Stellplätze	14
4.6	Grünflächen / Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
4.7	Technische Ver- und Entsorgung.....	14
5.	Immissionsschutz.....	14
6.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	17
6.1	Bestandsbeschreibung	17
6.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	19
6.3	Eingriffsbewertung	20
6.4	Baumschutz	26
6.5	Gewässerschutzstreifen	33
7.	Flächenbilanz	35

gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse: Immissionsprognose – Lärm für das Vorhaben Nutzungsänderung der Ferienanlage am Holzendorfer See im Ortsteil Holzendorf bei Dabel, Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 25. September 2024

1. Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dabel hat am 13.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „Ferienanlage am Holzendorfer See“ gefasst. Anlass für die Aufstellung ist die städtebauliche Neuentwicklung am Standort eines ehemaligen Fernmeldeamtes. Das Fernmeldeamt wurde zu Zeiten der damaligen DDR mit mehreren Gebäuden im Bereich eines stillgelegten Kiestagebaus errichtet und bis in die Wendezeit hinein zu Telekommunikationszwecken betrieben, bevor die Nutzung dann aufgegeben und nach Veräußerung an einen privaten Investor sukzessive zu einer Ferienanlage umgebaut wurde. Durch die unmittelbare Lage am Holzendorfer See verfügt der Standort über ein hohes Potenzial zur Erholungsnutzung. Damit dieses Potenzial dauerhaft nutzbar bleibt und die begonnene bauliche Entwicklung der Ferienanlage planungsrechtlich abgesichert werden kann, strebt die Gemeinde Dabel die Aufstellung eines Bebauungsplans an, der für den betreffenden Standort ein Ferienhausgebiet festsetzt. Der Bebauungsplan schafft die für die Umnutzung des ehemaligen Fernmeldeamtes erforderliche bauplanungsrechtliche Grundlage. Damit folgt die Aufstellung des B-Plans Nr. 13 dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, indem die Umnutzung bestehender Siedlungsflächen ermöglicht und die Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden wird. Über verbindliche Festsetzungen wird den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen.

1.2 Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf und Beteiligung zum Entwurf). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Als Kartengrundlage dient der Lageplan des Vermessungsbüros Neiseke vom 16.05.2024. Hierin sind ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte enthalten. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ferienanlage am Holzendorfer See“ beschlossen.

Die weiteren Verfahrensschritte werden entsprechend dem Stand des Planverfahrens fortgeschrieben.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 13 gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Seit dem 7. Juni 2024 liegt mit der Teilfortschreibung Kapitel 4.1/4.2 des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM weisen die gleiche Rechtswirkung auf.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten. Die Bauleitplanung der Gemeinden haben diese Ziele direkt zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

LEP M-V und RREP WM formulieren Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung themenspezifisch als Programmsätze (PS). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

Raumkategorien

Als Voraussetzung für die Entwicklung und Anwendung regionsspezifischer Planungen und Maßnahmen nimmt das LEP M-V eine Differenzierung in unterschiedliche Raumkategorien (Ländliche Räume, Ländliche Gestaltungsräume und Gemeinde-Umland-Räume) vor. Die Gemeinde Dabel ist den **Ländlichen Gestaltungsräumen** zugeordnet (*PS 3.3.2 (1) (Z)*). Die Ländlichen Räume sollen unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume gestärkt und weiterentwickelt werden, so dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze. Darüber hinaus bedarf es aber aufgrund der besonderen Strukturschwächen dieser Räume weiterer Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich Daseinsvorsorge.

Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Vor diesem Hintergrund benennen LEP M-V und RREP WM entsprechende Ziele. Nachfolgend werden die in der *Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung* vom Juni 2024 benannten Ziele aufgeführt, da diese bzgl. der Siedlungsentwicklung die aktuellen und regionsspezifischen Festlegungen darstellen.

PS 4.1 (4) RREP WM: Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten. Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)

PS 4.1 (5) RREP WM: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)

- Die Planung entspricht diesen Programmsätzen. Das Plangebiet befindet sich zwar nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Holzendorf (planungsrechtlicher Innenbereich), nimmt jedoch eine bebaute Siedlungsfläche am Rand der Ortslage in Anspruch. Die erstmalige Bebauung und Nutzung der betreffenden Fläche als Fernmeldeamt erfolgten bereits zu Zeiten der DDR. Insofern beschränkt sich die Planung auf historisch gewachsene Siedlungsflächen und einen auch durch den einstigen Kiestagebau anthropogen vorgeprägten Bereich. Auf die Neuausweisung von Siedlungsflächen wird zugunsten der Umnutzung einer bestehenden Siedlungsfläche verzichtet.

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

Nach der Karte des LEP M-V befindet sich die Gemeinde Dabel in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Als Grundsatz der Landesplanung soll hier der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (*PS 4.6 (4) LEP M-V*). Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Die Karte des RREP WM weist für das Gebiet der Gemeinde Dabel einen Tourismusentwicklungsraum aus. Hier sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

- Der gegenständliche Bebauungsplan hat die Ausweisung eines Ferienhausgebietes zum Gegenstand. Damit dient die Bebauungsplanung der touristischen Entwicklung der Gemeinde Dabel und der Naturparkregion „Sternberger Seenland“. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Beherbergungsform und -kapazitäten einer bedarfsgerechten Entwicklung.

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dabel verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Für den Bereich des B-Plans Nr. 13 stellt dieser eine Gemischte Baufläche dar. Gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete dienen gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben. Dies schließt zwar

Ferienwohnungen nicht aus, jedoch läuft der Nutzungszweck des im B-Plan Nr. 13 festgesetzten Sondergebietes dem Gebietscharakter eines Mischgebietes zuwider, da sich die zulässige Nutzung im Sondergebiet auf Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen beschränkt, das Mischgebiet aber durch das gleichrangige Nebeneinander von Dauerwohnen und Gewerbe geprägt wird. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan daher zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

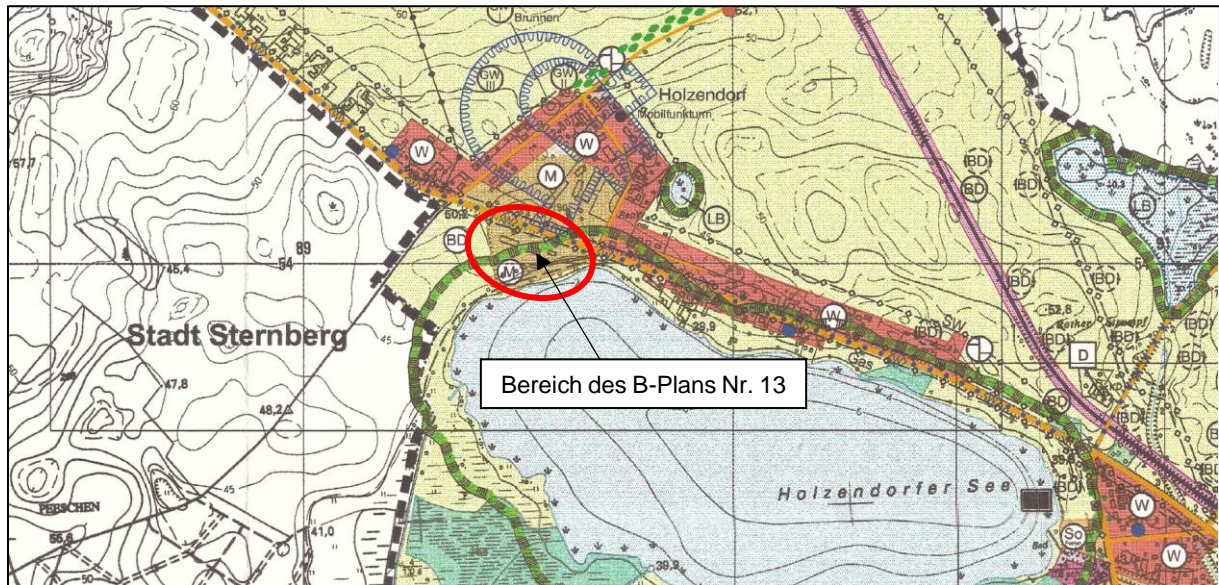


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dabel

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Dabel liegt im Nordosten des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Sie wird vom Amt Sternberger Seenlandschaft mit Sitz in Sternberg verwaltet und besteht aus den Ortsteilen Dabel sowie Holzendorf. Umliegend grenzen die Gemeinden Borkow, Hohen Pritz, Kobrow sowie die Stadt Sternberg (alle Amt Sternberger Seenlandschaft) an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 24,77 km² auf die sich 1357 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2023¹). Dabel zählt zum Nahbereich des Unterzentrums Sternberg.

Dabel liegt innerhalb des Naturparks Sternberger Seenland, der sich östlich des Schweriner Sees in der Landschaftszone *Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte* erstreckt. Über die Bundesstraße B 192 ist Dabel direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz und das ca. 6 km entfernte Unterzentrum Sternberg angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 (B-Plan Nr. 13) befindet sich am westlichen Ortstrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Holzendorf zwischen der Bundesstraße B192 im Norden und dem südlich angrenzenden Holzendorfer See. Der Geltungsbereich beschreibt im Wesentlichen den Standort eines ehemaligen Fernmeldeamtes und umfasst hier die Flurstücke 148, 149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 149/5, 149/6 sowie im Südwesten eine kleine Teilfläche des Flurstücks 186. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Holzendorf bei Dabel.

Die Geltungsbereichsgrenze wird im Wesentlichen aus den äußeren Grenzen der genannten Flurstücke gebildet. Im Bereich der vom Flurstück 186 einbezogenen Teilfläche wird mit der südlichen Grenze die Flucht der südlichen Grenze des Flurstücks 149/6 aufgegriffen. Die

¹ Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2023

westliche Abgrenzung des Plangebietes ist auf 1,5 m hinter dem bestehenden Mobilheim festgelegt. Das Plangebiet umfasst somit insgesamt 1,95 ha.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2 Bestandssituation

3.2.1 Plangebiet

Nutzung

Noch vor der ersten baulichen Nutzung wurde im Plangebiet Kies abgebaut. Spuren des Kiestagebaus sind noch anhand des tiefen Geländeeinschnitts und der steilen Böschungen im Westen und Norden des Plangebietes ablesbar. Um 1975 wurde hier ein Fernmeldeamt errichtet. Der heute noch bestehende Gebäudebestand geht weit überwiegend auf diese zu DDR-Zeiten etablierte Nutzung zurück und umfasste damals unter anderem Schulungsräume, Garagen und Lagerräume. Nach der Wiedervereinigung ging das Areal ins Eigentum der Deutschen Telekom über, bevor das Gelände Anfang der 90er Jahre an einen privaten Investor veräußert wurde. Dieser baute das Gelände sukzessive zu einer Ferienanlage und die vormals gewerblich genutzten Gebäude zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen um. In diesem Zuge wurden auch einige Anbauten an die bestehenden Gebäude realisiert.

Eine detailliertere Übersicht zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes soll nachfolgende Abbildung in Verbindung mit der Tabelle zu den Nutzungszwecken geben.



Abbildung: Nutzung im Plangebiet (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2025)

Nummer	Nutzung
1	Ferienwohnungen
2	Lager und Ferienwohnung
3	Ferienwohnungen
4	Ferienhaus mit Terrasse
5	Mobilheime mit Terrassen

Das Plangebiet befindet teilweise innerhalb des 50m-Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.



Seite 8 von 35

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 wird ein Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient nach BauNVO der Erholung. Dies wird auch durch die textliche Festsetzung 1.1 zum Ausdruck gebracht, in der die Zweckbestimmung des Sondergebietes definiert wird. Demnach dient das Ferienhausgebiet überwiegend dem Erholungsaufenthalt wechselnder Personenkreise. Nicht ausgeschlossen ist damit, dass Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen durch den/die Eigentümer im untergeordneten Umfang zur eigenen Erholung genutzt werden können. Klar abzugrenzen ist das Ferienhausgebiet aber von einem Wochenendhausgebiet, welches in der Regel einem gleichbleibenden Personenkreis dient.

Das Plangebiet lässt sich in Auswertung der Bestandssituation in einen nördlichen, baulich verdichteten und einen südlichen Bereich mit einer wesentlich geringeren Nutzungsdichte unterscheiden. Hierauf aufbauend wird das Ferienhausgebiet in zwei Teilflächen gegliedert, in denen die Art wie auch das Maß der baulichen Nutzung teilflächenspezifisch festgelegt wird. Die Abgrenzung der Teilflächen erfolgt im Plan-Teil A durch Planzeichen 15.14 der PlanZV (Planzeichenverordnung). Sie sogenannte Knödellinie greift dabei die südliche Kante der befestigten Betonfläche auf. Der Bereich nördlich der Knödellinie wird als Teilfläche 1 (TF1) und der südliche Bereich inkl. des einzelnen Mobilheimstandorts in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches als Teilfläche 2 (TF2) bestimmt.

Die textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 definieren Nutzungskataloge, die zulässige, ausnahmsweise zulässige sowie ausgeschlossene Nutzungen für die jeweiligen Teilflächen aufführen.

Teilfläche 1

In Teilfläche 1 (TF1) sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen einschließlich Bungalows und Mobilheime
- der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes oder sportlichen Zwecken dienen, wie Verwaltungs-, Versorgungs- und Lagergebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Spielplätze und Sportanlagen.
- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Ferienhausgebietes dienen
- Stellplätze und Garagen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile

Neben Ferienhäusern sind klarstellend auch Ferienwohnungen sowie Bungalows und Mobilheime aufgeführt. Als Ferienhaus wird in der Regel ein freistehendes Haus mit einer Wohneinheit (oft auch mit eigenem Außenbereich) verstanden. Eine Ferienwohnung hingegen ist meist Teil eines Gebäudes mit mehreren Wohneinheiten. Bungalows können als freistehende, flache Gebäude mit nur einem Geschoss verstanden werden. Mobilheime sind transportable Wohneinheiten, die in der Regel auf einem festen Stellplatz platziert werden. Im Gegensatz zu herkömmlichen Häusern können Mobilheime aber bewegt werden und sind weder fest mit dem Boden verbunden, noch stehen sie vollflächig auf dem Boden auf (meist stehend auf Achse und/oder einzelnen Stützen). Insofern werden durch die genannten Begriffe unterschiedliche Formen des Ferienwohnens bezeichnet, die sich aber alle in die Zweckbestimmung des Sondergebietes einfügen. Ausnahmsweise können auch Stellplätze

für Wohnwagen und Wohnmobile zugelassen werden, um das Angebot an Ferienunterkünften zu ergänzen.

Gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass auch Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und dessen Versorgung dienen. Die Funktion der Anlagen und Einrichtungen muss aus der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ableitbar sein, ebenfalls muss die Prägung des Sondergebietes durch Ferienhäuser erhalten bleiben. Insofern sollen diese Anlagen und Einrichtungen den Ferienhäusern qualitativ und quantitativ untergeordnet bleiben. In diesem Kontext sind beispielsweise Verwaltungs-, Versorgungs- und Lagergebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Spielplätze und Sportanlagen zulässig.

Zulässig sind ebenfalls Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen. Hinsichtlich der Begriffsdefinition wird diesbezüglich auf die entsprechenden Regelungen der BauNVO abgestellt. Stellplätze und Garagen zählen im Sinne der BauNVO nicht zu den Nebenanlagen und werden daher separat betrachtet. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen u. a. auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikation, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Teilfläche 2

In Teilfläche 2 (TF2) sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen einschließlich Bungalows und Mobilheime
- in den Baufeldern mit der Kennzeichnung „MH“ nur Mobilheime einschließlich Terrassen
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Ferienhausgebietes dienen

Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen.

Gegenüber der Teilfläche 1 werden die zulässigen Nutzungen in der Teilfläche 2 deutlich eingeschränkt. Hiermit soll in erster Linie auf die Sicherung der bestehenden Anlagen und die Vermeidung weiterer baulicher Entwicklungen im Gewässerschutzstreifen zum Holzendorfer See hingewirkt werden. Im Einklang hiermit wurden baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt und einschränkende Bestimmungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen getroffen (siehe Kapitel 4.4). Stellplätze und Garagen werden in TF2 gänzlich ausgeschlossen, da hierfür ausreichend Flächen in TF1 zur Verfügung stehen und außerdem im Bereich der Zufahrtsstraße bereits Stellplätze bestehen, die auch weiterhin als Stellplatzfläche ausgewiesen werden sollen (siehe Kapitel 4.5).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung kann das städtebauliche Erscheinungsbild von Vorhaben im Plangebiet gesteuert werden. § 16 Abs. 2 BauNVO enthält hierzu entsprechende Maßbestimmungsfaktoren, über die dreidimensional wirksame Mindest- und Höchstwerte festgesetzt werden können. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bereich des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung teilflächenspezifisch festgesetzt, so dass sich in der Teilfläche 1 unter Berücksichtigung des baulichen Bestands maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten ergeben und sich die Maßbestimmungsfaktoren in der Teilfläche 2 stärker am Bestandserhalt der vorhandenen baulichen Anlagen orientieren und auf eine geringere Nutzungsdichte abzielen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ferienhausgebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, (Grundflächenzahl) in Verbindung mit Höchstmaßen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen.

4.2.1 Vollgeschosse

Die Geschossigkeit wird für beide Teilflächen des Ferienhausgebietes differenziert festgesetzt. In der Teilfläche 1 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Zukünftige Entwicklungen sollen gebietsverträglich ebenfalls in diesem Rahmen verbleiben. In der Teilfläche 2 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Dies entspricht dem vorhanden baulichen Bestand

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig, soweit die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dies ermöglichen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam zu begrenzen. Zu diesem Zweck wird die höchstzulässige Baukörperhöhe in Übereinstimmung mit der differenzierten Festsetzung zur Geschossigkeit auf

- 10 m (TF1) und
- 5 m (TF2)

festgesetzt. Die maximale Firsthöhe in TF1 orientiert sich am höchsten im Plangebiet vorhandenen Gebäude und begrenzt die Höhenentwicklung damit auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß. Zugleich verbleiben Rahmen von Ausbau- oder Sanierungsmaßnahmen Erweiterungsmöglichkeiten für andere Bestandsgebäude. Die zulässige Gebäudehöhe in TF2 verbleibt deutlich unter dem Wert der TF1 und belässt nur geringen Spielraum in Bezug auf die Höhenentwicklung.

Oberer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Der untere Bezugspunkt wird auf 44 m über NHN (Normalhöhen-Null) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgelegt. Dieser entspricht der (gerundeten) Geländehöhe im Bereich des baulichen Kerns des Plangebietes (TF1). Da die Geländehöhen in den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen wenig Abweichungen hiervon zeigen, ist die bestimmte Höhe geeignet, um als Bezugspunkt für beide Teilflächen zu dienen. Die maximale Firsthöhe gilt grundsätzlich auch für Mobilheime, zeigt hier aber weniger Relevanz, da Mobilheime i. d. R. Bauhöhen von weniger als 3 m aufweisen.

4.2.3 Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden bzw. Hauptanlagen unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen sowie ggf. auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

§ 17 BauNVO benennt Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Orientierungswerte stellen auf Obergrenzen ab, die i. d. R. gewährleistet bleiben sollen. Für Ferienhausgebiete enthält § 17 BauNVO jedoch eine verbindliche Obergrenze (GRZ 0,4), die durch Hauptanlagen nicht überschritten werden darf. Daher wird die GRZ für das Ferienhausgebiet Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 auf die zulässige Obergrenze festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden. Dies bedeutet eine Überschreitungsmöglichkeit bis auf eine GRZ von höchstens 0,6. Im Plan-Teil A geht die GRZ aus den jeweiligen Nutzungsschablonen für TF1 und TF2 hervor. Hiermit erfolgt jedoch im Gegensatz zur Festsetzung der Geschossigkeit, der Höhe baulicher Anlagen und der Bauweise keine teilflächenspezifische Festsetzung der GRZ. Bei der Berechnung der GRZ ist daher die Gesamtfläche des Ferienhausgebietes anzurechnen.

Insbesondere der nördliche Bereich des Plangebietes weist aufgrund der ursprünglichen Nutzung (Fernmeldeamt) einen relativ hohen Überbauungsgrad auf. Mit der festgesetzten GRZ ist sichergestellt, dass die bestehenden baulichen Anlagen erhalten werden können. Gleichzeitig wird mit der GRZ eine Grenze für die Überbauung gesetzt, die wenig Spielraum für zusätzliche Flächenüberbauung belässt, sofern diese nicht mit Teilentsiegelungsmaßnahmen einhergeht. Mit der vorgenannten Regelung zur zulässigen Grundfläche wird auf einen gerechten Ausgleich von Nutzungsinteressen der Fläche und der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung hingewirkt. Hierin spiegelt sich unter anderem auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wider.

4.3 Bauweise

Nach § 22 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise festgesetzt werden. Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. In der offenen Bauweise sind Gebäude freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Die Länge von Gebäude ist hierbei auf 50 m begrenzt. Aufgrund dieser Längenbegrenzung und des baulichen Bestandes, der teilweise über die 50 m hinausgeht, wird für die Teilfläche 1 des Ferienhausgebietes eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, nach der hier Gebäude bis zu einer Länge von maximal 60 m zulässig sind. Spezifische Festsetzungen zu den Grenzabständen sind nicht erforderlich. Soweit der Bebauungsplan keine Festlegung zu den Abständen trifft, gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teilbereich eines Grundstücks, auf dem Hauptgebäude/-anlagen errichtet werden dürfen. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 ist sie durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

In der Teilfläche 1 wird hierdurch ein Baufeld definiert, das die vorhandenen Gebäude vollständig umfasst. Die nördliche Bebauungsgrenze zieht sich entlang der Nordseiten der Gebäude. Bauliche Entwicklungen werden damit auf den Bereich südlich des bestehenden „Gebäuderiegels“ gelenkt, um nicht weiter in den lärmintensiveren Bereich an der Bundesstraße hinein zu planen. Die südliche Bebauungsgrenze wurde entsprechend dem Verlauf des 50 m Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V festgelegt, der als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen wurde. In den Bereichen, in denen bestehende Gebäude der Teilfläche 1 in den Gewässerschutzstreifen ragen, wird die

Baugrenze baukörperbezogen festgelegt, so dass im Gewässerschutzstreifen lediglich die Sicherung des Bestands gewährleistet wird.

Auch in Teilfläche 2 wird durch Baukörperfestsetzungen auf die Sicherung des Bestands abgezielt, ohne dass innerhalb des Gewässerschutzstreifens die Errichtung weiterer Ferienhäuser ermöglicht werden soll. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.3 zur Art der baulichen Nutzung soll auf den bestehenden Mobilheimflächen auch weiterhin ausschließlich diese Form der Ferienunterkunft ermöglicht und zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Beeinträchtigungen des Baumbestandes minimiert bzw. vermieden werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die Bereiche außerhalb des Baufelder/Baufenster der sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können hier jedoch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan hierzu nicht anderweitige Festlegungen getroffen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie für Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO. Zur Berücksichtigung des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V wird die Zulässigkeit der in § 23 Abs. 5 BauNVO benannten baulichen Anlagen in Teilfläche 2 mittels textlicher Festsetzung weitgehend eingeschränkt. Zulässig sind hier die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung, um die erforderliche technische Erschließung der hier vorhandenen bzw. zulässigen Ferienunterkünfte zu gewährleisten. Außerdem können unbefestigte Sport- und Spielflächen (z. B. Beachvolleyballplatz oder Bolzplatz), Ausstattungselemente (z. B. Sitzbänke, Mülleimer, Fahrradständer) oder teilversiegelte Wege zugelassen werden. Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen, da hierfür ausreichend Flächen in TF1 zur Verfügung stehen. Für die Teilfläche 1 werden keine Festsetzungen getroffen, die die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO einschränken. Zwar liegt die nicht überbaubare Grundstücksfläche der TF1 ebenfalls innerhalb des Gewässerschutzstreifens, jedoch ist diese bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt, so dass hier mit der Zulassung von Nebenanlagen keine Nutzung bisher unbebauter Flächen ermöglicht wird.

Unabhängig von den Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist bei der Errichtung baulicher Anlagen der Baumschutz (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zzgl. 1,5 m) zu beachten. Dies betrifft insbesondere die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt wurden.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen. In verkehrlicher Hinsicht zeigt sich das durch eine bestehende Zufahrt, die im Osten des Plangebietes an die Bundesstraße B 192 anbindet. Die bestehende private Zufahrtsstraße gliedert sich in eine für den Kfz-Verkehr bestimmte Fahrbahn von 5,20 m Breite und einen 1,30 m breiten Gehweg. Sie soll in ihrem Bestand gesichert werden und wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bestehende Zufahrt ist leistungsfähig und ausreichend dimensioniert, um den Quell- und Zielverkehr des Ferienhausgebietes aufzunehmen. Öffentlicher oder anderweitiger Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen.

4.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan ebenfalls Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Auf dieser Rechtsgrundlage wird zur Erschließung des einzelnen im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Mobilheim-Standorts eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Der Mobilheim-Standort wird somit fußläufig an das übrige Ferienhausgebiet angebunden. Durch die definierte Zweckbestimmung ist Kfz-Verkehr ausgeschlossen.

4.5.3 Flächen für Stellplätze

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen über Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen werden. In der Planzeichnung wird nach der vorgenannten Rechtsgrundlage in einem Teil der Straßenverkehrsfläche eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Zweck dieser Festsetzung ist Zweck dieser Festsetzung ist, die hier im Bestand vorhandenen und für die Nutzung des Ferienhausgebietes erforderlichen Stellplätze zu sichern. Die Festsetzung der Stellplatzfläche schließt die Zulässigkeit anderer Nutzungen auf dieser Fläche aus. Ein Ausschluss von Stellplätzen außerhalb dieser Flächen wird jedoch nicht begründet.

4.6 Grünflächen / Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Geltungsbereich die bestehenden Grünflächen als private Grünflächen festgesetzt. Hierzu zählen Grünflächen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung des Ferienhausgebietes stehen und deren Zweckbestimmung durch die textliche Festsetzung 5.1 konkretisiert wird. Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Innerhalb des Gewässerschuttreifens sind nur Ausstattungselemente, teilversiegelte Wege sowie der bestehende Lagerfeuerplatz zulässig. Außerhalb des Gewässerschuttreifens sind zusätzlich auch Sport- und Spielgeräte zulässig.

Weitere Teile der bestehenden Grünflächen, insbesondere die Böschungsbereiche im Norden, Westen und Süden des Plangebietes werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzt. Die zeichnerisch im Plan-Teil A hierfür bestimmte Flächen korrespondieren mit der textlichen Festsetzung 5.2, wonach der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten ist und Brombeerbestände jährlich zurückgeschnitten werden dürfen.

Weiterhin zum Erhalt festgesetzt werden im Plangebiet vorhandene Einzelbäume, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind (siehe Kapitel 6.4 – Baumschutz). Die Lagefestsetzung erfolgte auf Grundlage der im Plangebiet vorgenommenen Vermessung.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch Medien der technischen Ver- und Entsorgung erschlossen. *Details zur Trinkwasser- und Elektroenergieversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagsentwässerung und Löschwasserversorgung werden im weiteren Planverfahren unter Beteiligung der betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt.*

5. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 wird ein Ferienhausgebiet festgesetzt. Dieses entspricht nach § 10 Abs. 1 BauNVO einem Sondergebiet, das der Erholung dient und somit

ein erhöhtes Schutzbedürfnis gegenüber störenden Einwirkungen, unter anderem gegenüber Lärmimmissionen, aufweist. Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse und die Erholungsfunktion. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Demnach sind Ferienhausgebiete hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit mit allgemeinen Wohngebieten oder Campingplatzgebieten (tags 55 dB und nachts 45 dB bei Verkehrslärm bzw. 40 dB bei Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) vergleichbar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bilden die Grundlage zur Beurteilung der örtlichen Lärmsituation.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 13 wurde durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse dafür eine Lärm-Immissionsprognose erarbeitet, um die Auswirkungen vorhandener Lärmquellen darzustellen und daraus abzuleiten, ob bzw. inwieweit Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen im Plangebiet erforderlich werden. Als maßgebliche Lärmquelle, die auf das Plangebiet einwirkt, ist die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B 192 zu betrachten. Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen gelten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Die Werte der 16. BImSchV (tags 59 dB und nachts 49 dB) stellen die Grenze zwischen nicht schädlichen und schädlichen Umwelteinwirkungen (erhebliche Belästigung durch Lärm im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG) dar und können bei der Abwägung im Einzelfall herangezogen werden.

Gemäß der erarbeiteten Immissionsprognose werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in Beurteilung der IST-Situation tagsüber an allen gewählten Immissionsorten eingehalten, in der Nacht an 2 von 4 Immissionsorten um 2,3 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weder tags noch nachts überschritten. Eine entsprechende Beurteilung erfolgte auch für das Prognosejahr 2035. Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Schwerin ist zwar keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, rechnerisch wurde vorsorglich aber eine 10%ige Erhöhung angesetzt. Demnach wäre für 2035 nachts eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 2,7 dB zu erwarten. Im Übrigen werden jedoch auch hierbei alle weiteren Orientierungs- und Grenzwerte eingehalten bzw. unterschritten. Somit ist unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV keine erhebliche Belästigung durch Lärm zu erwarten, die im Sinne des BImSchG als schädliche Umwelteinwirkung gewertet werden könnte. Ein diesbezügliches Vollzugshindernis der Planung ist nicht gegeben.

Die nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ist aber in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sind weitere Belange (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB) zu berücksichtigen sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im vorliegenden Fall können hier unter anderem die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Belange der Wirtschaft und auch die Belange des Umweltschutzes (z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden) aufgeführt werden. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung eines ursprünglich gewerblich geprägten Siedlungsstandorts (Fernmeldeamt). Die Siedlungsflächen können einschließlich vorhandener Bausubstanz einer Nach-/Umnutzung zugeführt werden. Damit wird wesentlichen städtebaulichen Planungsgrundsätzen und gewichtigen öffentlichen Belangen entsprochen, nach denen eine bauliche Innentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft und die Neuinspruchnahme von Flächen zu vermeiden. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird bereits darauf hingewiesen, dass örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern können. Die nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 beschränkt sich ausschließlich auf die im Schallgutachten definierten Immissionsorte IO3 und IO4 (Straßenzugewandte Seite des östlichsten Gebäudes) und damit auf einen deutlich untergeordneten Teil des Plangebietes. Auch sind die prognostizierten Überschreitungen von 2,6 dB nur im Obergeschoss zu

erwarten. Für das übrige Plangebiet, insbesondere die Bereich südlich des bestehenden Gebäuderiegels kann die Einhaltung bzw. deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte und damit grundsätzlich eine erholungsverträgliche Lärmsituation angenommen werden. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Schallgutachtens soll aber langfristig für das gesamte Plangebiet die Einhaltung der Orientierungswerte angestrebt werden. Daher werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Plan-Teil A werden auf Grundlage der schalltechnischen Berechnung Lärmpegelbereiche (siehe nachfolgende Abbildung) als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche dient zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes der Außenbauteile bei der Auslegung der Gebäudehülle für schutzbedürftige Räume und korrespondiert mit der textlichen Festsetzung 7.1, wonach zur Lärmvorsorge in den jeweiligen Lärmpegelbereichen (LPB) bei Neubauten bzw. bei baulichen Änderungen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 1: 2018-01 Punkt 7 einzuhalten sind. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w, res}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen. Auf der der Lärmquelle (Bundesstraße B 192) abgewandten Gebäudeseite kann der Lärmpegelbereich um eine Stufe reduziert werden.

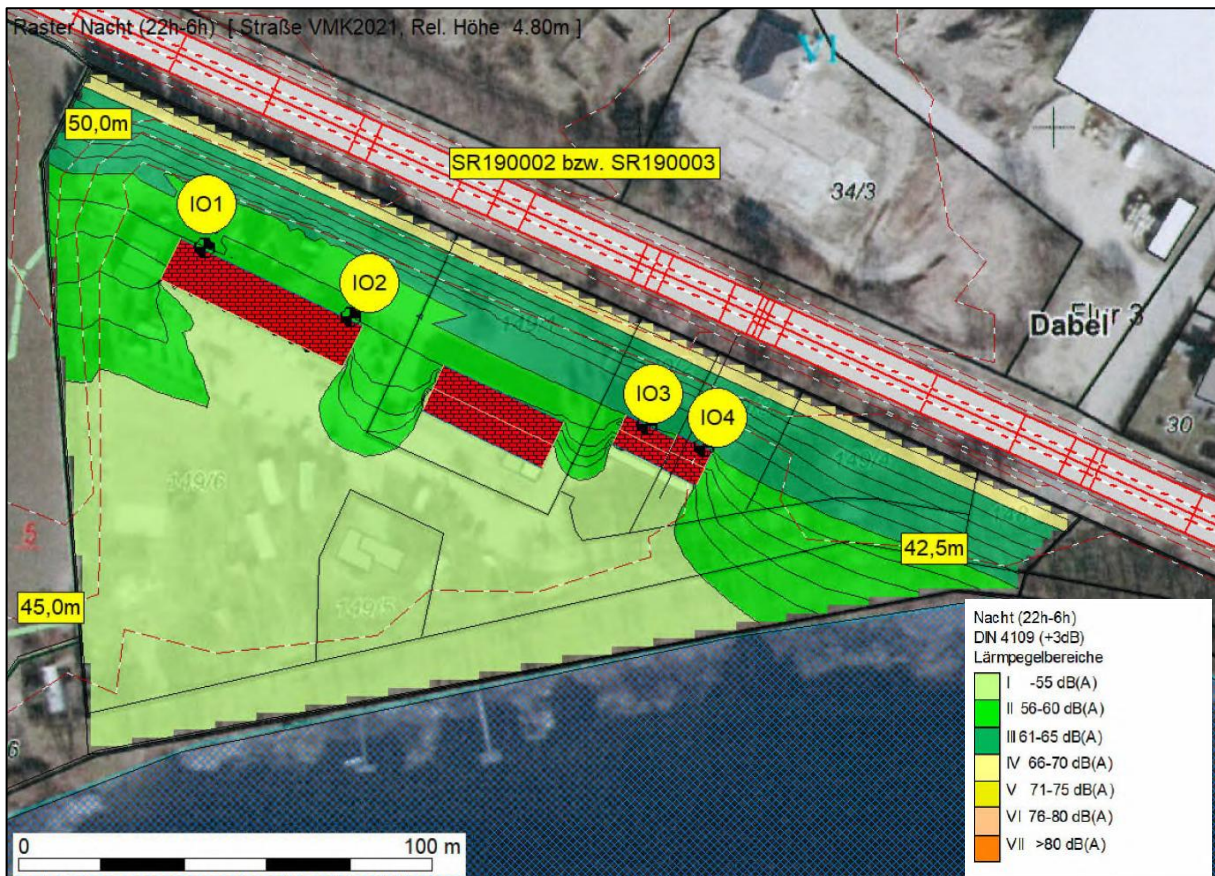


Abbildung: Darstellung der Lärmpegelbereiche als Isoflächen (Quelle: P. Hasse: Immissionsprognose – Lärm)

Die maßgeblichen Außenlärmpegel der jeweiligen Lärmpegelbereiche sind in Tabelle 7 der DIN 4109-1 definiert und als Auszug in der Festsetzung enthalten. Die zugrundeliegende DIN-Vorschrift kann im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 13 im Amt Sternberger Seenlandschaft eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Text-Teil B enthalten.

Gemäß textlicher Festsetzung 7.2 kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf

Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Innenschallpegel in Schlafräumen (nachts 30 dB) und in übrigen Wohnräumen (nachts 35 dB) nachgewiesen wird.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen gelten für Neubauten und bauliche Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude und stellen ein geeignetes sowie verhältnismäßiges Mittel dar, um Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm weiter zu minimieren. Darüber hinaus wird empfohlen, für Wohnungen die zur Bundesstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen zu erreichen, die gewährleisten, dass ein Innenschallpegel von 30 dB während der Nachtzeit in den jeweiligen Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Freisitzflächen (z. B. Terrassen) und Standorte für Mobilheime sollten in den durch die bestehenden Gebäude abgeschirmten Bereichen angelegt werden.

6. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

6.1 Bestandsbeschreibung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

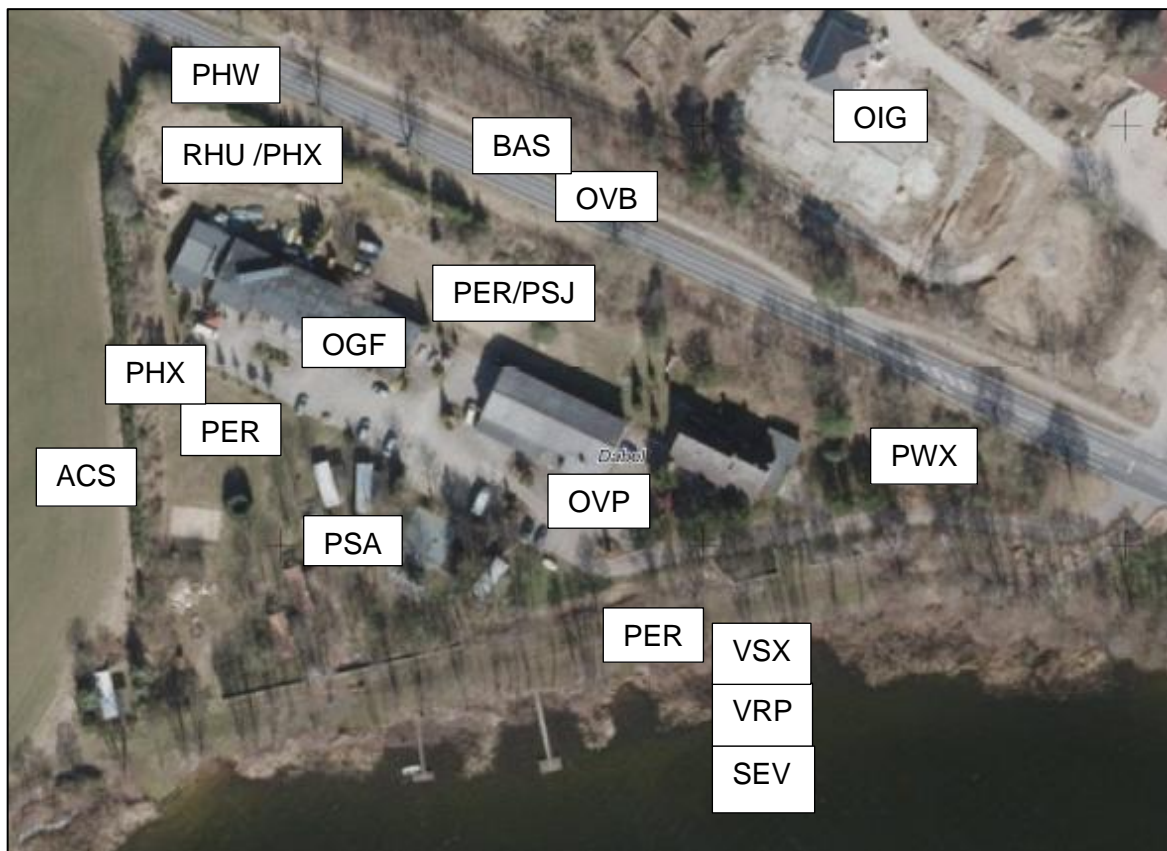


Abbildung: umgebende Biotoptypen / Hauptbiotoptypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 15.05.2023)

Vom Vorhaben sind betroffen:

- BBA / BBJ Einzelbäume, auch nach § 18 NatSchAG geschützt in Grünanlage mit Altbäumen PSA
- OGF gewerblich genutzte Großformbauten
- OVP inkl. befestigte Flächen
- PER / PSJ Zierrasen, Grünfläche ohne Altbäume
- PHW Siedlungshecke aus nichtheimischen Arten
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten
- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- RHU / PHX Ruderale Staudenflur frischer Standorte / Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten

Angrenzend:

- Norden: BAS Aufgelöste Allee, OVB Bundesstraße B192 und OIG Gewerbegebiet
- Osten: ACS Acker
- Süden: SEV Stillgewässer, VSX Ufergehölz, VRP Schilfröhricht
- Westen VSX Ufergehölz

Der zu überplanende Standort wird seit ca. 1975 als hochversiegelter Gewerbestandort - Fernmeldeamt genutzt.

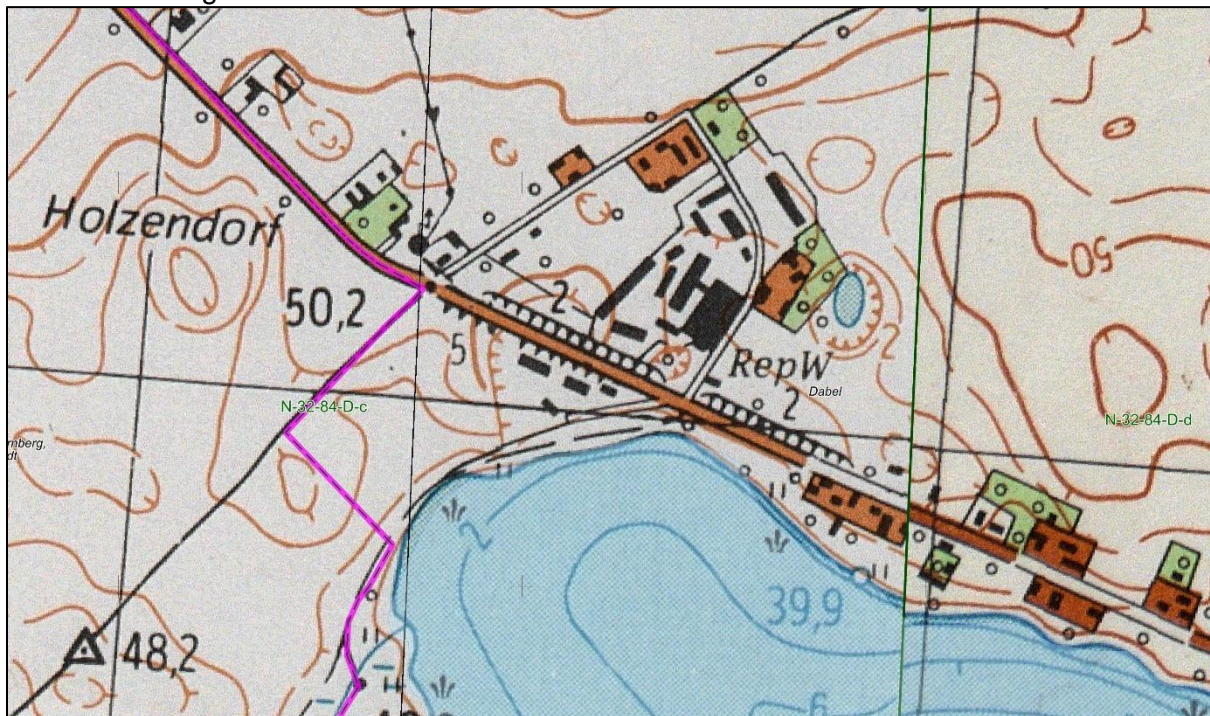


Abbildung: TK 25 1980 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 15.05.2023)

6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Nationale Schutzgebiete

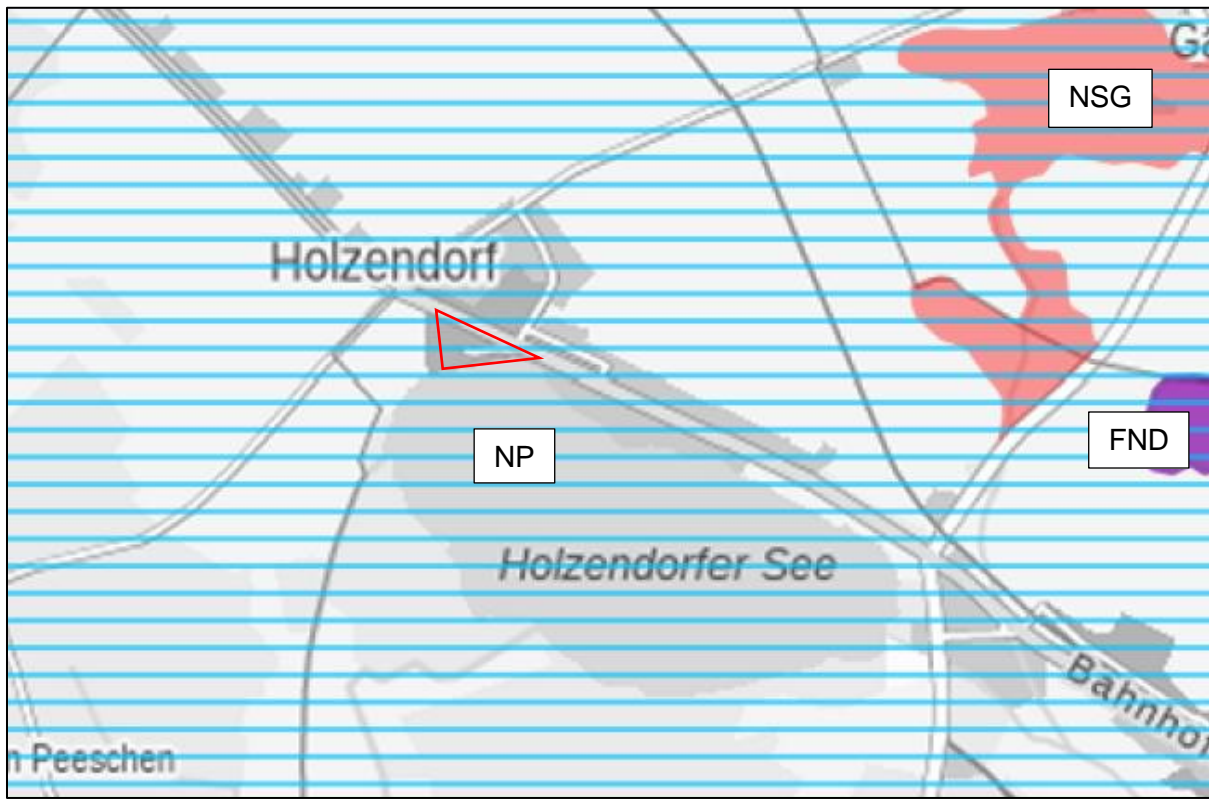


Abbildung: Schutzgebiete (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 15.05.2023)

- NSG 125 Gägelower See in 1.050 m Entfernung
- Aufgrund der Entfernung und der topographischen Lage (deutliche Böschung zum NSG) ist keine Beeinträchtigung einzustellen.
- NP 7 Sternberger Seenland -Gebietsübergreifend
- Die naturverträgliche Stärkung der touristischen Infrastruktur dient den Zielen des Naturparks (§3(1); 34 Nr.8 NP VO.
- FND 3 wasserführende Ackerhohlformen nördlich von Dabel (Dabeler Grund) in 1.700 m Entfernung

Aufgrund der Entfernung und der topographischen Lage (deutliche Böschung zum FND) ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Natura 2000-Gebiete

- keine im 1 km Umkreis

Aufgrund der Entfernungen ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

gesetzlich geschützte Biotope

im Geltungsbereich / im 200 m Wirkradius

- keine

im 50 m Wirkradius

- PCH03421 Phragmites-Röhricht; Gehölz; Erle - Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Das lockere uferbegleitende Gehölz wird von einem intensiv gepflegten Zierrasen mit ca. 7-10m Breite, der auch als Wanderweg und Erschließungsweg zur Badestelle aus dem Dorf genutzt wird, vom Geltungsbereich getrennt. Hier ist daher keine Beeinträchtigung einzustellen.

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

am Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius

- Entlang der B106 sind Reste einer alten Allee vorhanden die teilweise dem Schutzstatus nach §19 NatSchAG unterliegen.

6.3 Eingriffsbewertung

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

Biotop	Name	WS	BW
OGF	gewerblich genutzte Großformbauten	0	0
OVP	befestigte Flächen	0	0
PER	artenarmer Zierrasen	0	1
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	2	3
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	1	1,5
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Arten	0	1
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	2	3

Tabelle 2 Flächenbilanz

Biotop	Fläche	m ²	Bemerkung
OGF / OVP	gewerblich genutzte Großformbauten / befestigte Flächen	4.535,54	Bestandsdurchlauf
OVL	Straße	657,23	Bestandsdurchlauf
OVF	Fußweg	194,96	Bestandsdurchlauf
OVU	Weg unversiegelt	218,94	
OSM	Lagerfläche	642,97	
PER	artenarmer Zierrasen	53,81	überwiegend Bestandsdurchlauf
PER / PSJ		1.963,54	
PEB	Rabattenbeet	204,21	
PSA	Grünanlage mit Altbäumen	2.353,44	überwiegend Bestandsdurchlauf, da im Gewässerschutzstreifen nur der bauliche Bestand in engen Grenzen gesichert wird
PSJ	Grünanlage ohne Altbäumen	2.551,03	
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	62,44	überwiegend Bestandsdurchlauf
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Arten	482,13	überwiegend Bestandsdurchlauf
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2.028,55	überwiegend Bestandsdurchlauf
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	32,83	überwiegend Bestandsdurchlauf
RHU / PHX		3.559,73	überwiegend Bestandsdurchlauf
		19.541,34	

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3 Lagefaktoren

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Für einen Großteil der Grünflächen und der Böschung ist aufgrund der vorhandenen Nutzung (Abstandsgrün Böschung bzw. Grünflächen mit oder ohne Altbäumen) und der in der Planzeichnung festgesetzten Nutzung (Grünfläche mit Erhaltungsgebot bzw. Grünflächen (mit Beibehaltung der bisherigen Nutzung)) Zusätzlich wird im Sondergebiet im Bereich des Gewässerschutzstreifen bei den Grünflächen mit Altbäumen ein Bestandserhalt eingestellt, nur der vorhandene bauliche Bestand in engen Grenzen durch die Baugrenze festgesetzt wird und damit der Fortbestand der bisherigen Nutzung der Fläche gesichert ist.

Tabelle 4 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Lage	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lage-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
PER	artenarmer Zierrasen	1.617,03	1	0,75	1.212,77
PEB	Rabattenbeet	204,21	3	0,75	459,47
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	0,57	1,5	0,75	0,64
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Arten	41,36	1	0,75	31,02
PSJ	Grünanlage ohne Altbäumen	777,29	3	0,75	1.748,89
OSM	Lagerfläche	642,97	1	0,75	482,23
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Standorte / Verkehrsflächen	28,03	3	0,75	63,06
PER	artenarmer Zierrasen / Verkehrsflächen	53,81	1	0,75	40,35
OVU	unversiegelter Weg / Verkehrsflächen	218,94	1	0,75	164,20
PSA	Grünanlage mit Altbäumen im SO	128,23	3	0,75	288,52
	Summe	3.712,42			4.491,15
					Bestandsdurchlauf
OGF/OVP/ OVF / OVL	gewerblich genutzte Großformbauten / befestigte Flächen	4.773,75	0	0,75	0,00
OVF / OVL	Verkehrsflächen	613,98	0	0,75	0,00
PER / PSJ	artenarmer Zierrasen	346,51	0	0,75	0,00
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Arten	440,77	0	0,75	0,00
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2028,55	0	0,75	0,00
RHU / PHX	Ruderales Staudenflur frischer Standorte	3564,54	0	0,75	0,00
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	61,87	0	0,75	0,00
PSJ	Grünanlage ohne Altbäumen	1773,75	0	0,75	0,00
PSA	Grünanlage mit Altbäumen im SO im Gewässerschutzstreifen	2225,21	0	0,75	0,00
		15828,92			0,00
		19541,34			4.491,15

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Es werden keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m zu berücksichtigt bzw. es werden keine Beeinträchtigungen eingestellt.

Tabelle 5 Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
-----------	---	-----------------	-----------------	--

Keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Sondergebietsfläche wird mit einer GRZ von 0,4 mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gerechnet. Berechnet wird nur die zusätzliche Versiegelung.

Tabelle 6 Versiegelung

Versiegelung bei GRZ 0,6 (GRZ zzgl. Überschreitung)	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
Vollversiegelung (abzgl. Fläche Bestand)	804,31	0,5	402,2
Bestand	4.773,75	0	0,0
	5.578,1		402,2

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7 multifunktionalen Kompensationsbedarf

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m² EFÄ]
4.491,15	0,00	402,16	4.893,31

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf
Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Tabelle 8 kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme incl. 0,5 Entsiegelungszuschlag	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² EFÄ]
---	---	------------------	---

Keine

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbalargumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9 additiver Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
4.893,31	0,00	4.893,31

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Tabelle 10 Kompensationsmaßnahme

keine

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

Ein Ökokonto wurde noch nicht angefragt. Die Reservierungsbestätigung wird unverzüglich nachgereicht. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

Ca. 5.000 EFÄ

Derzeit ist der Eingriff nicht ausgeglichen.

6.4 Baumschutz

Im Geltungsbereich sind zahlreiche Bäume vorhanden, wobei 33 Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind und als zum Erhalt in der Planzeichnung festgesetzt werden. Zusätzlich sind im B-Plan nach Baumschutzkompensationserlass weitere Bäume zu beachten. Diese Bäume werden nicht im B-Plan zum Erhalt festgesetzt, da sie keinem gesetzlichen Schutz unterliegen. Die Bäume sollen aber überwiegend erhalten werden. Einige Bäume sind durch falsche Pflege keine Zukunftsbäume, einige abgängig oder nicht verkehrssicher. Eine Vermessung der Bäume liegt vor.

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist allgemein bei Baumaßnahmen, insbesondere aber innerhalb der Baufelder zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Dies betrifft vor allem den Bereich mit den mobilen Campingwagen innerhalb des Baumbestandes.

Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (Stammumfang (STU) <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)². Die Rodung der nach §18 NatSchAG MV geschützten Bäume ist in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.

Der Baumschutzkompensationserlass geht im Bebauungsplanverfahren zusätzlich von einem Ersatz von Bäumen ab Stammumfang 50 cm (bis 99 cm Stammumfang) aus. Diese Bäume sind zwar bei Fällung zu ersetzen, die Fällung bedarf aber keiner gesonderten Genehmigung, da die Bäume keinem gesetzlichen Schutz unterliegen.

² Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0



Abbildung: Vermessung – Bäume Teil 1 (Quelle: Lageplan Vermessungsbüro Neiseke)

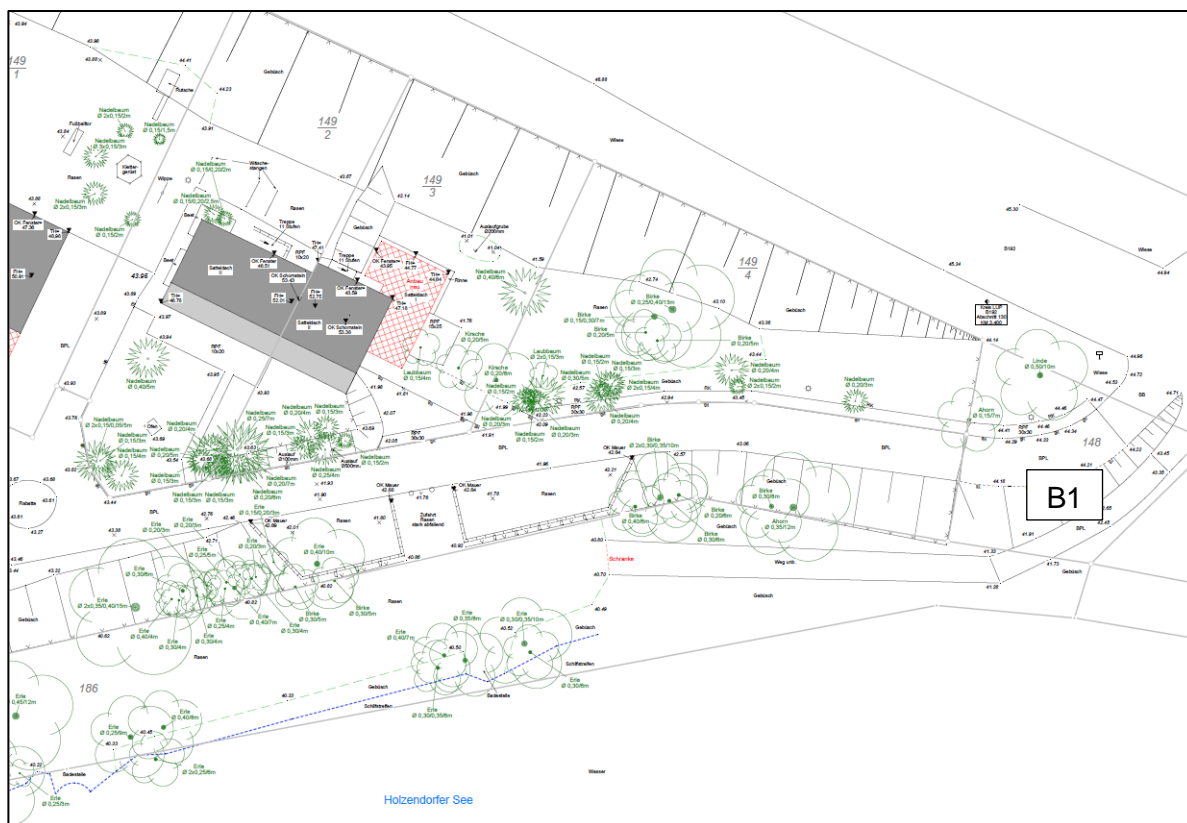


Abbildung: Vermessung – Bäume Teil 2 (Quelle: Lageplan Vermessungsbüro Neiseke)

Tabelle: Baumliste Bäume § 18 NatSchAG

BaumNr.	Baum	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Fällung	Ersatz
1	Robinie	30/35	113/99	8	x	1
2	Erle	40	118	5	x	1
3	Weide	0,6	148	20	-	0



Abbildung: Robinie 1

Der zweite Stämmeling der Robinie ist im Zwiesel aufgerissen und auseinandergebrochen. Im Zuge der Begehung am 26.02.2025 ist hier vom Erfasser des Bestandes (FFL zertifizierter Baumkontrolleur) die ersatzlose Fällung des Stämmelings angeordnet worden, da Gefahr in Verzug bestand (Verkehrssicherungspflicht). Für den zweiten Stämmeling ist aufgrund des engen Verbundes und der plötzlichen Freistellung eine verringerte Verkehrssicherheit einzustellen und es ist für diesen Stamm eine Fällung vorgesehen.

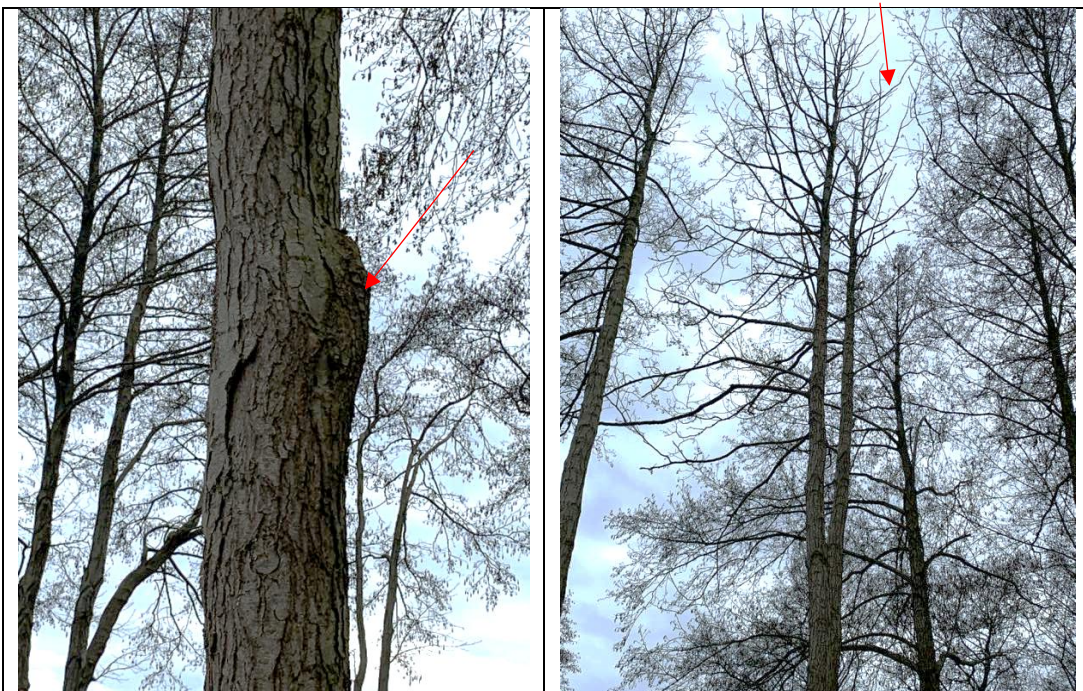


Abbildung: Erle 2

Die Erle im Bestand besitzt einen Druckzwiesel mit ausgeprägtem Kompensationswuchs und einer stark nachlassenden Vitalität. Daher sollte im Zuge der Bestandspflege dieser Baum gefällt werden.



Abbildung: Weide 3

Die Weide mit zwei Stämmen besitzt einen Druckzwiesel. Ein Stämmeling der Weide ist abgebrochen. Der zweite Stämmeling weist einen Stammriss auf, der als verkehrsgefährdend einzustufen ist. Daher sollte die Weide aufgrund ihrer artspezifischen Eignung ca. 10-20 cm über dem Zwiesel gekappt werden und es sollte versucht werden die Weide, trotz der eingeschränkten Lichtverhältnisse, als Kopfbaum weiter zu erhalten.

Tabelle: Rodung Bäume nach Baumschutzkompensationserlass

Baum Nr.	Baum	Stamm- durchmesser in cm	Stamm- umfang in cm	Kronen- durchmesser in m	Fällung	Ersatz
B1	Ahorn	15	82	7	x	1
B2	Robinie	15/20	60/63	3	x	0
B3	Birke	25	78	4	x	1



Abbildung: Ahorn B1

Der Ahorn ist mehrfach und großflächig mit dem Zaun verwachsen. Zudem ist der Stammkopf als Vierfachzwiesel ausgebildet und damit ausbruchgefährdet. Daher ist eine Fällung vorgesehen.

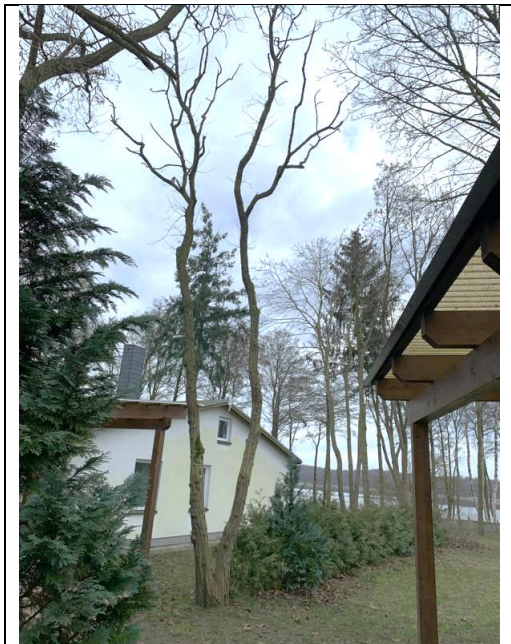


Abbildung: Robinie B2

Die Robinie ist abgestorben und kann damit ersatzlos gefällt werden.



Abbildung: Birke B3

Der Birke ist die Spitze umgebrochen. Die Spitze ist zeitnah zu entnehmen. Der Rindenbrand zeigt an, dass der Baum stark geschwächt ist (abnehmende Vitalität) und absterben wird. Daher ist eine Fällung vorgesehen.

Für die Fällung von 5 Bäumen, davon 2 nach § 18 NatSchAG M-V geschützt, sind 4 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Kappung der Weide, da die Erhaltung als Kopfbaum vorgesehen ist, sowie die Fällung der abgestorbenen Robinie, sind nicht zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat am nördlichen Rand des Geltungsbereiches am Böschungsfuß zu erfolgen.

Pflanzliste:

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo

Hinweis

Für den Baumschutz im Bereich der mobilen Bauten ist zur Vorsorge und für den Baumschutz zusätzlich folgender Hinweis zu beachten:

Die Mobilheime innerhalb der jeweiligen Baugrenzen dürfen nur bei geeigneten (trockenen) Bodenverhältnissen ausgetauscht werden. Zum Schutz der Wurzeln sind in der Transporttrasse als Mindestanforderung Bodenschutzmatten auszulegen. Die Stämme entlang der Trasse sind mit Stammschutz zu versehen (siehe R SBB Bild 14a). Bei Notwendigkeit ist das Lichtraumprofil Bauartenangepasst vorab herzustellen.

6.5 Gewässerschutzstreifen

Antrag auf In Aussichtstellung der Ausnahme vom Verbot der Bebauung im 50m Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V im Zusammenhang mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Dabel für das Gebiet „Ferienanlage am Holzendorfer See“

Das NatSchAG M-V sieht in § 29 Abs. 1 Satz 1 den Schutz des Gewässerstreifens an Gewässern 1. Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr vor. In einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Ziel der Regelung ist es, dass das jeweilige Gewässer einschließlich seiner Umgebung in seiner Funktion als Lebensstätte zahlreicher, oft bedrohter oder bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt.

Gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten gemäß § 29 Abs. 1 zulassen, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes betroffen ist.

Um die Nutzungsänderung des ehemaligen Gewerbegebietes zu einer Ferienanlage planungsrechtlich zu sichern, erfolgt die Aufstellung eines B-Plans.



Abbildung: Plangeltungsbereich (Kartengrundlage: Luftbild GAIA MV)

Beim Standort am Holzendorfer See handelt es sich um ehemalige Außenstelle des Fernmeldeamtes Schwerin, Bebauung seit ca. 1975. Der F-Plan weist für den Bereich eine gemischte Baufläche aus.

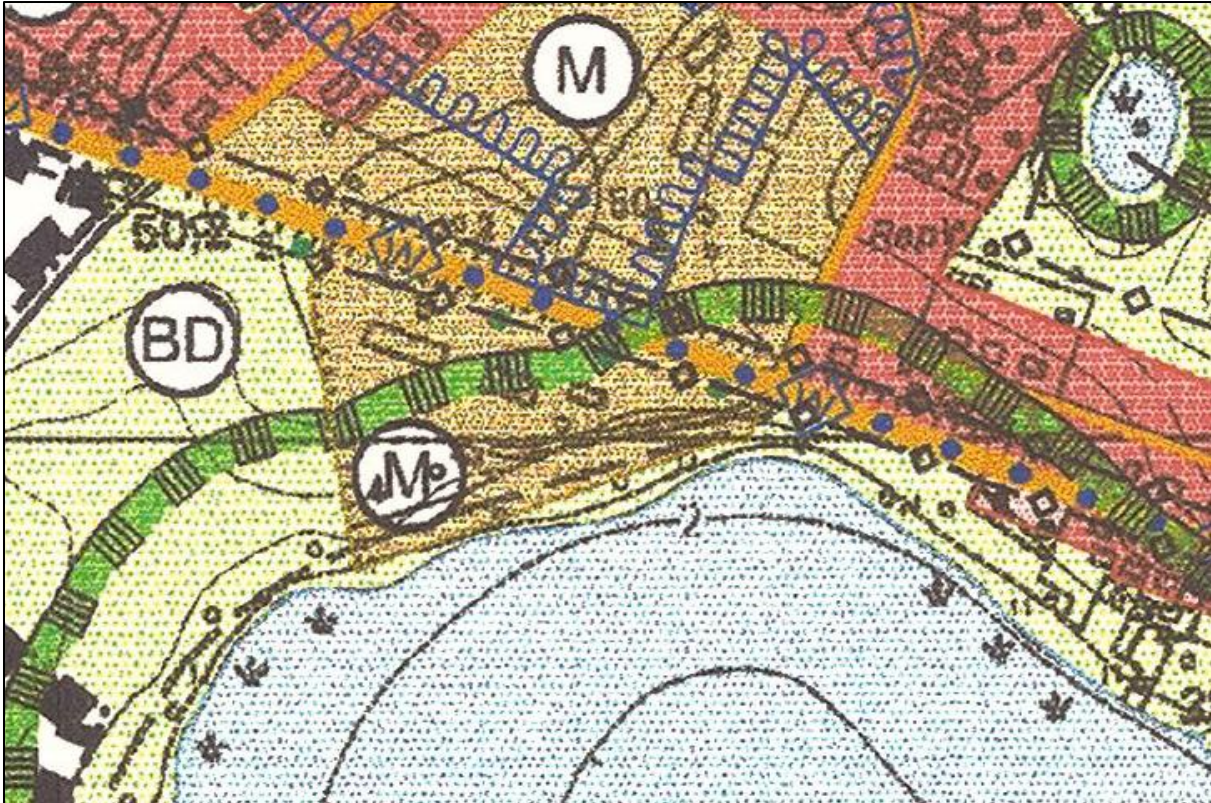


Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan 04/2001

Es befinden sich Gebäude und Mobilheime innerhalb des 50m Gewässerschutzstreifens. Die Mobilheime sind hochgebockt, verfügen aber über Achsen und sind dementsprechend wegfahrbar, verfügen über Trinkwasser, Abwasser (gegenwärtig Ableitung in Klärgrube, Anschluss an zentrales Abwassernetz ist vorgesehen) und Stromanschluss.



Abbildung: Darstellung des Gewässerschutzstreifens (Quelle: GAIA MV)

Hiermit wird für die bestehenden Gebäude und für die im B-Plan festgesetzten Flächen für die Mobilheime bzw. fliegenden Bauten die In Aussichtstellung der Ausnahme vom Verbot der Bebauung im 50m Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V beantragt.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	ca. 9.297	47,6
Verkehrsflächen	ca. 915	4,7
Grünflächen	ca. 9.330	47,7
Geltungsbereich B-Plan Nr. 13	ca. 19.542	100