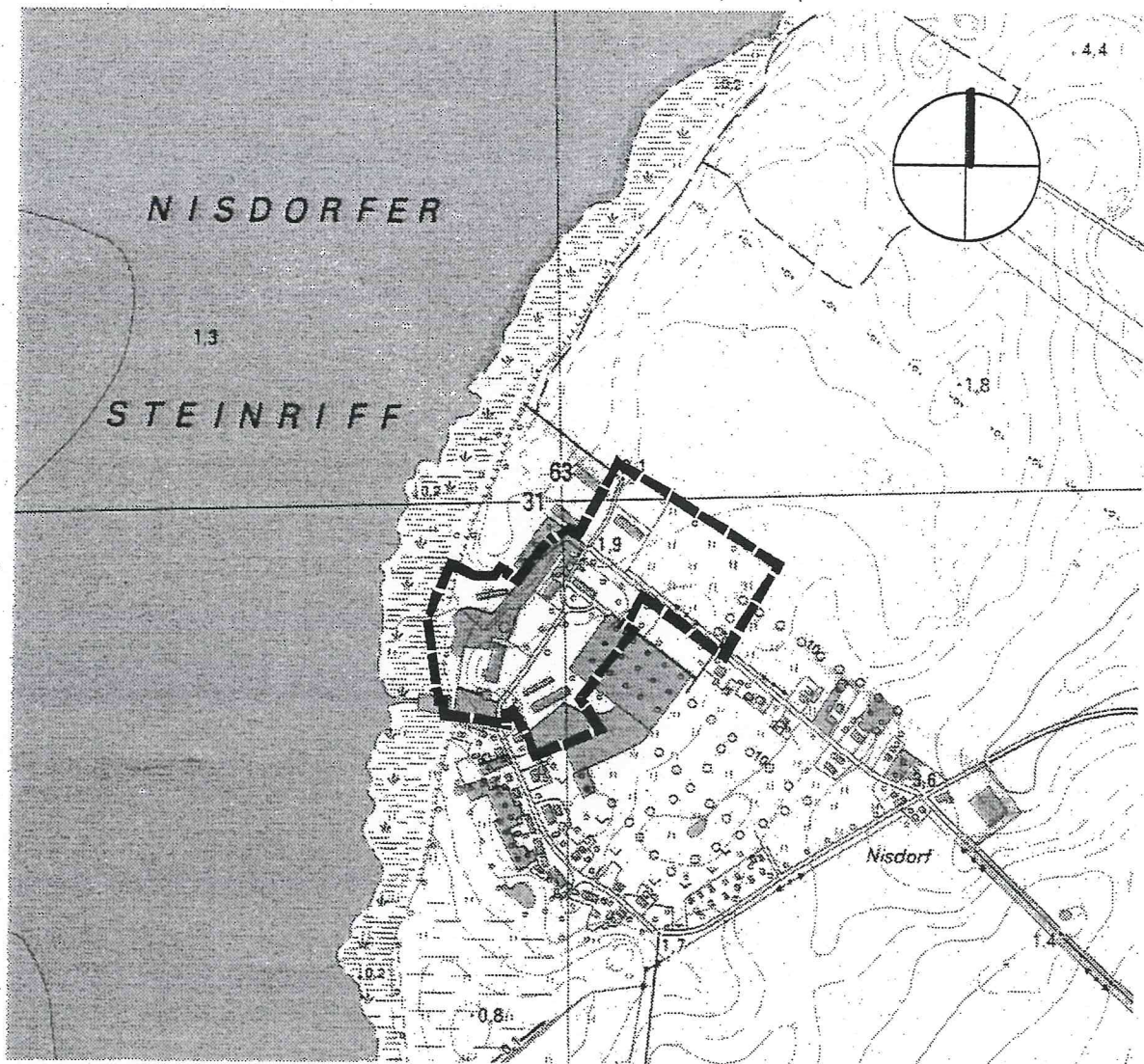




25.04.2006

Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Altenpleen „Ortsmitte Nisdorf“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Lage und Charakteristik des Plangebietes	2
2. Planerische Einordnung in die Region	3
3. Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept	3
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse	6
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	9
5.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	9
5.4 Leitungsrechte	10
5.5 Örtliche Bauvorschriften	10
6. Grünordnung	
6.1 Aufgabe und Zielsetzung	11
6.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	11
6.3 Ermittlung des Kompensationsaufwands	19
7. Verkehrserschließung	29
8. Technische Ver- und Entsorgung	29
8.1 Wasser und Abwasser	29
8.2 Energieversorgung	31
8.3 Gasversorgung	31
8.4 Sonstiges	31
9. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	31
9.1 Bodendenkmalpflege	31
9.2 Denkmalpflege	32
9.3 Sturmflutschutz	32
9.4 Fundmunition	32
9.5 Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes	33
9.6 Wald	33
9.7 Baugrund	34
9.8 Baumschutz	34
10. Immissionsschutz	34
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	35
12. Flächenbilanz	36
13. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	36
14. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung	36

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Der zur Gemeinde Altenpleen (Landkreis Nordvorpommern) gehörende Ort Nisdorf befindet sich ca. 18 km nordwestlich der Hansestadt Stralsund, direkt am Grabow, einem Boddengewässer zwischen Zingst und dem Festland. Die Entfernung zum ländlichen Zentralort Altenpleen beträgt ca. 6 km. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von insgesamt 8,55 ha die gesamte Ortsmitte von Nisdorf mit dem ehemaligen Gutshof, Teilen des zum Gutshof gehörenden Parks und den nördlich der Grabower Straße liegenden Gründlandflächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 1, Gemarkung Nisdorf, zwischen

- dem Graben auf dem Flurstück 80/42 im Norden,
- dem Flurstück 256/3 und der Wochenendhaussiedlung „Schlosspark“ im Osten,
- dem Bootsschuppen und der vorhandenen Wohnbebauung auf den Flurstücken 54/14, 54/15, 44/3 und 45 im Süden,
- sowie der Schilfkante entlang des Grabow (Bundeswasserstraße), der Grenze zur Wochenendhaussiedlung „Boddenblick“ und der Straße Am Deich im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke: 45 (tw.), 46 (tw.), 48/23 (tw.), 49/1, 49/2, 49/3, 50, 51, 52/1, 53/1, 53/2, 53/4, 53/4, 54/16 (tw.), 78/1, 79, 80/39, 80/40, 80/42, 80/43 (tw.), 80/44 (tw.), 260 (tw.), 270 (tw.), 271.

Das Plangebiet wird vor allen Dingen durch die Anlage des früheren Gutshofes geprägt. Das denkmalgeschützte ehemalige Gutshaus ist in den zurückliegenden Jahren saniert und zu einer Familienferienanlage umgebaut worden. Weiterhin gehören noch ein ehemaliger Schweinestall, der daran angebaute so genannte Butterboden und das Inspektorenhaus zum Ensemble des früheren Gutshofes. Der ehemalige Stall, der schon seit vielen Jahren leer steht, ist ebenfalls ein Baudenkmal, Inspektorenhaus und der nicht mehr genutzte Butterboden haben keinen Denkmalwert.

Weiterhin gehören zwei ehemalige Ställe zum früheren Gutshof. Dabei ist der Stall auf den Flurstücken 46 und 47 nur noch in Fragmenten erhalten und stellt sich als Ruine dar. Die letzte Nutzung wurde vor mehr als 15 Jahren aufgegeben. Eine Sanierung des Gebäudes ist nicht mehr möglich. Dem gegenüber auf der anderen Seite der Grabower Straße steht eine alte Halle, die früher vermutlich ebenfalls als Stall genutzt worden ist. Sie ist hinsichtlich der Bausubstanz intakt und wird heute als Bootsschuppen genutzt.

Die Flächen nordöstlich der Grabower Straße sind wie auch der größte Teil der früheren Gutsanlage derzeit völlig unbebaut. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden durch die Grabower Straße erschlossen. Die Ortsmitte Nisdorfs wird weiterhin durch den vorhandenen Anglerhafen und die ebenfalls vorhandenen Wochenendhaussiedlungen „Boddenblick“ und „Schlossgarten“ geprägt. Der Hafen, der nicht öffentlich zugänglich ist, sondern ausschließlich durch den örtlichen Anglerverband genutzt wird, und die Wochenendhaussiedlungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind nicht Gegenstand der Planung.

2. Planerische Einordnung in die Region

Der Ort Nisdorf gehört zur Gemeinde Altenpleen und liegt im Landkreis Nordvorpommern. Der Ort Altenpleen übt die Funktion eines ländlichen Zentralortes aus. Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern von 1998 (RROP VP) wird der Bereich um Nisdorf als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Das Gebiet gilt als Tourismusentwicklungsraum, in dem sowohl eine quantitative als auch qualitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben ist. Diese Bereiche sollen als Ergänzungs- und Entlastungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden. Hierbei ist gemäß RROP VP ein deutliches Wachstum der Beherbergungskapazität vornehmlich zum Nutzen des Familientourismus anzustreben. In diesem Zusammenhang ist die Infrastruktur für einen solchen Tourismus weiter auszubauen (Rad- und Wasserwege, Schaffung von Unterstell- und Rastmöglichkeiten für Wanderer, Einrichtung kleinerer Restaurationen u. ä.)

Auch in der Tourismuskonzeption des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird den Belangen von Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen. Nisdorf wird hier als Bereich mit besonderer natürlicher Eignung für den Tourismus ausgewiesen. Diese Einordnung wird gerechtfertigt durch die Lage am Bodden zwischen den Küstenregionen Fischland/Darss, Stralsund und der näheren Umgebung sowie weiterhin durch die Festlegung der Route des Radfernwanderweges Ostseeküste durch Nisdorf.

Der Bereich um Nisdorf befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Vorpommersche Boddenküste“. Die Ortslage Nisdorf wurde aus dem Schutzgebiet ausgenommen. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern weist den Untersuchungsraum als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im maritimen Küstenbereich sowie als Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aus.

3. Ziel und Zweck der Planung, städtebauliches Konzept

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Altenpleen innerhalb des Plangebietes konzentrieren sich im Wesentlichen auf die folgenden Bereiche:

1. die ehemalige Gutshofanlage mit den vorhandenen und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden
2. den Bootsschuppen mit Stellplätzen, der im Zusammenhang mit der Nutzung des Hafens zu sehen ist
3. die derzeitigen Weideflächen nördlich der Grabower Straße und
4. die derzeitigen Freiflächen im südlichen Geltungsbereich zwischen Hafen und Bootsschuppen.

3.1 Gutshof

Der Bereich der ehemaligen Gutshofanlage stellt sich heute als ein Gebäudekomplex aus dem alten Gutshaus, dem ehemaligen Schweinestall, dem an den Schweinestall angrenzenden Butterboden und dem früheren Inspektorenhaus sowie der Parkanlage dar. Mit Ausnahme des leer stehenden Schweinestalls sind die Gebäude in Nutzung. Im Inspektorenhaus ist von vier Wohnungen derzeit eine bewohnt. Im Gutshaus wurden in den letzten fünf Jahren im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung Ferienwohnungen und eine Betreiberwohnung ausgebaut.

Das Gutshaus mit dem Park und dem ehemaligen Schweinestall (1881) in der Grabower Straße in Nisdorf werden in der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern als Einzeldenkmale geführt. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind daher in jedem Fall mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Für die Erhaltung dieses Denkmalensembles ist es dringend notwendig, alle Gebäude möglichst schnell einer geeigneten Nutzung zuzuführen, um den weiteren rapiden Verfall der Bausubstanz zu verhindern. In Anbetracht der günstigen naturräumlichen Lage des Ortes in unmittelbarer Nähe zum Wasser und der zum Teil bereits vorhandenen touristischen Infrastruktur (Anglerhafen, europäischer Radwanderweg Lübeck - Stettin) scheint das Ortszentrum für eine Nutzung zum Zweck des Fremdenverkehrs prädestiniert. Wichtig ist hierbei eine Fremdenverkehrsnutzung, die sich sowohl durch Form und Größe der baulichen Anlagen als auch durch die Anzahl der entstehenden Ferienwohnungen in den Ort einfügt und ein verträgliches Nebeneinander von Urlaubsgästen und Einwohnern Nisdorfs sichert.

Bei der Gestaltung des Gutshofes, die über die Sanierung der vorhandenen Baudenkmäler hinaus auch die Bebauung der südlich entlang der Grabower Straße liegenden Freiflächen vorsieht, sollen daher alte Strukturen der Gutsanlage berücksichtigt werden. Die neue Bebauung erfolgt aufgelockert, in überwiegend eingeschossiger und offener Bauweise.

Im ehemaligen Gutshaus sind bereits 12 Ferienwohnungen und eine Betreiberwohnung entstanden. Im ehemaligen Inspektorenhaus sind weitere 6 Ferienwohnungen geplant. Weiterhin ist die Errichtung von insgesamt 6 Gebäuden mit jeweils 2 Ferienwohnungen vorgesehen. Im Gebäude des ehemaligen Schweinestalls soll ein Restaurant errichtet werden. Zum Konzept der Nutzung des ehemaligen Gutshofes gehört außerdem der Bau eines Schwimmbades, um die ganzjährige Nutzung der Anlage gewährleisten zu können. Die erforderlichen Stellplätze sollen in direkter Zuordnung zu den Häusern errichtet werden.

Im Rahmen der Neugestaltung der Gutshofanlage ist die Säuberung und Reaktivierung des historischen Grabensystems vorgesehen. Das ehemalige Grabensystem ist heute nur noch in Fragmenten erkennbar. Zum Teil verrohrte Abschnitte sollen wieder geöffnet werden. Gleichzeitig könnte der Graben durch ausreichende Dimensionierung als Regenrückhaltebecken genutzt werden. Durch die Errichtung eines Wehrs im Bereich der Gehölzgruppe im Südwesten des Gutshofes könnte auch bei geringen Niederschlagsmengen ein ausreichend hoher Wasserstand im Graben gewährleistet werden.

Der durch die Gutshofanlage führende Abschnitt der Grabower Straße ist derzeit vom Durchgangsverkehr geprägt. Aufgrund der baulichen Nutzung werden sich in diesem Bereich viele Kinder und auch ältere Leute aufhalten. Eine Verkehrsberuhigung in diesem Teil der Grabower Straße ist daher dringend erforderlich.

Durch die unmittelbare Nähe des Reiterhofes zum Sondergebiet Ferienhaus auf der Gutsanlage können dort zeitweise Immissionen einwirken. Diese Lärm- und Geruchseindrücke sind jedoch nicht als störend oder gar unzulässig zu werten.

3.2 Bootsschuppen und Stellplätze im Sondergebiet Hafen

Der südwestlich des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

liegende Hafen bietet derzeit Liegeplätze für kleine Sport- und Anglerboote und wird durch den örtlichen Anglerverband genutzt. Die Erschließung des Anglerhafens erfolgt durch die Gewährung von Geh- und Fahrrechten durch den Eigentümer. Eine entsprechende Regelung wurde bereits zwischen der Gemeinde Altenpleen und dem Eigentümer der Flächen getroffen (privatrechtliche Erschließung ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt). Eine Erschließung im Wege des öffentlichen Rechts ist somit entbehrlich. Aufgrund einer vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund erteilten Genehmigung wurde der Hafen durch den Anglerverein bereits um ein Hafenbecken erweitert.

Die im Zusammenhang mit der Nutzung des Hafens erforderlichen Stellplätze werden im Bereich des Flurstückes 54/16 ausgewiesen. Insgesamt sollen hier 20 Stellplätze entstehen. Davon sind 10 Stellplätze bereits heute über eine Baulast gesichert. Der Bootsschuppen soll in seiner vorhandenen Form erhalten bleiben.

Räume für sanitäre Einrichtungen (Duschen, WC) sollen östlich des Hafens im Bereich des Bootsschuppens errichtet werden.

3.3 Reiterhof nördlich der Grabower Straße

Nördlich der Grabower Straße und des ehemaligen Gutshauses, der Anglerkoje gegenüberliegend, befinden sich Grünflächen, die derzeit als Weideland genutzt werden. Es ist beabsichtigt, dort einen Reiterhof zu errichten. Die Anlage dient dem Zweck des Reittourismus und dem Reitsport zur Errichtung eines Reiterhofes und der Errichtung von dem Reitsport untergeordneten Ferienwohnungen sowie dem Tourismus und dem Reitsport dienenden Nebenanlagen. Es sind nur zulässig: Stallungen, Scheunen, Reitplätze, Reithalle, Ferienwohnungen, Wohnungen für Inhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal sowie die der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen. Ausnahmsweise sind sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig.

Im Nordosten des Gebietes soll ein Reitplatz entstehen. Dieser Teil des Sondergebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Reitplatz“ ausgewiesen. Südlich des Reitplatzes ist die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhaus geplant. Alle übrigen vorgesehenen baulichen Anlagen, wie z. B. die Ferienwohnungen, können im westlichen Teil dieses Sondergebietes entstehen.

Die westlich der Straße Am Deich liegende Freifläche soll im Zusammenhang mit dem Reiterhof als Koppel- und Weidefläche genutzt werden. Eine bauliche Nutzung ist nicht beabsichtigt. Daher erfolgt in diesem Bereich auch keine Festsetzung als Sondergebiet, sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Koppel- und „Weidefläche“. Eine Versiegelung der Fläche erfolgt nicht, die Oberfläche bleibt Wiese.

Durch die unmittelbare Nähe des Reiterhofes zum Sondergebiet Ferienhaus auf der Gutsanlage können dort zeitweise Immissionen einwirken. Diese Lärm- und Geruchseindrücke sind jedoch nicht als störend oder gar unzulässig zu werten.

3.4 Wohnbauflächen

Die Bereiche beidseitig der Grabower Straße im südlichen Geltungsbereich sollen zu allgemeinen Wohngebieten in Ergänzung der Bebauung in der Ortslage entwickelt werden. Im Westen ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad und einer maximalen Höhe von 11,40 m über HN bzw. 9,20 Meter über dem anstehenden Gelände geplant. Es ist eine GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Im Osten ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad geplant. Es ist eine GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,35 festgesetzt. Insgesamt sind in beiden Bereichen ca. 20 Wohneinheiten möglich.

Für die Wohnbebauung kann aufgrund der noch nicht abschließend bestimmten Gebäudeformen – hier sind sowohl Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser denkbar – und der noch nicht vorgegebenen späteren Eigentumsteilung keine Darstellung der geplanten Gebäude und möglichen Grundstücksteilungen getroffen werden. Auch wird die mögliche Erschließung von Gebäuden in „zweiter Reihe“ erst mit der Umsetzung des B-Planes abschließend festgelegt. Hier sind „Pfeifenkopfgrundstücke“, Wegerechte auf den vorderen Grundstücke oder Privatwege denkbar. Die Gemeinde hält es daher nicht für erforderlich weitere Festsetzungen oder Darstellungen in den Plan aufzunehmen, die das „städtebauliche“ Einfügen gewährleisten. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die Höhe der baulichen Anlagen und die Mindestdachneigungen ist ein Einfügen der neuen Gebäude in den Bestand gewährleistet.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen mit Stand vom 18.05.2004 ist teilweise genehmigt, jedoch noch nicht rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt in seinen genehmigten Teilen die betroffenen Flächen als Sondergebiet „Ferienhaus“, Sondergebiet „Hafen“, Sondergebiet „Reiterhof“, als Wohnbauflächen und teilweise als private Grünflächen dar. Im Zuge der Maßgabenerfüllung erfolgt derzeit die Auslegung eines geänderten Entwurfes zum F-Plan. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 wird somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 umfasst z. T. Flächen, die nach derzeitiger Rechtslage dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind und damit auch heute bereits bebaubar wären. Andere Teile des Plangebietes stellen einen so genannten Außenbereich im Innenbereich dar. Für den geplanten Neubau von Ferienwohnungen, -häusern und Schwimmbad innerhalb der Gutshofanlage, ist derzeit jedoch kein Baurecht gegeben, da diese Flächen zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB gehören. Zur Realisierung dieser Vorhaben sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der gesamten Ortsmitte wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom

22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531),
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, zuletzt geändert durch Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz (LUmwRLUG M-V) vom 09.08.2002
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

Da der Bebauungsplan mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.03.1998 vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet wurde und mit Abschluss des Verfahrens vor dem 20.07.2006 zu rechnen ist, finden hinsichtlich der Beachtung der UVP-Pflicht in der Bauleitplanung gem. § 244 (2) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in Verbindung mit § 245 c (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 03.08.2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Eine Umweltprüfung erfolgt daher nicht und der B-Plan erhält keinen Umweltbericht. Ebenso finden hinsichtlich der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 244 (2) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich des früheren Gutshauses und der unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Flächen wird gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO als Sondergebiet „Ferienhäuser“ festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- die der Deckung des täglichen Bedarfes der Ferienhausbewohner dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Schwimmbad,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Gebietes stehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,40. Im Bereich des Gutshauses können dabei bis zu vier Vollgeschosse errichtet werden, im Bereich des geplanten Restaurants (ehemaliger Schweinestall) und des Inspektorenhauses bis zu zwei Vollgeschosse.

Die augenscheinlich im Missverhältnis stehenden Werte der GRZ und GFZ sind darin begründet, dass die GRZ von 0,2 dem möglichen Bedarf von Anbauten und Nebenanlagen wie Vorfahrt und Terrassen im Erdgeschoss Rechnung trägt. Für die Obergeschosse, die im Bestand verbleiben, ist jedoch die GFZ von 0,4 bei max. IV Geschossen ausreichend ist.

Für das Sondergebiet Ferienhaus ist auf Grund des geringen Maßes der baulichen Nutzung (I-geschossig, GRZ 0,25) und der gegenüber den bisherigen Entwürfen verringerten Baufenstern – wenn auch nicht vorhabenkonkret – das Potenzial begrenzt. Die Kapazitäten werden dabei 30 neue Ferienwohnungen nicht überschreiten. Durch den Ausschluss von Garagen und Carports in diesem Bereich und der Tatsache, dass Ferienwohnungen einem wechselnden Personenkreis dienen, ist die Zweckentfremdung für z. B. sonstige Wohnungen ausgeschlossen.

Die Bauflächen nördlich der Grabower Straße werden als Sondergebiet „Reiterhof“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es sind nur zulässig:

- Stallungen,
- Scheunen,
- Reitplätze,
- Reithalle,
- Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Inhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal
- sowie die der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen.

Ausnahmsweise sind sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,55 bei maximal zwei Vollgeschossen.

Die Anzahl der potenziell möglichen Ferienwohnungen im Sondergebiet Reiterhof beträgt 12 Einheiten. Weiterhin ist zur Zweckbestimmung durch textliche Festsetzung gewährleistet, dass diese nur im Zusammenhang mit oder nach der Errichtung des Reiterhofes zulässig sind; da sie dem Reitsport untergeordnet sein müssen.

Der für die Unterbringung des Bootsschuppens (Bestand), sanitärer Einrichtungen und Stellplätze vorgesehene Bereich wird als Sondergebiet „Hafen“ festgesetzt. Hier gelten eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 0,60. Es dürfen Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, da sie dem angestrebten Charakter der Ortsmitte von Nisdorf widersprechen würde.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,60 bei max. zwei Vollgeschossen im westlichen und bei einem Vollgeschoss und einer GFZ von 0,35 im östlichen Teil. Um das Einfügen der geplanten Bebauung für den zweigeschossigen Teil zu

gewährleisten, wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,40 m über HN festgesetzt. Insgesamt sind in beiden Bereichen ca. 20 Wohneinheiten möglich. Trotz des relativ großen Baufenster ergibt sich für den zweigeschossigen Teil ein maximales Potenzial von 16 Einheiten. In mehreren städtebaulichen Entwürfen wurden Bebauungsstudien erstellt, die unter Berücksichtigung der zulässigen Bauweise mit max. zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,3, den einzuhaltenden Abstandsflächen nach LBauO und der Annahme durchschnittlicher Wohnungsgrößen von 100 bis 120 m² Nutzfläche wurde dies nachgewiesen. Der eingeschossige Teil ist bei einer GRZ von 0,2 maximal mit zwei Doppelhäusern bzw. 4 WE bebaubar.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet und den eingeschossigen Teilen des Sondergebietes 1 gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes errichtet werden müssen und eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. In allen übrigen Bereichen erfolgt aufgrund des Bestandes (Länge Bootsschuppen, Gutshaus und Schweinestall/Butterboden/Inspektorenhaus) und der beabsichtigten Nutzung (Ställe, Scheunen) keine Festlegung der Bauweise.

Innerhalb der eingeschossigen Sondergebiete „Ferienhäuser“ und „Hafen“ sowie in den allgemeinen Wohngebieten wird die Art der zulässigen Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um ein einheitliches Ortsbild zu erzielen und das Einfügen in die nähere Umgebung zu gewährleisten. Lediglich im Sondergebiet „Reiterhof“ werden außer Einzelhäusern auch Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser zugelassen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich teilweise am vorhandenen baulichen Bestand, wie im Falle des früheren Gutshauses, des ehemaligen Schweinestalls, des Inspektorenhauses und des vorhandenen Bootsschuppens. Im Sondergebiet „Ferienhäuser“ werden die Baugrenzen eng um die geplanten Ferienhäuser festgesetzt, um zu gewährleisten, dass tatsächlich die gewünschte lockere und offene Bebauung entstehen wird und die Struktur der Gutsanlage erkennbar bleibt. In Anlehnung an die historische Drei-Seiten-Hof-Anlage wird hier wieder ein geschlossenes städtebauliches Ensemble entstehen. Dazu dienen auch die aus gestalterischen Gründen festgesetzten Firstrichtungen.

Die Begrenzung der bebaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand, der erhalten bleibt und reicht im Westen bis an eine mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Linie in Richtung Grabow. Letzte entspricht der vor Ort noch erkennbaren Nutzungsgrenze der Freiflächen um die Stallruine.

5.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur Wahrung der Erholungsfunktion sowie zur Gewährleistung einer möglichst aufgelockerten Bauweise und zur Gestaltung des privaten Bereiches zwischen der Straße und den Hauptgebäuden sind Garagen und Carports in den Sondergebieten für Ferienhäuser nicht zulässig. Hier sind die erforderlichen Stellplätze als ebenerdige Parkplätze ohne Überdachung auszubilden.

Über das Flurstück 49 verläuft ein Teil des Grabens 9A. Um die Unterhaltung und Pflege dieses Gewässers durch den Wasser- und Bodenverband gewährleisten zu können, muss ein 6 m breiter Unterhaltungstreifen linksseitig in Fließrichtung des Grabens von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Streifen wird im Bebauungsplan als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist festgesetzt. Hier dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Stellplätze errichtet werden.

5.4 Leitungsrechte

Zur Sicherung von Abwasserdruckrohrleitungen (parallel zur Grabower Straße für die Zuleitung zur Ortskläranlage im Süden und am südlichen Rand des Flurstückes 48 für die Ableitung des geklärten Wassers von der Anlage in die Grabow) wird ein Leitungsrecht „Abwasserleitung“ zugunsten der REWA GmbH, Stralsund festgesetzt. Zur Sicherung der Regenentwässerung der Grabower Straße wird von dieser zur Regenrückhaltefläche ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde als Betreiber der Leitung festgesetzt. Die Leitungsrechte sind insgesamt auf einer Breite von vier Metern zu gewähren und beinhalten auch das Recht zur Begehung und Kontrolle der Anlagen.

Zur Sicherung der Durchwegung innerhalb der gesamten Ortlage und der historisch „gewachsenen“ Wegeverbindungen auf den privaten Flächen des Sondergebietes wird ein Gehrecht zwischen Grabower Straße und der westlich liegenden Parzelle 48/23 in einer Breite von drei Metern zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Der vorhandene Weg innerhalb des Geltungsbereichs angrenzend an die Wochenendhausgrundstücke 48/10 bis 48/15 im Nordwesten ist bereits mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet. Dies ist bereits in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen dargestellt. Für ggf. vorhandene öffentliche Hauptschließungsleitungen (vgl. Unterlagen der Versorgungsträger) sind zusätzlich Leitungsrechte in diesem Bereich fest zu setzen. Dies gilt nicht für eventuell vorhandene Hausanschlüsse auf fremden Grundstücken. Hier sind privatrechtliche Regelungen zu treffen. Die verkehrliche Erschließung der Wochenendhausgrundstücke erfolgt über die zwischen den Wochenendhausparzellen liegenden Flächen des Flurstückes 48/23.

Alle festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden. So ist die Gemeinde auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu erlassen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung gewährleistet, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten des einzelnen Bauherrn auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

Zur Wahrung eines einheitlichen „offenen“ und durchgrünten Erscheinungsbildes der einsehbaren privaten Bereiche erfolgen Regelungen zu den Arten der Einfriedungen, ihrer Höhe in

den straßenzugewandten Bereichen und der Gestaltung der Freiflächen. Dazu dient auch die Festsetzung, dass oberirdische Gas- und Ölbehälter unzulässig sind und Müllbehälter, die von der Straße aus sichtbar sind, zu begrünen oder einzuhausen sind.

Unkontrolliert aufgestellte Werbeanlagen und grelle Leuchtreklamen stören den Charakter des Ortes und sollen daher ausgeschlossen werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und blendfrei zulässig

Satteldächer und Krüppelwalmdächer sind die für Nisdorf typischen Dachformen. Die Farbe der Dächer ist rot oder anthrazit und sie sind nicht steiler als 45 Grad geneigt. Die Neubauten sollen sich mit diesen prägenden Gestaltsmerkmalen in das Ortsbild einfügen und den vorhandenen Eindruck auch im Geltungsbereich fortsetzen. Die festgesetzten Dachformen gelten jedoch nur für die Hauptgebäude. Nebengebäude dürfen auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden. Dies gilt analog für die festgesetzten Dachneigungen.

Die Beschränkung der Fassadengestaltung auf helle Putze, Fachwerk und rotes Sichtmauerwerk folgt wiederum dem vorhandenen gewachsenen Baubestand, der weiterhin erhalten bleiben soll.

Rollläden und Satellitenantennen stören das dörfliche Erscheinungsbild und widersprechen dem angestrebten Charakter, der „ruhige“ und gestalterisch „ungestörte“ Fassaden entsprechend des historischen Bestandes umfasst. Diese Anlagen sind daher nur auf der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes zulässig.

Im Sondergebiet 1 für das Ferienhausgebiet wird im unmittelbaren Umfeld des Gutshauses und des ebenfalls denkmalgeschützten Stallgebäudes die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Damit und den entsprechend eng gefassten Baufeldern soll in Anlehnung an die historische Drei-Seiten-Hof-Anlage wieder ein geschlossenes städtebauliches Ensemble entstehen.

6. Grünordnung

6.1 Aufgabe und Zielsetzung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. September 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Vorhaben diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr.4 „Ortsmitte Nisdorf“ der Gemeinde Altenpleen wird begleitend gemäß §§ 13-16 LNatG M/V eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Sie beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der naturräumlichen Situation und die Abhandlung der Eingriffsregelung.

6.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

6.2.1 Naturraum

Das Plangebiet gehört zur nordmecklenburgischen Boddenlandschaft des morphologischen

Formentyps der ertrunkenen Grundmoränenlandschaft mit diluvialen Sanden und sandigen Lehmen über Geschiebemergel bzw. in den flacheren Bereichen mit moorigen Sanden. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan des Landes M-V weist als heutige potentielle natürliche Vegetation Erlen- und Eschenwälder mit Übergang zu subatlantischen Buchenmischwäldern aus.

Westlich des Plangebietes grenzt der Grabow, der Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. N083 "Recknitz-Ästuar (Darß-Zingster Boddenkette)" ist, an. Die Ortslage Nisdorf ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Vorpommersche Boddenküste". Mit dem Schilfgürtel des Grabow grenzt der Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" im Westen an das Plangebiet. Gleichzeitig ist in diesem Bereich die Grenze des Nationalparks die Grenze des FFH-Gebietes Nr. N083 "Recknitz-Ästuar (Darß-Zingster Boddenkette)"

6.2.2 Biototypen und deren Flora und Fauna

Im Planungsgebiet ist eine große Diversität an Vegetations- und Biotopstrukturen zu verzeichnen. Sie werden zum einen durch anthropogene Nutzungen, wie z.B. der Hotelbetrieb im alten Gutshaus, Stallgebäude und Grünlandnutzung bestimmt und zum anderen bestimmen typische Biotope der Boddenküste das Orts- bzw. Landschaftsbild im Geltungsbereich. Nachfolgend werden die vorkommenden Biototypen im Einzelnen beschrieben.

Anm.:

Auf Grund der langen Laufzeit des bisherigen Planverfahrens wurde die ursprünglich von 1998 stammende Aufnahme der Vegetation aktualisiert. Die beschriebenen Biotope und Einzelbäume entsprechen dem Bestand der an einem Vor-Ort-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 15.08.2005 aktuell ermittelt und bewertet wurde.

a) Eschen-Mischwald (1.2.3)

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich einen Erlen-Mischwald mit einer Fläche von ca. 4.489 m². Er ist durch einen dichten Baumbestand aus überwiegend *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche, *Ulmus laevis* (Flatterulme) und vereinzelt *Betula pendula* (Sandbirke) gekennzeichnet. Im Westen wird das Waldgebiet durch eine Baumreihe (2.6.1) mit *Salix alba* (Silberweiden) begrenzt. Eine andere Baumreihe mit *Fraxinus excelsior* steht im nördlichen Bereich des Waldstückes. Im Krautsaum des Waldes haben sich große Flächen mit *Urtica dioica* (Große Brennnessel) ausgebildet.

Durch den Wald verläuft ein Graben (siehe Kapitel g). Des Weiteren befindet sich im östlichen Bereich des Waldes eine Senke eines trockengefallen naturnahen Tümpels. Sie umfasst eine Fläche von ca. 286 m². Die Senke ist mit Sträuchern und Jungaufwuchs von Laubgehölzen bewachsen. Ein weiteres Waldstück mit einer Größe von ca. 3.325 m² begrenzt das Plangebiet im Süden. Der alte Baumbestand des ehemaligen Gutsarkes setzt sich aus *Fraxinus excelsior*, *Fagus sylvatica* und vereinzelt *Fagus orientalis*, *Acer platanoides* (Spitzahorn) sowie *Picea abies* (Rotfichte) zusammen. Durch das Waldgebiet verlaufen unbefestigt Wege. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen des Biototypes Erlen-Mischwald verbunden.

b) Schwarzerlenbestand (1.10.4)

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ein Erlenbestand (*Alnus glutinosa*). Vereinzelt sind hier *Fraxinus excelsior* und *Betula pendula* vertreten. Die Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

- c) Jungaufwuchs heimischer Laubholzarten (1.14.1)
Entlang der Grabower Straße haben sich auf der angrenzenden Grünlandfläche vor allem junge Eschen auf einer Fläche von ca. 1.845 m² entwickelt. Das Alter wird auf ca. 10 Jahre geschätzt. Von der Fläche werden ca. 140 m² als Sondergebiet ausgewiesen. Die restliche Fläche wird zum Erhalt festgesetzt. Der Biotoptyp wird mit einem Kompensationsfaktor von 1,5 in die Bilanzierung eingehen.
- d) Geschlossene Baumreihe (2.6.1)
Als Schutzpflanzung umgeben im Nordosten zwei- und dreireihige Pappelreihen (*Populus nigra*) mit nitrophilen Staudensaum eine Grünfläche. Der etwa 40 bis 50-jährige Baumbestand ist pflegebedürftig und stellenweise abgängig. Die Pappelreihe wird zu einem Schutzstreifen aus heimischen Laubgehölzen umgewandelt und zum bebauten Bereich mit einem Zaun abgegrenzt. Die Maßnahme wird als eine Kompensationsmaßnahme gewertet. Weitere Baumreihen im Plangebiet sind unter Kapitel a) aufgeführt.
- e) Älterer Einzelbaum (2.7.1)
Im Plangebiet stehen mehrere Einzelbäume. Prägnant sind die restlichen Gehölze einer Ulmenallee (*Ulmus laevis*) entlang der Hauptzufahrt des ehemaligen Gutshauses. Sie wird wieder als eine vollständige Allee hergestellt. Die notwendigen Baumpflanzungen werden als eine Kompensationsmaßnahme bewertet. Markant im südwestlichen Plangebiet ist ein Hügel, der mit *Fraxinus excelsior* und *Betula pendula* bewachsen ist. Des Weiteren ist hier eine Platane (*Platanus hybrida*) sowie vor dem Gutshaus fünf *Tilia vulgaris* (Linde) prägnant. Die Linden wurden auf halber Kronhöhe gekappt. Östlich wird das Plangebiet durch fünf in Reihe stehende Pappeln (*Populus nigra*) begrenzt. Weiter nordöstlich stehen nochmals fünf Pappeln mit einer Weide (*Salix alba*) in Reihe. Weitere Einzelbäume sind *Fraxinus excelsior*, *Salix alba* und *Robinia pseudoacacia* (Robinie). Die bestehenden Älteren Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.
- f) Jüngerer Einzelbaum (2.7.2)
Entlang der Grabower Straße wurden einseitig im Bereich des Wendehammers sieben und südlich des Gutshauses, in Verlängerung der rudimentären Ulmenallee nochmals vier Linden gepflanzt. Weitere Baumpflanzungen wurden einseitig entlang der Straße „Am Deich“ vorgenommen. Hier stehen fünf Linden und ein Ahorn. Die Neuanpflanzungen dienen als Straßenbegleitgrün. Der Bebauungsplan weist im Bereich der Gehölze weiterhin Verkehrsfläche aus. Es ist daher von keiner Nutzungsänderung auszugehen. Die Gehölze werden zudem zum Erhalt festgesetzt.
- g) Graben ohne Instandhaltung (4.5.1)
Durch das westlich gelegene Waldstück verläuft ein Graben, der in den Grabow fließt. Es handelt sich hier um einen Rest eines dem Gutshof umgebenden Burggrabens. Der Graben wurde zum großen Teil verrohrt. Im Bereich des Waldstückes ist er erhalten geblieben. Pflegemaßnahmen des Grabens sind aufgrund des Bewuchses mit *Coryllus avellana* (Haselnuss), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Salix alba* nicht zu vermuten.
- h) Wasserspeicher (5.6.5)
Südlich des noch erhaltenen Burggrabens im unter Kapitel a) beschriebenen Eschenmischwaldes wurde ein Wasserspeicher mit einer Größe von etwa 59 m² angelegt. Er wird durch einen Holzzaun umgrenzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme führte er kein Wasser. Der Biotoptyp wird mit einem Kompensationsfaktor von 0,7 in die Bilanzierung eingehen.

i) Schilfröhricht (6.2.1)

Im südöstlichen Plangebiet hat sich Schilfröhricht, Phragmiteon mit *Phalaris arundinacea* (Rohrglanzgras) und *Phragmites communis* (Gewöhnliches Schilf), mit einer Fläche von ca. 885 m² ausgebildet. Das Röhricht wird gemäht. Bei einem Eingriff ist nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich 1:1 in Form eines neuen Gewässers an anderer Stelle in der Gemeinde anzulegen.

j) Rohrglanzgrasröhricht (6.2.4)

Der Uferbereich des Grabow, im westlichen Plangebiet wird durch ein Rohrglanzröhricht bestimmt. Vereinzelt ist *Sparganium ramosum* (Einfacher Igelkolben) vertreten. Das Röhricht wird durch die gewünschte Planung nicht verändert.

k) Frischwiese (9.2.1)

Im Plangebiet werden ca. 7.020 m² Grünfläche als Frischwiese eingestuft. Die Flächen befinden sich um das südlich im Plangebiet leer stehende Stallgebäude. Direkt um das Stallgebäude ist großflächig *Urtica dioica* und *Cirsium arvensis* (Ackerkratzdistel) gewachsen. Stellenweise hat sich *Rubus fruticosus* (Brombeere) entwickelt. Die Wiese zwischen Stallgebäude, Wald und Grabower Straße wird mehrmals im Jahr gemäht. Stellenweise sind hier stark gestörte bzw. verdichtete Bereiche zu verzeichnen. Es dominieren auf dieser Fläche folgende Arten:

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäulgras
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Poa trivialis</i>	Gemeines Rispengras
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke.

Bei der Fläche südlich des Stallgebäudes handelt es sich um eine nitrophile, eher artenarmen Wiese. Durch die vorhandenen Gehölze (Schwarzerlen, eine Esche und Platane) ist die Fläche zum größten Teil schattig. Es dominieren auf dieser Fläche folgende Arten:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel

Mit der Planung werden ca. 3.060 m² des Biotoptypes als Sondergebiet und 3.677 m² als Wohngebiet ausgewiesen. Die restliche Fläche wird weiterhin als Grünfläche ausgewiesen. Die Frischwiese geht mit einem Kompensationsfaktor von 3 in die Bilanzierung mit ein.

l) Frischweide (9.2.2)

Der größte Anteil der Fläche im Geltungsbereich ist als Frischweide bestimmt. Eine Grünland-

fläche erstreckt sich im Nordosten des Plangebietes. Die Fläche wird intensiv als Weide für Pferde genutzt. Sie wird zum Teil von einer Pappelreihe umsäumt (siehe Kapitel d)). Es dominieren auf diesen Flächen folgende Arten:

<i>Achillea millefolia</i>	Scharfgarbe
<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras
<i>Anthriscus silvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Crisum arvensis</i>	Ackerkratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäulgras
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

Eine weitere Fläche befindet sich südlich des alten Gutshauses und östlich der Grabower Straße. Sie wird auch als Weide für Pferde und Ziegen genutzt. Auf der Fläche wurde ein Holzstall für die Tiere errichtet. Es dominieren auf dieser Fläche folgende Arten:

<i>Anthriscus silvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäulgras
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Poa trivialis</i>	Gemeines Rispengras
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

Die gesamte Fläche der Frischweide beträgt 33.344 m². Davon werden 26.410 m² als Sondergebiet und 2.195 m² als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für das Anlegen eines Schwimmteiches werden 275 m² des Biotoptyps in seiner Funktion verändert. Die restliche Fläche wird in ihrer Nutzung nicht geändert. Der Kompensationsfaktor beträgt 3.

m) Ruderale Staudenflur frischer Mineralstandorte (10.1.2)

Die ruderalen Staudenfluren sind vor allem in den Randbereichen des Grünlandes bzw. der Frischwiesen vorhanden. Sie werden nicht gemäht. Daher ist stellenweise Jungaufwuchs von Gehölzen zu verzeichnen. Im Geltungsbereich wurden insgesamt ca. 14.326 m² als ruderale Staudenflur eingestuft. Die Fläche, die sich nordöstlich der Grabower Straße befindet, ist stark verdichtet und hat sich in einem unregelmäßigen Übergang zur Pferdeweide entwickelt. Die Fläche ist schon von einem vermehrten Gehölzaufwuchs, vor allem *Fraxinus excelsior*, vereinzelt *Coryllus avellana* und *Quercus robur* und *Malus spec.*, gekennzeichnet. Im Randbereich sind Ablagerungen von Gartenabfälle und Bauschutt vorhanden. In der Hochstaudenfläche befindet sich zudem eine ca. 456 m² betonierte Fläche. Es dominieren auf dieser Fläche folgende Arten:

<i>Dactylis glomerata</i>	Knäulgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre

<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Poa trivialis</i>	Gemeines Rispengras
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

Eine weitere Ruderalfläche begrenzt das Plangebiet kleinräumig im Osten. Die vorkommende Vegetation zeugt von einem eher feuchten Standort. Die Fläche geht fließend in Schilfrohr-
richt (siehe Kapitel j)) über. Im westlichen Plangebiet hat sich im Übergang vom Uferbereich
des Grabow (Rohrglanzröhricht) zum Festland eine andere ruderale Staudenflur entwickelt.
Charakteristisch ist der Jungaufwuchs von *Salix alba* und *Fraxinus excelsior*. Die Fläche west-
lich des Stallgebäudes ist artenreicher, magerer Ausprägung. Auf der Fläche sind Reste drei
alter Silos vorhanden. Es dominieren auf dieser Fläche folgende Arten:

<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras
<i>Arctium tomentosum</i>	Filzige Klette
<i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdistel
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäulgras
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel

Im Geltungsbereich der Satzung werden 223 m² des Biotoptyps als Sondergebiet und 1.371 m²
als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Einen Funktionsverlust ist auf einer Fläche von 925
m² durch die Ausweisung von Grünland und auf einer Fläche von 91 m² durch das Anlegen ei-
nes Schwimmteiches gegeben. Die Ruderale Staudenflur wird mit einem Kompensationsfaktor
von 3 bewertet.

n) Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (13.2.1)

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Gehölzflächen aus heimischen Baumarten. Die größ-
te Fläche mit ca. 1.700 m² schließt sich nordöstlich des Waldstückes an. Die Gehölzfläche
weist einen dichten Baumbestand auf nitrophilen Staudensaum aus. Überwiegend sind *Fraxi-
nus excelsior*, *Fagus sylvatica* und *Alnus glutinosa* vertreten. In der Strauchschicht hat sich
Crataegus monogyna und *Sambucus nigra* entwickelt. Das Gebüsch wird hier zum Erhalt fest-
gesetzt. Nordöstlich des Eschen-Mischwaldes hat sich ein Gebüsch mit einer Fläche von 814
m² entwickelt. Die Artenzusammensetzung entspricht des angrenzenden Waldes (siehe Kapitel
a)). Im Bebauungsplan wird diese Fläche zukünftig als Sondergebiet ausgewiesen. Die Fläche
wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mit einem Kompensationsfaktor von
1 bewertet. Nördlich dieser Fläche schließt sich im fließenden Übergang eine ca. 680 m² große
Gehölzfläche mit überwiegendem Anteil an Sträuchern und Jungaufwuchs von *Fraxinus excel-*

sior und *Salix alba* an. Auf der Fläche sind Ablagerungen von Bauschutt vorhanden. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Eine weitere Fläche des Biotoptypes mit einer Größe von ca. 285 m² und einer Breite von ca. 6 m verläuft entlang der Straße „Am Deich“. Hier sind *Rosa spec.*, *Salix spec.*, *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn), *Populus spec.* und *Fraxinus excelsior* vertreten. Das Gebüsch wird aufgrund der beidseitig verlaufenden Weges bzw. Straße seitlich zurück geschnitten. Die Planung weist im Bereich dieser Gehölzfläche eine Verkehrsfläche aus. Es ist davon auszugehen, dass die hier bereits erneuerte Straße nicht umgebaut wird und somit das Gebüsch erhalten bleibt. Die Fläche wird daher in die Bilanzierung nicht mit eingehen. Eine Fläche von ca. 266 m² des Biotoptypes hat sich nord-östlich der alten Halle entwickelt. Die charakteristischen Gehölze sind *Sambucus nigra*, *Salix alba* und *Rubus fruticosus*. Durch die Ausweisung des Bereiches als Grünfläche ist von einer Nutzungsänderung auszugehen. Die Fläche wird mit einem Kompensationsfaktor von 1 bilanziert.

o) Artenarmer Zierrasen (13.3.2)

Als Artenarmer Zierrasen wurde das Straßenbegleitgrün eingestuft. Des Weiteren befinden sich um die alte Halle im südlichen Bereich des Plangebietes Zierrasenflächen. Die Flächen werden regelmäßig gemäht. Aufgrund der Planung ist von einer Nutzungsänderung als Straßenbegleitgrün nicht auszugehen. In die Bilanzierung wird die Fläche um die alte Halle mit ca. 763 m² eingehen. Der artenarme Zierrasen wird mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 bewertet. Der Bereich der Halle wurde als Sondergebiet (SO2) ausgewiesen. Hier ist bereits eine GRZ von 0,4 durch den vorhandenen Gebäudestand gegeben. Der Biotoptyp geht somit in die Bilanzierung nicht mit ein.

p) Strukturreiche, ältere Parkanlage (13.4.1)

Mit einer Fläche von 2.147 m² sind Relikte des ehemaligen Gutsparkes und des ehemaligen Burggrabens im Plangebiet vertreten. Der Altbaumbestand setzt sich aus *Fraxinus excelsior*, *Fagus sylvatica*, *Quercus robur* zusammen. In der Strauchschicht sind *Sambucus nigra*, *Crataegus laevigata* und Jungaufwuchs von *Fraxinus excelsior* vertreten. Durch den Park verläuft ein Graben (4.5.2), der durch Pflegemaßnahmen instand gehalten wird. Durch den Bebauungsplan werden ca. 2.088 m² als Grünlandfläche ausgewiesen. Der Altbaumbestand ist zum Erhalt festgesetzt. Daher ist davon auszugehen, dass die ausgewiesene Fläche in ihrer Nutzung bestehen bleibt. Der Biotoptyp fließt somit in die Bilanzierung nicht mit ein.

q) Einzelgehöft (14.5.4)

Der Biotoptyp Einzelgehöft umfasst das Alte Gutshaus und dessen neu gestaltete Außenanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 5.048 m². Zu den Außenanlagen gehören ein Spielplatz, eine gepflasterte Terrasse, Zierrasenflächen und ein Ziergarten. Die Wege und Stellplatzmöglichkeiten wurden mit Splitt/Kiesel befestigt. Durch die bereits bestehende Modernisierung des Alten Gutshauses als Hotelanlage wird der Biotoptyp in die Bilanzierung nicht einfließen. Das Gelände des alten Gutshauses wird nördlich durch eine einreihige Siedlungshecke mit Wildrosenarten und nordwestlich durch eine einreihige Anpflanzung aus *Crataegus monogyna*, *Ribes spec.* (Johannisbeere) und *Syringa vulgaris* (Flieder) begrenzt. Die Gehölze werden zurück geschnitten. Durch die bereits bestehende Umnutzung des alten Gutshauses als Hotel ist von einer Nutzungsänderung nicht auszugehen. Daher geht der Biotoptyp in die Bilanzierung nicht mit ein. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Sondergebiet und Grünlandfläche festgesetzt.

- r) Versiegelter Fußweg (14.7.2)
Entlang der Grabower Straße verläuft ein Fußweg. Er ist mit Betonsteinen befestigt. Eine Nutzungsänderung ist nicht geplant.
- s) Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (14.7.3)
- t) Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (14.7.3)
Ein teilversiegelter Weg verläuft parallel zur Straße "Am Deich". Er wurde als Betonspurbahn angelegt. Zwischen den Betonplatten hat sich ein nitrophiler Krautsaum ausgebildet. Der Weg mit einer Fläche von ca. 281 m² wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Weg aufgrund seiner untergeordneten Funktion so bestehen bleibt. Die Abzweigung der Zufahrt zur alten Halle wurde mit Schotter befestigt. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO2) festgesetzt. Die Ausweisung des SO2 dient lediglich der Bestandssicherung. Ein weiterer Schotterweg führt zum Anglerhafen, der am Planungsgebiet angrenzt. Die Fläche von 352 m² wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Weg wird mit dem Kompensationsfaktor 0,3 bewertet. Ein nicht versiegelter Weg, mit einer Fläche von ca. 472 m², erschließt von der Grabower Straße das östlich angrenzende Wohngebiet. Er wird durch ein regelmäßiges Befahren erhalten. Stellenweise wurden Ausbesserungen mit Schotter vorgenommen. Dieser Bereich wird als Sondergebiet im Bebauungsplan dargestellt. Der Kompensationsfaktor beträgt 0,5.
- u) Wirtschaftsweg, versiegelt (14.7.4)
Um die Alte Halle im südlichen Plangebiet verläuft ein betonierter Weg unterschiedler Breite. Die Fläche ist im Bebauungsplan Bestandteil des Sondergebietes. Er wird mit einem Kompensationsfaktor von 0,1 bewertet. Mit der Planung ist von einem Verlust des Biotoptyps nicht auszugehen. Die Ausweisung des SO2 dient lediglich der Bestandssicherung.
- v) Straße (14.7.5)
Durch das Plangebiet verläuft die Grabower Straße. Sie ist zum einem asphaltiert und zum anderen mit Betonrechtecksteinen gepflastert. Der bisherige Verlauf der Straße wird weiterhin als Verkehrsfläche ausgewiesen.
- w) Brachfläche der Dorfgebiete (14.11.2)
Die langjährig ungenutzten Stall und Wohngebäude nordwestlich der Grabower Straße werden als Brachfläche eingestuft. Diese denkmalgeschützten Gebäude sind ringsum teilweise stark mit Büschen aus *Fraxinus excelsior*, *Alnus glutinosa*, *Sambucus nigra* und *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn) bewachsen. Das Zurücknehmen der Büsche und das Zurückschneiden der Kronbereiche direkt an den Gebäuden werden als Pflegeschnitte angesehen und somit nicht als Eingriff bewertet. Die gesamte Fläche von ca. 1.743 m² wird als Sondergebiet ausgewiesen. Durch die bereits bestehende Bebauung wird der Biotoptyp nicht in die Bilanzierung mit eingehen. Mit einer Wiedernutzung der Gebäude ist zudem eine Aufwertung des Ortsbildes verbunden.

Die folgende Tabelle zeigt die vorkommenden Biotoptypen mit ihrer Wertigkeit.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V ²
------------------	-----------	-----------------------------	----------------------------------	-------------------------------

1.2.3	Erlen-Mischwald	4	3	BWB
1.10.4	Schwarzerlenbestand		1	
1.14.1	Jungwuchs heimischer Laubholzarten		1	
2.6.1	Geschlossene Baumreihe	3	2	§27
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	3/2	
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1		
4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	2	
5.6.5	Wasserspeicher	-		
6.2.1	Schilfröhricht	2	2	§
6.2.4	Rohrglanzröhricht	2	1	§
9.2.1	Frischwiese	2	3	BWB
9.2.2	Frischweide	2	3	BWB
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer Mineralstandorte		2/3	
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-		
13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage	3	2	BWB
14.5.4	Einzelgehöft	-		
14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg	-		
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-		
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	-		
14.7.5	Straße	-		
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiet	1		

² Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, §27 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach §27 LNatSchG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

6.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

6.3.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht, da sich die Planung auf Flächen des Ortsteils Nisdorf beschränkt. Die Beanspruchung des Freiraumes wird mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung mit eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der Abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Die beabsichtigte Planung zieht stellenweise einen Totalverlust durch Vollversiegelung (Straßen und Bebauung) nach sich. Im Geltungsbereich der Satzung ist für das Allgemeine Wohngebiet südlich der Grabower Straße eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Es ist daher von einer zusätzlichen Flächenüberbauung in einer Größenordnung von 30 % (0,2 + 50 %; nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) auszugehen. Das andere Allgemeine Wohngebiet nördlich der Grabower Straße wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt (zusätzliche Flächenüberbauung von 45%). Für das Sondergebiet Ferienhaus (SO1) wird eine GRZ wenn 0,25 (zusätzliche Flächenüberbauung von 37,5 %), für das Sondergebiet Hafen (SO2) eine GRZ von 0,4 (zusätzliche Flächenüberbauung von 60 %) und für das Sondergebiet Reiterhof (SO3) eine GRZ von 0,2 (zusätzliche Flächenüberbauung von 30 %) festgelegt.

Die Gehölze des Biotoptypes "Strukturreiche, ältere Parkanlage" (13.4.1) werden zum Erhalt festgesetzt. Von einem Eingriff auf dieser Fläche ist somit nicht auszugehen und der Biotoptyp geht nicht mit in die Bilanzierung ein.

Mit der Planung wird eine Fläche von insgesamt 5.925 m² als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Verkehrsfläche umfasst den bereits bestehenden Verlauf der vorhandenen Straße einschließlich des Straßenbegleitgrünes. Ein Ausbau der Straße ist nicht geplant.

Die festgesetzte Grünfläche im Bereich des Ehemaligen Gutshauses wird nicht als Funktionsverlust bilanziert, da es sich hier um einen bereits gestalteten Grünfläche handelt. Sie wurde im Bestand dem Biotoptyp Einzelgehöft zugeordnet (vgl. Einzelgehöft 14.5.4).

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Bereich der Frischweide werden nicht mit einem Funktionsverlust bewertet und gehen nicht in die Bilanzierung ein. Die Ausweisung als Grünfläche zieht eine Entsiegelung von ca. 456 m² einer betonierten Fläche nach sich.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes Hafen (SO2) wird Bestandsschutz erreicht. Durch die Festsetzung von einer GRZ von 0,4 und damit einer maximalen Überbauung von 60 % müss-

ten ca. 184 m² entsiegelt werden.

Ein Teil der vorhandene Schilffläche wird mit einer Fläche von etwa 150 m² im nördlichen Bereich zu einem Schwimmteich ohne Foliendichtung umgewandelt. Auf einem Termin vor Ort am 15. August 2005 wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Nordvorpommern ein Ausgleich von 1:1 festgelegt. Die Schilffläche wird daher auf ihrer ursprüngliche Größe hin renaturiert, d.h. die Fläche wird gleichzeitig südwestlich um etwa 150 m² erweitert. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen und der Biototyp Schilfröhricht wird nicht weiter in die Bilanzierung mit eingehen. Der geplante Schwimmteich umfasst insgesamt eine Fläche von 516 m². Die restlichen 366 m² werden als Funktionsverlust in die Bilanzierung eingehen. Dabei wird der Biototyp Frischweide (9.2.2) mit etwa 275 m² und der Biototyp Ruderale Staudenflur frischer Mineralstandorte (10.1.2) mit etwa 91 m² mit einem Funktionsverlust bilanziert.

Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert. Dies gilt nicht für die bereits vollversiegelten Flächen im Bestand.

In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, bei denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Biototyp infolge des Eingriffs verloren geht bzw. in dessen Funktion verändert werden.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensati- onsfaktor+ Faktor Versie- gelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kom- pensation
1.14.1	Jungaufwuchs heimischer Laubholzarten (SO3)	42	1	2 (1,5+0,5)	0,75	63
5.6.5	Wasserspeicher (SO1)	40	0	1,2 (0,7+0,5)	0,75	36
9.2.1	Frischwiese (SO1)	1.147	3	3,5 (3+0,5)	0,75	3.011
9.2.1	Frischwiese (AW)	1.655	3	3,5 (3+0,5)	0,75	4.344
9.2.2	Frischweide (SO1)	1.880	3	3,5 (3+0,5)	0,75	4.935
9.2.2	Frischweide (SO3)	6.327	3	3,5 (3+3,5)	0,75	16.609
9.2.2	Frischweide (AW)	658	3	3,5 (3+0,5)	0,75	1.729
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer Mineralstandorte (SO1)	84	3	3,5 (3+0,5)	0,75	219
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer Mineralstandorte (AW)	617	3	3,5 (3+0,5)	0,75	1.620
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimi- schen Gehölzarten (SO1)	305	1	1,5 (1+0,5)	0,75	343
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht versie- gelt (SO1)	177	0	1 (0,5+0,5)	0,75	133

14.7.3 Wirtschaftsweg, teilversiegelt (AW)	105	0	0,8 (0,3+0,5)	0,75	63
---	-----	---	---------------	------	----

Gesamtfläche	13.090
--------------	--------

Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust	33.137
--	--------

Von einem Totalverlust sind ca. 13.091 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 33.137 betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompen- sations- Faktor	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
1.14.1	Jungaufwuchs heimischer Laubholzar- ten (SO3)	98	1	1,5	0,75	110
5.6.5	Wasserspeicher (SO1)	67	0	0,7	0,75	35
9.2.1	Frischwiese (SO1)	1.912	3	3	0,75	4.302
9.2.1	Frischwiese (AW)	2.022	3	3	0,75	4.550
9.2.2	Frischweide (SO1)	3.133	3	3	0,75	7.050
9.2.2	Frischweide (SO3)	14.764	3	3	0,75	33.218
9.2.2	Frischweide (AW)	1.536	3	3	0,75	3.457
9.2.2	Frischweide (Schwimmteich)	275	3	3	0,75	618
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer Mineral- standorte (SO1)	139	3	3	0,75	314
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer Mineral- standorte (WA)	754	3	3	0,75	1.697
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer Mineral- standorte (priv. Grünland)	925	3	3	0,75	2.081
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer Mineral- standorte (Schwimmteich)	91	3	3	0,75	205
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (SO1)	509	1	1	0,75	382
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (priv. Grünland)	266	1	1	0,75	199
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt (SO1)	295	0	0,5	0,75	111
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (AW)	194	0	0,3	0,75	44
Gesamtfläche		26.981				

Summe Flächenäquivalent für Biotop mit Funktionsverlust

58.372

Von einem Funktionsverlust sind ca. 26.981 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 58.372 betroffen.

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **91.509** Werteinheiten.

6.3.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K 1-1	Anlegen naturnaher Wiesen / Weiden (Günzer See)	23.546	0,0	0,5	1,0	84.875
K 1-2	Renaturierung Kleingewässer	254	2,0	2,5	1,0	635
K 1-3	Wiederherstellung der Durchlässigkeit von Fließgewässer	988	1,0	1,5	1,0	1.482
K 1-4	Zulassung der Sukzession (Entwicklung von Röhrichtbeständen)	15.0000	2,0	2,5	1,0	37.500
K4	Ergänzung der Ulmenallee	375 (15x25)	2,0	2,0	0,7	525
K5	Umbau Gehölzstreifen (Hybrid-Pappeln)	3.494	2,0	2,5	0,7	6.114
	Summe Fläche	43.657				
	Summe Flächenäquivalent für Biotop der Kompensationsmaßnahmen					58.029

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **91.509** Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **58.029** Einheiten gegenüber.

6.3.3 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Total- und des Funktionsverlustes der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt.

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe kann innerhalb des Vorhabengebietes nicht erreicht werden. Als zusätzliche Ausgleichsfläche wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft angesetzt, die Teilbereiche des Flurstückes 1 und 12 sowie die Flurstücke 13 bis 17 der Flur 1 in der Gemarkung Günz umfasst.

- Anlegen naturnaher Wiesen / Weiden auf Wirtschaftsgrünflächen (K 1-1)
Die naturschutzgerechte Grünlandnutzung auf den Flächen um den Günzer See (vorgeschlagenes Naturschutzgebiet) wird staatlich gefördert. Im Jahr 2006 laufen die entsprechenden Verträge aus. Insbesondere für die Kraniche, die hier einen wichtigen Rastplatz haben, sowie für die Wiesenvögel wäre eine dauerhafte naturschutzgerechte Bewirtschaftung der Grünlandflächen um den Günzer See von großer Bedeutung. Demzufolge wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan eine 23.546 m² große Grünlandfläche am Günzer See (Teilbereich des Flurstücks 12 sowie die Flurstücke 13 bis 17 der Flur 1 in der Gemarkung Günz) dauerhaft extensiv bewirtschaftet. Die Fläche wird einmal im Jahr nach dem 15. Juli gemäht. Das Mähgut wird abtransportiert. In der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juli werden auch keine anderen Oberflächenarbeiten durchgeführt. Des Weiteren werden keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel eingesetzt. Auf dieser Fläche werden weitere Maßnahmen (K 1-2 und K 1-3) zur Verbesserung des Biotopverbundes durchgeführt.
- Renaturierung Kleingewässer (K 1-2)
Nach einer Kartierung der Unteren Naturschutzbehörde kommen im Günzer See und in den angrenzenden Gewässern die Knoblauchkröte und der Kammolch vor. Zur Stabilisierung der Amphibienpopulation soll das Kleingewässer auf dem Flurstück 13 auf einer Fläche von 254m² renaturiert werden. Derzeit fällt es mehrere Monate im Jahr trocken. Der Gewässerrand wird naturnah gestaltet und eine landseitige Pufferzone von 7m eingehalten. Die maximale Tiefe des Gewässers beträgt 1,50m. Die Uferzone wird nicht mit Gehölzen bepflanzt. Der anfallende Bodenaushub wird abgefahren und auf angrenzende Ackerflächen ausgebracht.
- Wiederherstellung der Durchlässigkeit von Fließgewässer (K 1-3)
Die auf den Flurstücken 1 und 14 vorhandenen z.T. verlandeten bzw. mit steilen Böschungen versehenen Gräben haben eine Gesamtlänge von etwa 247m. Das Grabenprofil wird auf eine durchschnittliche Breite von 4m aufgeweitet. Um eine dauerhafte Wasserführung zu gewährleisten werden die Gräben auf eine maximale Tiefe von 1m ausgehoben. Die Böschungen erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:5. Die flache Böschungsneigung gewährleistet, dass die Kraniche die Gräben gut als Tränke nutzen können. Der anfallende Bodenaushub wird abgefahren und auf angrenzende Ackerflächen ausgebracht.
- Zulassung der Sukzession (K 1-4)
Die Grünlandfläche auf dem Flurstück 1 mit einer Fläche von 15.000 m² wird aus der Bewirtschaftung herausgenommen und somit die Sukzession zugelassen. Aufgrund des sehr feuchten Standorts wird sich in diesem Bereich vorwiegend Röhrichtbestände neben Hochstaudenfluren entwickeln.
- Ergänzung der Ulmenallee (K4)
Die rudimentäre Ulmenallee an der Grabower Straße wird als vollständige Allee wieder hergestellt und auf Dauer erhalten. Es werden dazu 15 Baumpflanzungen mit *Ulmus hollandica* "Lobel" mit einer Pflanzqualität von 18/20 cm vorgenommen. Die Gehölze werden mit einem Abstand von 10 m gepflanzt.
- Umbau Gehölzstreifen (K5)
Die Pappelreihe an der nördlichen und östlichen B-Plangrenze wird mit heimischen und standortgerechten Gehölzen umgebaut und auf Dauer erhalten. Es werden 70% Sträucher

3-jährig verschulte Sämlinge und 30% leichte Heister, 1x verpflanzt, verwendet. Die Gehölze werden in Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1 - 1,5 m gepflanzt. Die Heister werden mittig des Gehölzstreifens gepflanzt.

Pflanzliste II:

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120

Cornus sanguinea	Hartriegel	4 %
Corylus avellana	Haselnuß	10 %
Crataegus monogyna	Weißdorn	14 %
Prunus spinosa	Schlehe	14 %
Pyrus communis	Wildbirne	11 %
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	13 %
Rosa canina	Hundsrose	14 %
Rosa rubiginosa	Weinrose	14 %
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	6 %

Pflanzliste III:

leichte Heister, 1x verpflanzt

Acer platanoides	Spitzahorn	17 %
Alnus glutinosa	Schwarzerle	9 %
Fagus sylvatica	Rotbuche	18 %
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	20 %
Prunus padus	Traubenkirsche	17 %
Quercus robur	Stieleiche	9 %
Salix caprea	Salweide	10 %

Die Bepflanzung erhält beidseitig ein Brachesaum von einem Meter und wird zum geplanten Sondergebiet mit einem festen Zaun abgegrenzt. Die Gehölze werden durch einen Wildschutzzzaun vor Wildverbiss geschützt. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren wird sichergestellt.

Besonders in der Landschaftszone Nordöstliches Flachland liegt laut "Hinweise zur Eingriffsregelung" ein Kompensationsschwerpunkt in der Rodung und im Umbau von Pappelanpflanzungen. Daher wird die Maßnahme mit einer Kompensationswertzahl von 2,5 bewertet. Mit der Lage im Plangebiet und angrenzend an das geplante Sondergebiet Reiterhof sind mit Wirkungen auf die Maßnahme zu rechnen. Der Gehölzstreifen wird mit einem Leistungsfaktor von 0,7 eingestuft.

6.3.4 Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Kosten Fläche/Menge	Leistung	EP	GP
K1 - Anlegen naturnaher Wiese / Weide (Günzer See)	3,4 ha	Flächenankauf	3.000,00 €	10.200,00 €
	35 m²	Gräben und Mulde ausbaggern	10,00 €	50,00 €
	3,4 ha	einmalige Mahd pro Jahr	50,00 €	170,00 €
			Kosten gesamt: 10.720 €	

K4 - Ergänzung Ulmenallee	15 Stk	Gehölzlieferung Hoch- stamm 18/20	385,00 €	5.775,00 €
		Pflanzarbeiten	0,55 €	8,25 €
		Entwicklungspflege pro Jahr	0,25 €	3,75 €
Kosten gesamt: 5.787 €				
K5 - Umbau Ge- hölzstreifen	3.494 m ² Heister 699 Stk Sträucher 1.631 Stk	Gehölzlieferung, leichte Heister	0,70 €	489,30 €
		Gehölzlieferung, Sträu- cher 3-jährig verschulte Sämlinge	0,50 €	815,50 €
		Pflanzarbeiten	0,55 €	1.281,50 €
	ca. 683 m	Wildschutzzaun	4,50 €	3.073,50 €
		Entwicklungspflege pro Jahr	0,25 €	582,50 €
Kosten gesamt: 6.243,3 €				

6.3.4 Bilanzierung unterteilt nach Teilbereichen (Vorhabensbezogen)

– Vorhaben A - Sondergebiet Ferienhaus (SO1)

Tabelle 5: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensati- onsfaktor+ Faktor Versie- gelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
5.6.5	Wasserspeicher (SO1)	40	0	1,2 (0,7+0,5)	0,75	36
9.2.1	Frischwiese (SO1)	1.147	3	3,5 (3+0,5)	0,75	3.011
9.2.2	Frischweide (SO1)	1.880	3	3,5 (3+0,5)	0,75	4.935
9.2.2	Frischweide (WA)	658	3	3,5 (3+0,5)	0,75	1.729
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer Mineralstandor- te (SO1)	84	3	3,5 (3+0,5)	0,75	219
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzar- ten (SO1)	305	1	1,5 (1+0,5)	0,75	343
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- versiegelt (SO1)	177	0	1 (0,5+0,5)	0,75	133
Gesamtfläche		4.292				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						10.407

Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompen- sations- faktor	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
5.6.5 Wasserspeicher (SO1)	67	0	0,7	0,75	35
9.2.1 Frischwiese (SO1)	1.912	3	3	0,75	4.302
9.2.2 Frischweide (SO1)	3.133	3	3	0,75	7.050
9.2.2 Frischweide (WA)	1.536	3	3	0,75	3.457
9.2.2 Frischweide (Schwimmteich)	275	3	3	0,75	618
10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer Mineralstandorte (SO1)	139	3	3	0,75	314
10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer Mineralstandorte (priv. Grün- land)	925	3	3	0,75	2.081
10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer Standorte (Schwimmteich)	91	3	3	0,75	205
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimi- schen Gehölzarten (SO1)	509	1	1	0,75	382
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimi- schen Gehölzarten (priv. Grün- land)	266	1	1	0,75	199
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht versie- gelt (SO1)	295	0	0,5	0,75	111
Gesamtfläche	9.149				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust					18.754

Insgesamt ein Flächenverbrauch von 13.441 m² mit einem Flächenäquivalent von 29.161 Werteinheiten.

- Gemeinde - Sondergebiet Hafen (SO2)
kein Eingriff - Entsiegelung von ca. 184 m²
- Vorhaben B - Sondergebiet Reiterhof (SO3)

Tabelle 7: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensati- onsfaktor + Faktor Versie- gelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
-----------	-------------------------------	-----------	--	---	---------------------------------------

1.14.1	Jungaufwuchs heimischer Laubholzarten (SO3)	42	1	2 (1,5+0,5)	0,75	63
9.2.2	Frischweide (SO3)	6.327	3	3,5 (3+3,5)	0,75	16.609
	Gesamtfläche	6.369				
	Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					16.672

Tabelle 8: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
1.14.1	Jungaufwuchs heimischer Laubholzarten (SO3)	98	1	1,5	0,75	110
9.2.2	Frischweide (SO3)	14.764	3	3	0,75	33.218
	Gesamtfläche	14.860				
	Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust					33.328

Insgesamt ein Flächenverbrauch von 21.231 mit einem Flächenäquivalent von 50.000 Wertseinheiten.

– Vorhaben C - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Tabelle 9: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.1	Frischwiese (WA)	1.655	3	3,5 (3+0,5)	0,75	4.344
10.1.2	Ruderaler Staudenflur frischer Mineralstandorte (WA)	617	3	3,5 (3+0,5)	0,75	1.620
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (WA)	158	0	0,8 (0,3+0,5)	0,75	95
	Gesamtfläche	2.430				
	Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust					6.059

Tabelle 10: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
-----	-----------	-----------------------	-----------	---------------------	--	------------------------------------

9.2.1	Frischwiese (WA)	2.022	3	3	0,75	4.550
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer Mineralstandorte (WA)	754	3	3	0,75	1.697
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (WA)	194	0	0,3	0,75	44
	Gesamtfläche	2.970				
	Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust					6.291

Insgesamt ein Flächenverbrauch von 5.400 mit einem Flächenäquivalent von 12.350 Wertequivalenzen.

7. Verkehrserschließung

Der Ort Nisdorf ist über die Landesstraße 213 bzw. die über Preetz/Altenpleen führende Kreisstraße 11 vom Oberzentrum Stralsund bzw. auch von der Stadt Barth aus zu erreichen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das im Ort vorhandene Straßennetz. Die Grabower Straße ist im Jahr 1995 erneuert und ausgebaut worden, so dass größere Erschließungsmaßnahmen lediglich innerhalb des geplanten Ferienhausgebietes notwendig werden.

Durch die Nahverkehrs GmbH Grimmen ist Nisdorf auch mit dem ÖPNV zu erreichen. Direkt gegenüber dem Gutshaus befindet sich eine Bushaltestelle. Durch den Ort verläuft der europäische Radfernwanderweg Ostseeküste von Lübeck nach Stettin.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird von der REWA GmbH Stralsund gewährleistet. Das Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz in die örtliche Kläranlage geführt. Deren Kapazität ist derzeit nicht ausreichend, um die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes zu sichern. Die Erweiterung der bestehenden örtlichen Kläranlage wird erforderlich. Die Planunterlagen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung sind mit der REWA GmbH abzustimmen.

Die für die Abwasserversorgung vorhandene Druckleitung östlich der Grabower Straße im Sondergebiet 1 und auf den Wohnbauflächen wird erhalten und mittels Leitungsrecht gesichert. Die derzeitige Einleitung des geklärten Abwassers in den Graben 9A verläuft durch das Baufenster im Sondergebiet 1 und soll umverlegt werden. Dafür wird ein Leitungsrecht am südlichen Rand des Sondergebietes zum allgemeinen Wohngebiet auf der Parzelle 49/3 festgesetzt. Damit ist gleichzeitig die Verlagerung des Einleitpunktes in den Graben Richtung Grabow möglich.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-

Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 17.12.2003 (GVObI. M-V S. 2) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund.

Im Plangebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung, die Gräben 9A und 9B. Diese sind im Unterhalt des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“. Um die maschinelle Gewässerunterhaltung auch künftig zu gewährleisten, ist es erforderlich, einen 6 m breiten Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung am Graben 9A (linksseitig in Fließrichtung) als Fahr- und Ab Lagetrasse für das Mäh- und Räumgut freizuhalten. Dieser Bereich wird in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die fragliche Trasse, die erforderlich ist, diesen Graben von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen, ist als Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Beim Ausbau wird dafür Sorge getragen, dass diese durch die Geräte des WBV befahrbar ist, um an den Unterhaltsstreifen zu gelangen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen entsprechenden Kanal mit zwischengeschaltetem Leichtflüssigkeitsabscheider und Schlammfang in den Grabow geleitet. Die derzeitige Einleitung in den Graben 9A verläuft parallel zur o. g. Leitung des geklärten Schmutzwassers durch das Baufenster im Sondergebiet 1 und soll umverlegt werden. Dafür wird ein Leitungsrecht etwas weiter südlich außerhalb der Baufenster auf der Parzelle 49/3 festgesetzt. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Grabow bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 4 und 7a des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), in Verbindung mit §§ 4, 5, 6 und 8 LWaG M-V. die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Gewässerbenutzung beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur unter Vorlage der Planunterlagen zu beantragen.

Eine Versickerung des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse bzw. des Grundwasserstandes nicht möglich. Eine sparsame Versiegelung der Grundstücke ist daher geboten. Das Niederschlagswasser innerhalb der Sondergebiete 1 (Ferienwohnungen) und innerhalb des südöstlich der Grabower Straße liegenden allgemeinen Wohngebietes ist daher zu sammeln und über eine entsprechende Leitung in den Graben 9-A zu leiten. Das auf den Grundstücken des Sondergebietes 2 (Hafen) und innerhalb des nordöstlich der Grabower Straße liegenden allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in den Grabow geleitet. Das Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet 3 (Reiterhof) wird gesammelt und in den Graben 9-B geleitet. Mit dem Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern wurde diesbezüglich Einvernehmen hergestellt.

8.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.on e.dis AG durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen der e.dis, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet werden. Diese Leitungen dürfen weder unter- noch überbaut werden und sind bei einer geplanten Bebauung ggf. umzuverlegen.

8.3 Gasversorgung

Eine leitungsgebundene Versorgung des Ortes mit dem Energieträger Flüssiggas wird durch die Rheingas Handel GmbH & Co. KG sichergestellt. Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob im Bankett noch Möglichkeiten sind, Leitungen zu verlegen, ansonsten sind auf den unmittelbar angrenzenden Grundstückstreifen Leitungsrechte festzulegen.

8.4 Sonstiges

Die Deutsche Telekom AG wird eine ausreichende Anzahl an Fernsprechan schlüssen bereitstellen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen sind die notwendigen Vorbereitungen für das Kabelnetz gleich mit vorzusehen. Um Beschädigung an bestehenden Fernsprechanlagen auszuschließen, ist es erforderlich, dass die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Rostock, Fernmeldebezirk 23 in Stralsund aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

9. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich, Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn die folgenden Bestimmungen beachtet werden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu be-

nachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

9.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Objekte in der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern geführt:

Gutshaus mit Park und Stall (1881) in der Grabower Straße.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen bietet das Landesamt für Denkmalpflege, Domhof 4/5 in Schwerin bzw. die zuständige untere Denkmalbehörde beim Landkreis an.

9.3 Sturmflutschutz

Das Bemessungshochwasser für die Ortslage Nisdorf liegt gem. Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz bei 2,20 m ü. HN zuzüglich Wellenauflauf. Bei Überflutung ist mit Seegang und mit einem erhöhten Zerstörungspotenzial durch Wellen bzw. Eis und Treibgut zu rechnen.

Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung des Fußbodens auf die Bemessungswasserhöhe von 2,20 HN. Dies bedeutet eine Anhebung des Fußbodens auf max. 25 cm über gewachsenem Gelände innerhalb der Bauflächen. Diese Festsetzung sorgt zwar nicht für einen absoluten, jedoch für einen relativen Sturmflutschutz. Er kann durch weitere Maßnahmen der Bauherren wie Verschlussvorrichtungen vor Gebäudeöffnungen oder Abdichtungen gegen Durchfeuchtungen ergänzt werden. Für das denkmalgeschützte Stallgebäude sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung Abstimmungen mit den Denkmalbehörden zur detaillierten Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und des Erhaltes des Denkmals zu treffen.

9.4 Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten 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 hinzuzuziehen.

9.5 Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes

Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Grabow. Nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3301 und 3302/3303) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die von der Bundeswasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme bzw. Genehmigung vorzulegen.

9.6 Wald

Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei Flächen, die nach Definition des § 2 Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Wald gelten. Hierbei handelt es sich zum einen um den Wald auf den Flurstücken 46, 47 und 48/23 der Flur 1, Gemarkung Nisdorf und zum anderen um den Wald auf dem Flurstück 54/16.

Für letztere Fläche erfolgt die entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung als Wald. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. So sind bauliche Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, wie die Bootshalle und die geplanten Stellplätze im Sondergebiet 2, ausnahmsweise auch innerhalb des Waldabstandes zulässig.

Für die Bereiche auf den Flurstücken 46, 47 und 48/23 erfolgt parallel zum B-Plan die Umwidmung des Waldes in eine Parkanlage. Entsprechend werden diese Bereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Vom Eigentümer der Grundstücke wird ein entsprechender Antrag, der im wesentlichen in der Behinderung der Ortsentwicklung, der Berücksichtigung der bereits bebauten Bereiche (Stallruine) in der Ortslage und dem Bezug auf den historischen Parkbestand des Gutshauses Nisdorf begründet ist, vorbereitet. Dazu erfolgte bereits ein Ortstermin und eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Für die Waldumwidmung ist eine flurstücksgenaue Ersatzaufforstungsfläche zu benennen und ein Ausgleichsbeitrag durch den Verursacher zu zahlen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Parkanlage ist als naturnaher Park mit heimischen Gehölzarten und extensiver Nutzung herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Als Abgrenzung zu dem angrenzenden Sondergebiet und Wohngebiet ist eine Parkrandbepflanzung zu entwickeln. Es ist eine zweireihige freiwachsende Hecke mit einem unregelmäßigen Pflanzabstand von 1m bis 1,5 m und mit einer Pflanzqualität von 3-jährig verschulten Sämlingen folgender Arten zu pflanzen. Brombeere (*Rubus fruticosus*) 13 %, Feldrose (*Rosa arvensis*) 12 %, Hundsro-

se (Rosa canina) 25 %, Schlehe (Prunus spinosa) 25 % und Weißdorn (Crataegus monogyna) 25 %. Innerhalb der Parkanlagen sind zum Bodden hin fünf einzelne Gebüschgruppen, mit einer Größe von 150 m² bis 200 m² sowie je 5-10 Pflanzen der gleichen Art zu pflanzen. Folgende Gehölze sind in einer Pflanzqualität von 3-jährig verschulten Sämlingen zu verwenden. Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) 13 %, Faulbaum (Rhamnus frangula) 14 %, Öhrchenweide (Salix aurita) 14 %, Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 14 %, Schlehe (Prunus spinosa) 16 %, Stechpalme (Ilex aquifolium) 13 % und Weißdorn (Crataegus monogyna) 16 %. Die Freiflächen der Parkanlage sind einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

9.7 Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet nach Archivunterlagen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes M-V (Geologische Spezialkarte M 1 : 25.000) überwiegend aus bindigen und nicht bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen. Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK 50) im Bereich mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone verbreitet. Er ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt gemäß der gen. Karte > 5 m. Das Grundwasser fließt nach Westen. (Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 25.01.2002)

9.8 Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Altenpleen vom 10. Mai 2000.

10. Immissionsschutz

Nördlich des Ortlage Nisdorf befindet sich eine ca. 158 ha große Fläche in der Nutzung der Bundeswehr, welche im aktuell geänderten Entwurf des F-Planes entsprechend als Sondergebiet ausgewiesen ist. Dieser Bereich dient als Übungsstelle für ein Flugabwehrraketengeschwader aus den Standorten Bad Sülze und Sanitz. Die Fläche wird wie folgt genutzt: Mehrere Fahrzeuge einer Flugabwehrraketen-truppe fahren auf die Übungsstelle auf, beziehen Stellung und die Fahrzeuge werden eingemessen. Dabei werden die Fahrzeuge jedes Mal an einer anderen Stelle abgestellt, um das Einmessen üben zu können. Danach werden anfliegende Flugzeuge erfasst. Es findet jedoch kein zusätzlicher Flugbetrieb statt. Nach Ende der Übung wird die Stellung aufgelöst und die Fahrzeuge verlassen die Übungsstelle wieder.

Es handelt sich somit weder um einen Truppenübungsplatz noch um einen Standortübungsplatz für die v. g. Standorte. Die Fläche ist auch nicht als Flugplatz zu definieren. Es wird kein Schießen mit Übungs- und Gefechtsmunition stattfinden. In der Regel wird die Übungsfläche für den Auf- und Abbau der Flugabwehrraketenstellungen nicht mehr als 10 mal im Jahr für je-

weils 2 Tage (durchschnittlich) genutzt. Stellungsräume werden vornehmlich im östlichen Bereich aufgebaut.

Typische Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung der Übungsfläche im Sondergebiet Bundeswehr (z. B. schwere Waffenträger-Begleitfahrzeuge, Stromaggregate) sind vergleichbar mit zeitlich und örtlich begrenztem Baumaschinen-/stellenlärm. Gemäß Stellungnahme der zuständigen Wehrbereichsverwaltung ist in der Nachbarschaft der Übungsfläche auf ausgewiesenen Bauflächen hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Schallimmissionen nicht mit Pegeln, die über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Mischgebiete liegen, zu rechnen. Diese betrifft innerhalb des Geltungsbereichs nördlich der Grabower Straße das festgesetzte Sondergebiet Reiterhof und beträgt tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)).

In der Konsequenz erfolgt auf diesen Flächen eine Festsetzung für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Diese lautet: Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Außenwände mit einem bewerteten Luftschallpegeldämm-Maß von insgesamt 30 dB auszubilden.

Damit wird dem tatsächlich möglichen Schallpegel von max. 60 dB (A) in Mischgebieten gem. DIN 18005 in Anwendung der DIN 4109 Rechnung getragen. Letztere fordert das oben festgesetzte Schalldämmmaß der Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen bei Außenschallpegeln von 56 bis 60 dB (A) (Lärmpegelbereich II). Die erforderlichen Schalldämmmaße der einzelnen Bauteile (Wände bzw. Fenster) können dann in Abhängigkeit ihres Anteils an der Fassade im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden.

Durch die unmittelbare Nähe des Reiterhofes zum Sondergebiet Ferienhaus auf der Gutsanlage können dort zeitweise Immissionen einwirken. Diese Lärm- und Geruchseindrücke sind jedoch nicht als störend oder gar unzulässig zu werten.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form von Grundstücksteilungen oder –umwidmungen sind zur Umsetzung des B-Planes nicht erforderlich. Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sind zu sichern. Weitergehende Belange zur Sicherung der Planung werden von der Gemeinde über städtebauliche Verträge mit den betroffenen (d. h. bevorteilten) Eigentümern geregelt. Dies betrifft im Wesentlichen die Kostenbeteiligung an den zu ergänzenden Erschließungsanlagen für Schmutzwasser und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	85.500 m ²
Allgemeine Wohngebiete	8.682 m ²
Sondergebiet 1 „Ferienhäuser“	17.710 m ²
Sondergebiet „Hafen“	2.716 m ²

Sondergebiet „Reiterhof“	20.344 m ²
Verkehrsflächen	5.925 m ²
Grünflächen	17.823 m ²
Wasserflächen	516 m ²
Wald	3.266 m ²
Biotopflächen	2.655 m ²
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	5.195 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	640 m ²

13. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	25.03.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.04.1998 bis 11.05.1998
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	08.07.1998
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14.12.2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.12.2003
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	17.05.2004 bis 21.06.2004
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	27.04.2004
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	17.01.2006
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	20.02.2006 bis 23.03.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.02.2006
Abwägungsbeschluss	25.04.2006
Satzungsbeschluss	25.04.2006

14. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Erstens wurde der Bebauungsplan mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.03.1998 vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet. Zweitens ist mit Abschluss des Verfahrens vor dem 20.07.2006 zu rechnen. Daher finden hinsichtlich der Beachtung der UVP-Pflicht in der Bauleitplanung gem. § 244 (2) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in Verbindung mit § 245 c (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 03.08.2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Dieses Recht sieht weder eine Umweltprüfung noch einen Umweltbericht in der Begründung vor.

Weiterhin handelt es sich bei den vorliegenden B-Plan um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.7.2 bzw. 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung nicht erreicht wird. Damit wäre auch nach dem vom 03.08.2001 bis 20.07.2004 geltenden Recht weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Altenpleen, den 25.04.2006


Behndt, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734