

Begründung

für die Satzung der Stadt Güstrow über den
Bebauungsplan Nr. 72 - Caravanplatz Verbindungsschausee
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt	Seite
0. Grundlagen	2
0.1 Aufstellungsbeschluss	2
0.2 Rechtsgrundlagen	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Anlass	3
1.2 Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.3 Bisherige und zukünftige Nutzung, touristische Zielstellung	4
2. Abgrenzung und Bestand	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Beschreibung des Plangebietes	5
2.3 Denkmalpflege	5
2.4 Altlasten	6
2.6 Höhenfestpunkt	6
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Verordnung über Camping- und Wochenendplätze	7
4. Planinhalt und Festlegungen	7
4.1 Ziel des B-Planes	7
4.2 Zweck des B-Planes	7
4.3 Planinhalt	7
4.4 Maß der baulichen Nutzung	8
5. Erschließung	10
5.1 Verkehrliche Erschließung und Ruhender Verkehr	10
5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	11
5.3 Elektroenergieanlagen	12
5.4 Telekommunikationsanlagen	12
5.5 Abfallentsorgung	13
6. Umweltbericht	13
6.1 FFH-Gebiet	13
6.2 a) Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
6.2 b) Ziele des Umweltschutzes	15
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
6.3 a) Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion	15
6.3 b) Beschreibung zu erwartender Umweltauswirkungen der Festsetzungen	18
6.3 c) Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen	20
6.3 d) alternative Planung	24
6.4 Zusätzliche Angaben	24
6.4 a) Beschreibung der Merkmale	24
6.4 b) Monitoring	24
6.4 c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25

Anlagen

Bestandsplan

0. Grundlagen

0.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter der Stadt Güstrow in ihrer Sitzung am 23.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Caravanplatz Verbindungsschausee" beschlossen. Der Beschluss wurde im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

0.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geänd. durch 1. ÄndG - LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60)
- Landesplanungsgesetz vom 31.03.1992 (GVOBl. M-V S. 242), zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.04.1998 (GVOBl. M-V S. 388)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 630), geänd. durch 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land M-V vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GVBl. M-V S. 647), geänd. durch Art. 31 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2705), geänd. durch Art. 57 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geänd. durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geä. durch Gesetz vom 6. Juni 2005 (GVOBl. S. 246) in der Fassung der Berichtigung vom 21.07.2005 (GVOBl. S. 438) Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" vom Februar 1995

- Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow, Beschluß des Bezirkstages Nr. 22 der 4. Tagung des Bezirkstages Schwerin vom 22.03.1982
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 14.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12ff)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 08.08.1990 (BGBl. I, 1990, S. 1714)
- Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995
- DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren (Mai 1997) sowie Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau
- VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz
- RLS 90 Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 1990
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROPMM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V S. 503, 613)
- Elektromagnetische Felder: Erlaß des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.12.1994
- DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, September 1990
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.1993 (GVOBl. M-V S. 90), zul. geändert am 18.01.2005 (GVOBl. M-V S. 34)
- Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09.01.1996 (GVOBl. M-V S. 84), geä. durch Verordnung vom 20.02.2006 (GVOBl. M-V S. 96)

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Caravanplatz Verbindungsschausee" liegen im Außenbereich der Stadt Güstrow.

Auf dem Flurstück 7/4 der Flur 37 befindet sich das Hotel "Am Tierpark" mit einer Betreiberwohnung. Eigentümer und Betreiber des Hotels ist die Familie Hertzsch (Baustraße 8-10 in 18273 Güstrow).

Der Wille der Stadtvertretung Güstrow ist es, durch die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke die zukünftige Nutzung zu gewährleisten. Damit genügt die Stadt Güstrow dem Planungserfordernis und ermöglicht nachfolgend beschriebene Zielsetzungen des Betreibers. Vorgesehen ist der weitere Betrieb des Hotels "Am Tierpark" mit Betreiberwohnung, geplant ist die Errichtung eines Caravanplatzes mit 31 Stellplätzen. Die Sanitär- und sonstigen Nebenanlagen sollen im Kellergeschoß des Hotelgebäudes untergebracht werden. Für die Realisierung des Vorhabens ist durch den Vorhabensträger der Ankauf des Flurstückes 5/9 vorgenommen worden. Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Güstrow wurde bereits unterzeichnet.

Das Vorhaben in Angrenzung an das Hotel fügt sich städtebaulich ein. Es ist ein touristisches Angebot in Nähe von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen der Stadt, welches derzeit nicht zur Verfügung steht. Durch den Erhalt und die Erweiterung von mittelständischem Gewerbe wird die Infrastruktur der Stadt gefördert.

Das Angebot entspricht der Nachfrage von Caravanfahrern nach Stellplätzen in der Nachbarschaft zum Natur- und Umweltpark und zum Freizeit- und Sportbad "Oase" und in der Nähe von Barlachs Atelierhaus am Insee. Mit dem Vorhaben können zusätzliche Gäste, insbesondere auch von Familien mit Kindern für die Stadt Güstrow generiert und somit der Städtetourismus weiter entwickelt werden.

1.2 Allgemeine Vorbemerkungen

Als Plangrundlage dient die Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsbüros Wagner und Weinke Güstrow.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist am östlichen Stadtrand gelegen und wird durch die Bundesstraße B 103 und 104, "Verbindungschausee" erschlossen.

1.3 Bisherige und zukünftige Nutzung, touristische Zielstellung

Das ehemalige Hotel Zuckerhut, seit 1994 "Hotel am Tierpark", hat mit den grundlegenden Änderungen des touristischen Marktes seit 1990 eine schwierige Position, die dazu führt, dass die vorhandenen Ausbaureserven im Erdgeschoss nicht sinnvoll für die Hotelgäste, bzw. das Hotel selbst genutzt werden können. Die seinerzeit großzügig angelegten Parkflächen für Geschäfts- und Individualreisende werden auf Grund der Strukturveränderungen der Stadt und der enormen Steigerung der Bettenanzahl in der Innenstadt in den frühen 90-er Jahren nicht mehr in dem Umfang benötigt. Das "Hotel am Tierpark" hat auf diese Entwicklung mit einer Orientierung auf einen eher touristischen Markt reagiert, so dass die überwiegende Mehrheit der Gäste mit Reisebussen anreist, die nur einen Bruchteil der vorhandenen Parkfläche nutzen. Durch den Bau eines Caravanplatzes wird es möglich, einen Teil der bereits angelegten und nicht mehr benötigten Parkflächen einer neuen, sinnvollen Nutzung zuzuführen. Bedingt durch die in der Region zu beobachtende Veränderungen des Reiseverhaltens ziehen die touristischen Attraktivitäten der Stadt Güstrow zunehmend ältere, in der Regel gut situierte, Kulturreisende mit eigenen oder gemieteten Wohnmobilen an, die keine adäquaten Stellplätze für ihre Wohnmobile oder Wohnanhänger finden können. Ziel der Maßnahme ist es, die freien Ressourcen des Hotelgebäudes und des Grundstückes zu nutzen, um dieser für die Stadt und die Gewerbetreibenden attraktiven Zielgruppe einen kleinen, anspruchsgerechten Kurzzeitstellplatz zu bieten. Ziel ist das Angebot von touristischem Camping, das den kurzzeitigen Aufenthalt in einem Caravan dient.

Die Nutzung bereits vorhandener oder strukturell vorgegebener Ressourcen innerhalb des bestehenden Hotelgebäudes ist aus wirtschaftlicher Sicht notwendig, um den geplanten und für die Zielgruppe angemessenen, hohen Standard bezüglich der Sanitär- und Serviceeinrichtungen für eine so kleine Anlage erstellen und aufrecht erhalten zu können. Hierzu sollen die vorhandenen Sanitäreinrichtungen der Gaststätte im Erdgeschoss entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erweitert, modernisiert und um die notwendigen Waschplätze und Duschen ergänzt werden. Durch die, von der langjährigen Geschäftsführerin und ihrer Familie genutzte Betreiberwohnung im ersten Obergeschoss wird der notwendige Service und die Sicherheit über 365 Tage und 24 Stunden gewährleistet.

Erfahrungsgemäß werden Städte- und Kulturreisen eher in der Vor- und Nachsaison durchgeführt, so dass die damit verbundene Frequenz der Kulturstätten der Stadt sich positiv auf die eher schwachen Monate des Jahres auswirken werden. Darüber hinaus werden sich geplante Maßnahmen wie Fahrradverleih und hauseigener Shuttleservice positiv auf die Verkehrssituation, insbesondere der Innenstadt auswirken. Mittels eines entsprechenden Angebotes wird das zunehmend zu beobachtende Problem des „wildes Campens“ auf dem Parkplatz des Natur- und Umweltparkes an der Nebel erheblich eingedämmt werden können.

Das vorgesehene touristische Camping soll kundenorientiert und mit hoher Qualität angeboten werden. Die Infrastruktur mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Ausstattung und Service soll den vorgegebenen Qualitätsstandards des Wirtschaftsministeriums entsprechen.

2. Abgrenzung und Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 - Caravanplatz Verbindungschausee beinhaltet die Flurstücke 7/6; 7/7; und 5/9 der Flur 37 der Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 1,47 ha.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Auf dem Flurstück 7/6 befinden sich derzeit als bauliche Anlagen das bestehende Hotelgebäude, ein Garagen- und Nebengebäude sowie befestigte Verkehrs- und Parkflächen.

Das Flurstück 5/9 wird als Wiese genutzt und teilweise bereits als Rasenfläche bewirtschaftet. Durch die Einbeziehung der Fläche ergibt sich für die landwirtschaftliche Nutzung der Weidefläche keine Beeinträchtigung.

Die verkehrliche Erschließung der Parkflächen südlich und östlich des Hotels erfolgt über eine befestigte Zuwegung von der "Verbindungschausee" und soll zukünftig den Caravanplatz erschließen. Die Zufahrt für die Versorgungswege und Personalparkplätze wird über die wegerechtlich gesicherte Zufahrt, die teilweise auf dem Flurstück 6/4 liegt gewährleistet. Die Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist über die bestehenden Zuwegungen vorhanden.

An der östlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an das Flurstück 31 der Verbindungschausee ist auf dem Flurstück im Geltungsbereich eine Buswartehäuschen sowie ein öffentlicher Gehweg gelegen. Diese Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Es ist vorgesehen, diese Flächen in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind auf dem Flurstück 7/6 vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über bestehende Anlagen. Im Planungsbereich befinden sich Gas-, Strom-, Wasser-, Abwasser- und Fernwärmeanlagen als Hausanschlussleitungen, die durch die Stadtwerke Güstrow betrieben werden. Eine Überbauung der Anlagen erfolgt nicht. Die vorhandenen Anlagen sind während der Bauausführung zu schützen.

2.3 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2.4 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem Kampfmittelbelastungsbereich des ehemaligen Wehrmachtsdepots (Zuckerfabrik) gelegen.

Nach § 3 Nr. 4 AbfBodSchZV vom 12.07.1994 [GVOBl. M-V S. 797], zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27.04.2004 [GVOBl. M-V S. 183], sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig.

Nach § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ergeben sich Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 AbfBodSchZV von den StÄUN anzuordnen.

2.6 Höhenfestpunkt

Im Geltungsbereich liegt ein Höhenfestpunkt des Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern. Die Vermessungsmarke ist nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V, Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22.07.2002 gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarke wird durch die Maßnahme nicht gefährdet.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Gemäß RROP MM/R befinden sich die Stadt Güstrow und somit auch der Planbereich in einem Tourismusschwerpunktraum des Binnenlandes. Hier ist neben der qualitativen Verbesserung vorhandener Beherbergungseinrichtungen die Entwicklung neuer Kapazitäten anzustreben. Die touristische Infrastruktur ist auszubauen und zu konsolidieren.

In diesem Raum soll den Belangen von Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Camping- und Caravanplätze bereichern die Angebotsvielfalt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow ist der gesamte Geltungsbereich, einschließlich des bestehenden Hotels, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3.3 Verordnung über Camping- und Wochenendplätze

Die Forderungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze werden eingehalten.

Die Standplätze zum Aufstellen von Wohnwagen und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges oder von Caravans werden in der erforderlichen Größe ausgewiesen. Richtzahlen werden in der Verordnung nicht mehr gefordert. Für die Zufahrt der Stellplatzanlage sowie für die inneren Fahrwege ist eine Breite von 5,50 m festgelegt.

Trinkwasserzapfstellen, Abwasseranlagen, Toilettenanlagen, Waschplätze mit Duschen, Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen sowie Anlagen zur Entsorgung von Abwässern, festen Abfall, Wertstoffe und Chemietoiletten werden im Erdgeschoss des bestehenden Hotelgebäudes eingerichtet.

Der Service für die Nutzer wird über die Rezeption des Hotels realisiert.

4. Planinhalt und Festlegungen

4.1 Ziel des B-Planes

Planungsziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Sondergebietes nach §10 Abs. 2 BauNutzungsverordnung, welches als Hotel und Caravanplatz genutzt werden soll. Der Betreiber des Hotels ist an einer kurzfristigen Realisierung des geplanten Caravanplatzes interessiert.

4.2 Zweck des B-Planes

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Flurstücksneuordnung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

4.3 Planinhalt

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) der Baufläche des Plangebietes wird als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Hotel und Caravanplatz gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich befindet sich das "Hotel am Tierpark" mit einer Gaststätte und einer Betreiberwohnung. Über die Hotelzufahrt von der "Verbindungsschaussee" werden derzeit 34 PKW-Stellplätze auf einem großzügig angelegten Parkplatz erschlossen. Ziel der Maßnahme soll es sein, diese Parkfläche zu erweitern, um 31 Caravanstellplätze als notwendiges Angebot für Kurzzeitcamper zu schaffen. Auf diesen Flächen soll auch das Aufstellen von Zelten möglich sein. Gleichzeitig werden die für den Hotelbetrieb erforderlichen 21 PKW-Stellplätze wieder hergestellt.

Die erforderlichen Waschräume und Nebenanlagen für den Caravanplatz sollen im derzeit überwiegend als Lagerraum genutzten Erdgeschoss des Hotels eingerichtet werden. Die bestehenden Sanitäreinrichtungen der Gaststätte werden erweitert und sollen für den Caravanplatz genutzt werden. Die Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Sanitär- und Küchenabwässer sowie ein Sammelbehälter für die Inhalte von Chemietoiletten werden ebenfalls in den Erdgeschoßräumen des Hotels untergebracht. Bauliche Anlagen außerhalb des Hotelgebäudes sind für den Caravanplatz nicht vorgesehen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO) ist für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation gewährleistet das Maß der baulichen Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen die Realisierung des vorgesehenen Bauvorhabens.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation der in § 1 BauGB aufgeführten Belange sind im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen worden.

- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gemäß Baunutzungsverordnung § 17 darf das Maß der baulichen Nutzung von Sondergebieten die Grundflächenzahl von 0,8 betragen. Die Obergrenze wird für die geplanten Baumaßnahme mit einer GRZ 0,5 festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenze ist die Zahl der Vollgeschosse, entsprechend des Bestandes als Höchstgrenze mit IV festgesetzt. Die bestehende Antennenanlage als technisches Bauwerk ist als Ausnahme mit einer Höhe bis zu max. 40 m zulässig.

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Baugrenze bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche und ist für das bestehende Hotelgebäude festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO stellt eine zwingende Bestimmung dar und darf nur von untergeordneten Bauteilen, wie Eingangsüberdachungen, Treppenanlagen und Vorbauten überschritten werden.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Nebenanlagen i.S. § 14 zugelassen.

- Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen, wie Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten festgesetzt. Die bestehenden und als "St" ausgewiesenen Parkflächen sollen erhalten bleiben. Die für den Caravanplatz vorgesehene Fläche ist als Fläche für Nebenanlagen mit "Sta – Standplätze für Caravans" ausgewiesen. Auf dieser Fläche können PKW-Parkplätze angeordnet werden. Alle für die Caravanstandplätze erforderlichen Nebenanlagen, wie WC, Waschräume u.ä werden im Hotelgebäude untergebracht.

- Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,

Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 25.08.98 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises anzuzeigen.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie §§ 5 und 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) einzuholen. Für Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die §§ 19 g – I WHG, § 20 LWaG sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) vom 05.10.1993 (GVOBl. M-V S. 887) einzuhalten.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III Warnow. Es gelten die Bestimmungen der Schutzzonenordnung der Warnow vom 22.03.1982 (Beschluss Nr. 22 der 4. Tagung des Bezirkstages Schwerin) und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Arbeitsblatt W 101, Teil I: Grundwasser) vom Februar 1995. Das Grund- und Oberflächenwasser ist vor dem Eintrag von wassergefährdenden und eutrophierenden Stoffen zu schützen.

Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.01.2004 (BGBl. I S. 82), verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Im Freileitungsbereich der 110 kV Freileitung bestehen Bau- und Nutzungseinschränkungen. Im Freileitungsbereich von 23 m beidseitig der Trassenachse ist für alle Maßnahmen die Zustimmung der e.dis Energie Nord AG, Abt. HS-Anlagen/-Netz Nord, Tel. 03998 2822-2674 einzuholen.

Anlagen der Außenwerbung dürfen nach § 31 Abs. 2 StrWG M-V i.V.m. Abs. 1 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt. Bei Werbeanlagen ist eine Ausnahme nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur, soweit Anlagen lediglich auf die eigene Leistung hinweisen. Für die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m ist eine Ausnahmegenehmigung des Straßenbauamtes Güstrow erforderlich.

Für Anlagen der Außenwerbung gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten das Verbot gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) i.V.m. § 9 Abs. 6 S. 1 FStrG. Ausnahmen vom Verbot sind § 9 Abs. 8 FStrG geregelt.

Der Waldabstandsbereich (30 m) nach § 20 Abs. 1 LWaldG ist von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen nach LBauO) freizuhalten. Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gilt nicht für bauliche Anlagen nach § 4 WAbstVO M-V.

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig (§§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 [RGBl. I, S.1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geänd. d. Ges. vom 02.03.1974 [BGBl. I, S. 469]).

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Kampfmittelbelastungsbereich. Lt. Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG MV, §§68 ff) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum. Insbesondere in und im Umfeld um die Kampfmittelbelastungsgebiete wird eine konkrete vorhabensbezogene Anfrage zur Kampfmittelbelastung gestellt. Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, so ist dem MBD so zeitig wie möglich (ca. 6 Monate vorher) ein Auftrag zu erteilen. Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes M-V (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihm beauftragten Stelle gestattet. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Die Gebührensätze sind in der Kampfmittelbeseitigungskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung enthalten.

Höhenfestpunkte sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V (VermKatG) vom 22.06.2002 (GVObI. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung und Ruhender Verkehr

Die bestehenden Parkflächen und die Zufahrt für Gäste sowie die Caravanstellplätze werden weiterhin über die bestehende Anbindung an die "Verbindungsschausee" erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet ist mit entsprechenden Radien auszubauen und in einem verkehrsgerechten Zustand zu erhalten. Die Fahrbahn im Einfahrts- und Geltungsbereich hat eine Breite von 5,5 m, ein ungehindertes Begegnen von Fahrzeugen ist möglich.

Im Bereich der Einfahrt befindet sich eine genehmigte Werbeanlage des Hotels.

Die ausgewiesene Anfahrtsicht ist von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Eine Anbauverbotszone von 20 m zur Fahrbahnkante ist festgesetzt und von weiterer Bebauung freizuhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Hochbauten im Sinne des Straßenrechts sind bauliche Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Die Sicherstellung der Forderungen ist durch Ausweisung einer Grünfläche für den betroffenen Bereich erfolgt.

Auf dem Gelände sind Schrittgeschwindigkeit und im Bereich der Einfahrt ein Halteverbot durch den Grundstückseigentümer vorgeschrieben. Für die vorgesehene Heckenpflanzung ist ein 5 m breiter Brachsäum zur Einfahrt und zur straßenseitigen Grundstücksgrenze vorgesehen, um die freie Sicht zu gewährleisten.

Die verkehrliche Erschließung der Park- und Caravanstellflächen erfolgt ausschließlich über Erschließungswege, die auf dem Grundstück herzustellen sind. Die Fahrwege werden in einer Breite von 5,5 m ausgebaut. Die Stellplätze für Caravans und PKWs werden getrennt ausgewiesen. Die vorhandenen, rückwärtig gelegenen Parkflächen und Erschließungswege für den Hotelbetrieb bleiben unverändert erhalten und werden über die bestehende Zufahrt über das Flurstück 6/4 erschlossen. Für diese Überfahrt besteht ein Wegerecht.

Es werden ausreichend Parkflächen für Personal und Besucher vorgehalten. Die Befestigung der neu zu errichtenden Wege, Parkplätze und Stellflächen erfolgt mit wassergebundener Oberfläche.

Die Errichtung von Zufahrten zur freien Strecke der Bundesstraße ist durch Festsetzungen in der Planzeichnung ausgeschlossen.

Es ist zu beachten, dass die Schaffung ausreichender Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, des Rettungsdienstes o.a. sowie der ordnungsgemäßen Zuwegung zu rückwärtigen Gebäuden zu jeder Jahreszeit im Rahmen der Realisierung des Vorhabens erforderlich sind. Die Forderungen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Fassung August 1997, sind zu erfüllen. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein gradliniger Zu- oder Durchfahrtsweg zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Die Zufahrten und Durchfahrten sowie die befahrbaren Flächen dürfen nicht durch Einbauten eingengt werden und sind ständig freizuhalten. Die Verkehrswege sind für eine Gesamtlast von 12 t für die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr auszulegen. Die befahrbaren Flächen sowie die entsprechenden Zufahrten sind vorhanden und sollen nicht überbaut werden.

Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen sind gemäß § 45 StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast sind einzureichen.

5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Grundstückes 7/4 und des Hotels "Am Tierpark" erfolgt durch bestehende Anschlüsse durch die Stadtwerke Güstrow und sind für das Hotel bereits vorhanden. Die bestehenden Anschlüsse sind ausreichend und werden für die Erweiterung der Sanitär und Nebenanlagen für den Caravanplatz genutzt.

Im gesamten B-Plangebiet ist für das Abwasser ein Trennsystem vorgeschrieben.

Durch die Stadtwerke Güstrow ist die ausreichende Versorgung der Nutzer im bestehenden Leitungsnetz sicherzustellen, für die Neuverlegung der entsprechen Leitungen im Geltungsbereich der Satzung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

Das Hotelgebäude ist an eine vorhandene Regenwasserentsorgung angeschlossen. Das Niederschlagswasser der wassergebundenen Park- und Stellplätze soll gemäß § 39 LWaG und ATV-Arbeitsblatt A 138 dort, wo es anfällt versickert werden, wenn Dritte nicht beeinträchtigt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den vorhandenen Böden ist möglich. Eine Regenrückhaltung ist nicht vorgesehen.

Niederschlagswasser von den wassergebunden befestigten Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich der Satzung zu versickern oder zu verwerten, dabei ist der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Maß zu beschränken und eine Verunreinigung des Grundwassers durch unsachgemäße Nutzungen auszuschließen. Über Erlaubnispflicht und

weitergehende Forderungen zur Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser entscheidet die untere Wasserbehörde beim Landkreis Güstrow. Es sind die Vorschriften des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts, des Wassergesetzes des Landes M-V und die entsprechenden DIN-Normen einzuhalten.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. über einen Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich ist durch den Versorgungsträger zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Dränageleitungen des angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstückes.

5.3 Elektroenergieanlagen

Sämtliche erforderlichen Medien sind auf dem Flurstück 7/4 vorhanden und werden von den Stadtwerken Güstrow betrieben. Die Lage der vorhandenen Strom 20-kV- und Strom 1-kV-Kabel werden berücksichtigt.

Für die Anlagen sind keine Leitungsrechte ausgewiesen. Wird durch die Bebauung eine Leitungsumlegung oder Anlagenveränderung erforderlich, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Die Kosten hierfür sind vom Auftraggeber zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge. Sicherheitsabstände zu diesen Leitungen gemäß der DIN VDE 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 sind zu beachten, bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an die Anlagen ist der Betreiber vorher zu konsultieren. Für notwendige Netzerweiterungen sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggf. Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wege freizuhalten. Unternehmenseigene Versorgungsanlagen dürfen weder beeinträchtigt noch überbaut werden, oder sich ihnen in zulässiger Weise genähert werden. Die Errichtung von Bauwerken und Anpflanzungen unterhalb von Freileitungen ist generell nicht gestattet. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumverlegungen und Anlagenveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden.

Die Aufwendungen für die Erstellung bzw. Verstärkung des Verteilungsnetzes zur Erschließung sind anteilig kostenpflichtig. Mit dem Erschließungsträger wird hierfür eine Vereinbarung abgeschlossen, darin sind alle technischen und kaufmännischen Details geregelt.

Auf dem Flurstück 5/10 befindet sich eine 110-kV-Freileitung der E-ON e.dis AG. Der Schutzbereich von 23 m beidseitig der Trassenachse wird nicht berührt. Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Höhe von max. 3,5 m nicht überschreiten.

5.4 Telekommunikationsanlagen

In dem Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Diese sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im B-Plan ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-

Linien der Deutschen Telekom AG beim Ressort PTI 23, Bauherrenberatung in 19370 Parchim, Ostring 20 informieren, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an unseren TK-Linien nicht zu behindern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien verhindert werden.

Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten zu erstatten.

5.5 Abfallentsorgung

Der bestehende Hotelbetrieb ist an die überregionale Hausmüllentsorgung angeschlossen. Diese wird für die Betriebszeit des Caravanstellplatzes entsprechend erweitert. Der im Planungsgebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.

Für Inhalte von Chemietoiletten werden gesonderte Sammelbehälter vorgehalten und durch den Betreiber entsprechend entsorgt.

6. Umweltbericht

6.1 FFH-Gebiet

Die südlich angrenzende Nebelniederung ist im unmittelbaren Bereich der Nebel, in einem Abstand von ca. 300 m zum Geltungsbereich als FFH-Gebiet Nr. DE 2239-301 "Erweiterung Nebel, Lößnitz, Teuchelbach und Parumer See" im Kohärenten Europäischen Ökologischen Schutzbietsnetz Natura 2000 in M-V ausgewiesen.

Hier ist der Lebensraumtyp "Feuchte Hochstaudenflur" mit den besonders geschützten Arten des Fischotters, als auch des Bibers betroffen. Eine Biberansiedlung ist seit ca. 1999/2000 für das Gelände des NUP bekannt, der Fischotter nutzt flächendeckend das Umland der Nebel. Der Biotopverbund entlang der Nebelniederung wird auch über die bewirtschafteten Grünlandflächen gesichert. Die Bedeutung der Flächen sind neben der Nutzung durch den Fischotter insbesondere für Vogelarten des Freiraums, für Lurche und einige Insektengruppen von Bedeutung.

Im Rahmen der Vorprüfung entsprechend dem gemeinsamen Erlass vom 31.08.2004 (Amtsblatt M-V Nr. 36) "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des LNatG M-V und der §§ 32 bis 38 des BNatSchG in M-V" kann festgestellt werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000 - Gebietes verursacht wird.

Handlungen innerhalb des Gebietes werden nicht vorgenommen. Im Rahmen des Umgebungsschutzes ist aufgrund der Entfernung keine Beeinflussung der Lebensräume der Säugetierarten zu erwarten. Das Plangebiet umfasst eine geringfügige Erweiterung am Rande der bisher genutzten Flächen und wird durch eine Heckenpflanzung abgegrenzt. Bei

der Ausleuchtung wird darauf geachtet, dass die Leuchtrichtung zum Hotel ausgerichtet wird und die angrenzenden Wiesen nicht beleuchtet werden. Infolge der Abgrenzung des Plangebietes durch den Verlauf der Bundesstraße und der Elektrofreileitung werden Auswirkungen auf die vorhandene Biberburg und die Biotope nicht erwartet.

Entsprechend der Festsetzungen im Landschaftsplan der Stadt Güstrow wird das Landschaftsbild bestimmt durch die Liebnitzwiesen LB 2, eingeordnet als "Bereich mit besonders hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung". Zielbiotop ist die Ansiedlung eines Laubwaldes auf mineralischem Standort südlich der Verbindungsschausee bis zu den Feuchtwiesen (Maßnahmefläche 29) mit einem Gehölzsaum. Der Freihaltungsbereich der 20 kV-Leitung soll als Lichtungsbereich verbleiben.

6.2 a) Inhalt und Ziele des Bauleitplans

- Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 "Caravanplatz Verbindungsschausee" beinhaltet das Grundstück des "Hotels am Tierpark" (Flurstück 7/4) sowie das Flurstück 5/9 der Flur 37 der Gemarkung Güstrow. Es umfasst eine Fläche von 1,49 ha.

Das bestehende Hotelgrundstück ist bebaut. KFZ-Stellplätze und Versorgungswege sind teilweise als Betonfläche bzw. wassergebunden befestigt. Die Fläche westlich des Nebengebäudes dient als Lagerplatz. Die vorhandene, nicht überbaute Freifläche wird als Zierrasenfläche bewirtschaftet. Um das bestehende Hotelgebäude ist eine Bepflanzung mit Zierbüschen angelegt, die unverändert erhalten bleiben soll. Der vorhandene Bestand an Gehölzen sowie Rasenflächen, Zuwegung und Parkflächen zwischen Verbindungsschausee und Hotelgebäude wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Für den Gehölzbestand an der Bundesstraße gilt ein Erhaltungsgebot.

Die einbezogene Fläche des Flurstückes 5/9 wird hälftig bereits als Zierrasenfläche durch den Hoteleigentümer bewirtschaftet. Die verbleibende Fläche wird derzeit als Feuchtgrünland genutzt.

- Art des Vorhabens

Im Geltungsbereich befindet sich das "Hotel am Tierpark" mit Gaststätte und einer Betriebswohnung. Über die Hotelzufahrt von der "Verbindungsschausee" werden derzeit 34 PKW-Stellplätze auf einem großzügig angelegten Parkplatz erschlossen. Ziel der Maßnahme soll es sein, diese Parkfläche zu erweitern, um 31 Caravanstellplätze als notwendiges Angebot für Kurzzeitcamper zu schaffen. Gleichzeitig werden die erforderlichen 21 PKW-Stellplätze wieder hergestellt. Die erforderlichen Waschräume und Nebenanlagen für den Caravanplatz sollen im derzeit überwiegend als Lagerraum genutzten Erdgeschoss des Hotels eingerichtet werden. Die derzeit bestehenden Sanitäreinrichtungen der Gaststätte werden erweitert und sollen für den Caravanplatz genutzt werden.

- Umfang des Vorhabens

Das Flurstück des Hotels 7/4 (neu vermessen und geteilt in Flurstück 7/6 und 7/7) umfasst eine Gesamtfläche von 11.314,00 m².

	Flächengröße (m ²)	versiegelte Fläche (m ²)	(%)	unversiegelte Fläche (m ²)	(%)
Gesamtfläche	11.314				
Hotel		780			
Garagen		130			
befestigte Verkehrsflächen		1.592			
befestigte Parkflächen		1.548			

Grünfläche				7.264	
Gesamtfläche Bestand	11.314	4.050	36	7.264	64

Durch die geplante Zusatzversiegelung durch die ausgewiesenen Caravan- und PKW-Stellplätze ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden:

	Flächengröße (m ²)	versiegelte Fläche (m ²)	(%)	davon unversiegelte Fläche (m ²)	(%)
Gesamtfläche Flurstück 7/4	11.314				
<u>Bestand</u>					
Hotel		780			
Garagen		130			
befestigte Verkehrsflächen		1.592		38	
befestigte Parkflächen		774			
Grünflächen				4.665	
<u>Zusatzversiegelung</u>					
St - Stellplätze und Caravan		1.779		914	
Fläche mit Funktionsverlust für Ausgleichspflanzung				690	
Gesamtfläche Flurstück 5/9	3.400				
<u>Zusatzversiegelung</u>					
St - Stellplätze und Caravan		2.524		2.524	
Fläche mit Funktionsverlust für Ausgleichspflanzung				1.790	
Planbereich gesamt	14.714	6.665	45	8.049	55

6.2 b) Ziele des Umweltschutzes

- Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 18 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatschGNeuregG) i.V.m. §14 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz -LNatG M/V-) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 18 BNatschGNeuregG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs nach § 15 Abs. 5 und 6 LNatG M-V die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe sind nach § 18 BNatschGNeuregG § 15 Abs. 2 LNatG M/V grundsätzlich genehmigungspflichtig.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3 a) Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

- Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Für einen Campingplatz sind Schallschutzgrenzwerte von 55 dB tags und 45 dB nachts einzuhalten.

Nach eingehender Befragung der Bewohner der Betriebswohnung, Mitarbeiterinnen und der Hotelgäste kann zum jetzigen Zeitpunkt nur von einer geringen Belastung durch Immissionen ausgegangen werden.

- Schutzgüter Flora/Fauna

Der vorhandene Bestand an Gehölzen östlich des Hotelgebäudes besteht vorwiegend aus einem Bestand an Populus nigra L. sowie Rasenflächen. Die Pappeln werden nicht als Wald im Sinne von § 2 LWaldG angesehen. Durch die gesamte Nutzung ist der Charakter eines Parks gegeben. Hinweise hierauf sind die fehlende walddtypische Bodenvegetation, die Unterhaltung eines Zierrasens unter den Bäumen sowie die Einbringung von waldfremden Ziersträuchern (Rhododendron).

Im gesamten Bereich ergeben sich Störungen durch die Nähe zur Bundesstraße, zur Elektrofneileitung und zum Gewerbebetrieb Zuckerfabrik durch Immissionen. Hier werden keine bemerkenswerten Tier- und Pflanzenarten erwartet.

Nordöstlich der Verbindungsschaussee befindet sich auf dem Gelände der Zuckerfabrik ein Buchen-Kiefern-Eichenwald. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geänd. durch das Gesetz vom 18.01.2005 (GVOBl. M-V S. 34) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Im Landschaftsplan ist die südlich angrenzende Fläche als Maßnahme M 29 geplant und beinhaltet die Anlage von Wäldern mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten südlich der Verbindungsschaussee.

Der gesamte Planbereich befindet sich nach Aussage des Landschaftsplanes der Stadt Güstrow im Biotopkomplex Nr. 22 "Grünländer südlich der Verbindungsschaussee; Mühlenwiese, Ziegeleiwiese" mit einer mittleren Bewertung. Es sind folgenden Biototypen vorhanden: OPG - Neubaugebiet in Plattenbauweise, PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten sowie als Biototyp nicht definierte Flächen. Für die vorgesehene Zusatzversiegelung ergeben sich nachfolgende Biotopschlüssel:

Einstufung	Biototyp nach Landschaftsplan	Biotopschlüssel nach vereinfachtem Bewertungsverfahren M-V
Flurstück 7/4		
Parkplatz als versiegelte Fläche	OPG	14.7.8.
Artenarmer Zierrasen	OPG	13.3.2.
Flurstück 5/9		
Artenarmer Zierrasen	OPG	13.3.2.
Sonstiges Feuchtgrünland	OPG	9.1.6.

Für die Flächen am Verlauf der Bundesstraße wurde im Landschaftsplan keine Bewertung vorgenommen. Die bestehende Grünfläche wurde auf ehemaligen Aufschüttungen durch die Zuckerfabrik angelegt und wird als artenarmer Zierrasen des Siedlungsbereiches bewertet.

Die Einstufung erfolgt außerdem aufgrund der angrenzenden verkehrlichen und industriellen Nutzung, so dass von einem durch Störungen belastetem Raum ausgegangen werden muss.

Das Kompensationserfordernis wird für die Teilflächen des Flurstücks 7/4 und die Rasenfläche des Flurstückes 5/9 aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung und der in diesem Bereich äußerst gering verbliebenen ökologischen Funktion gering eingestuft, da die Flächen in unmittelbarer Nähe der Landstraße, der 110-kV-Freileitung und der derzeit bestehenden Parkplätze des Hotels "Am Tierpark" gelegen sind.

Im Umfeld des B-Planes befinden sich nach § 20 LNatG M-V nachfolgende geschützte Biotope: ca. 100 m südlich Nr. 11168, Verlandungsröhricht mit Altwasser, Nr. 11173 Baumgruppe/Feldgehölz, Nr. 11178 Feldgehölz sowie ca. 150 m östlich Nr. 11182 temporäres Kleingewässer/Röhricht, Nr. 11175 Fluß, verbuscht/Röhricht und Nr. 11183 Birkenbruch mit Altarm.

- Schutzgut Boden

Neben den bereits versiegelten Flächen sind sandige Böden mit mittlerer Bewertung anzutreffen. Im ausgewiesenen Bereich der Caravanstellplätze wurden Aufschüttungen vorgenommen. Offene Böden stellen die Rasenflächen dar. Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschußböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie den im § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I 1960 S. 340), zuletzt geändert am 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, wonach Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die vorgesehenen Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf die Befestigung von Verkehrs- und Stellflächen. Diese sollen als Schotterrasenflächen ausgebildet werden. Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau gelten diese Flächen als teilversiegelt und sind daher mit einem Versiegelungsfaktor von 0,2 anzusetzen.

- Schutzgut Wasser

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III Warnow. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen (s. Pkt. 5.2) sind zu beachten.

Die bestehende Regenentwässerung ist an das vorhandene Abwasserleitungsnetz angeschlossen. Die Niederschlagswässer der befestigten Verkehrsflächen werden auf dem Grundstück versickert. Das Hotel ist an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen.

- Schutzgut Klima/Lufthygiene

Vorbelastungen des örtlichen Klimas sowie der lufthygienischen Situation stellen die Bundesstraße sowie die Zuckerfabrik dar. Der vorhandene Gehölzbestand besitzt eine geringe Immissionsschutzfunktion zur Verbindungsschausee.

Die offene Wiesenfläche besitzt die Funktion einer Kaltluftschneise entlang der Nebel zur Durchlüftung des Stadtkernes.

- Schutzgut Ortsbild

Der Vorhabensstandort befindet sich in einem Bereich mit geringer Landschaftsbildwertigkeit. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Neubaugebiet in mit einer offenen Bebauung mit mehrgeschossigen Plattenbauten, eingeschossigen Garagen und Nebengebäuden. Er ist durch die Verbindungsschausee und die industriell genutzte Fläche der Zuckerfabrik geprägt und stellt sich derzeit durch eine diffuse Bebauung mit Blick auf das Industriegebiet der Zuckerfabrik dar.

Der Abstand der Flächen des Flurstücks 5/9 zur 110-kV-Freileitung beträgt maximal 50 m. Für die Teilflächen des Flurstücks 7/4 beträgt der Abstand zur Freileitung weniger als 200 m. Der Abstand zur Landstraße beträgt für alle Flächen maximal 200 Meter.

- Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich liegt ein Höhenfestpunkt des Landesvermessungsamtes M-V. Weitere Denkmäler sowie schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6.3 b) Beschreibung zu erwartender Umweltauswirkungen der Festsetzungen

- Schutzgut Mensch

Entsprechend dem Schallimmissionsplan der Stadt Güstrow, erstellt durch das Nordum Institut für Umwelt & Analytik GmbH vom 07.03.1997, werden durch den Verlauf der Bundesstraße im Geltungsbereich nachfolgende Beurteilungspegel festgestellt: bis zu einem Abstand von ca. 35 m zur Bundesstraße tags ≤ 65 dB, nachts ≤ 60 dB und bis zu einem Abstand von ca. 60 m zur Bundesstraße tags ≤ 60 dB, nachts ≤ 55 dB.

Durch die vorgesehenen Ausgleichspflanzungen zum Verlauf der Bundesstraße und zur wiesenseitigen Grundstücksgrenze werden die Auswirkungen der vorhandenen Immissionen verringert. Vorzugsweise werden die straßenabgewandten Stellplätze durch den Betreiber vorrangig belegt. Zielgruppe des Caravanplatzes sind touristische Camper, die nur kurzzeitig die angebotenen Stellplätze in Anspruch nehmen. Es wird deshalb nur von einer geringen Belastung ausgegangen.

Nach dem Schallimmissionsplan für Industrie, erstellt vom TÜV Nord am 22.11.1993, wird die Immission durch die Zuckerfabrik im Geltungsbereich mit einem Beurteilungspegel von tags ≤ 60 dB und nachts ≤ 50 dB klassifiziert. Durch umfangreiche Investitionen der Nordzucker AG ist die Zuckerfabrik seit 1993 zu einer der modernsten Anlagen Europas ausgebaut worden. Hierbei wurden erhebliche Mittel für den Immissionsschutz eingesetzt, was zur Folge hat, dass die Belastungen erheblich reduziert worden sind.

Die Saison für Campingfahrer beginnt in der Regel zu den jeweiligen Osterferien und endet im September. Damit ist eine Belastung durch die Immissionen der Zuckerfabrik während der Zucker-Kampagne weitestgehend ausgeschlossen.

Die Gewährleistung der Gefährdungsfreiheit zum Schutz von Personen vor unmittelbarer Wirkung elektrischer, magnetischer und elektromagnetischer Felder ist durch die Einhaltung des Sicherheitsanstandes zur Freileitung gewährleistet.

Die Mindestabstände zur Trassenachse werden aufpunktabhängig durch die elektrische Feldstärke determiniert. Die im Trassenbereich auftretenden magnetischen Feldstärken liegen deutlich unterhalb der geforderten Grenzwerte und sind damit nicht relevant im Sinne der durchgeführten Mindestabstandsberechnung. (RST Rostock Raumfahrt und Umweltschutz GmbH, Am Strom 109, 18119 Warnemünde, Beurteilung möglicher Gefährdungen durch Elektrische und Magnetische Felder im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer 110 kV-Freileitung, 06.08.1995) Im Nahbereich der 110 kV-Freileitung ist die Gewährleistung der Gefährdungsfreiheit zum Schutz von Personen vor unmittelbarer Wirkung elektrischer, magnetischer und elektromagnetischer Felder ein beidseitiger Sicherheitsanstand von je 30 m, bezogen auf die Trassenachse, zu gewährleisten. Die ausgewiesenen Stellplatzflächen liegen nicht im Schutzbereich.

- Schutzgüter Flora/Fauna

Der Eingriff durch die geplante Festsetzung besteht in einer wassergebundenen Befestigung der Stellplatzfläche für PKW und Caravans in einem Bereich, in dem derzeit bereits umfangreiche PKW-Stellplatzflächen und Zierrasenflächen vorhanden sind. Der Eingriff stellt in diesem Bereich eine geringe Beeinträchtigung dar. Die Anlage einer Schotterrasenfläche auf dem derzeit als Wiese genutzten Teilfläche des Flurstückes 5/3 wird als mittlere Beeinträchtigung eingestuft. Sie geht dauerhaft verloren. Ein Ersatz der Wiesenfläche in unmittelbarer Nähe ist nicht möglich.

Eine Beleuchtung des Stellplatzes erfolgt nur unmittelbar und während der Saison. Es werden mit Standleuchten geringer Höhe nur die Wege und das Hotel beleuchtet.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensieren den Funktionsverlust der Rasen- und Wiesenflächen und grenzen den Standort gegenüber der Wiesenfläche sowie der Bundesstraße ab. Die Anlage einer großflächigen Heckenpflanzung, östlich der Stellplatzfläche zur Bundesstraße sowie die Anpflanzung eines Heckenstreifens an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind festgesetzt.

Aktuelle Störungen der Lebensräume sind bereits vorhanden. Weitere Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das Gebiet der Grünländer an der Nebel sowie den in der Nähe gelegenen Biotope und des FFH- Gebietes sind durch die Geringfügigkeit der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen besitzen eine untergeordnete Bedeutung. Für eine Standortentwicklung stehen keine grundlegenden Belange entgegen.

- Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer wassergebundenen Befestigung der Stellplatzflächen kommt es zu keiner erheblichen Neuversiegelung mit einem nachhaltigen Verlust der derzeitigen Bodenfunktion. Offene Böden bleiben erhalten.

- Schutzgut Wasser

Die vorgesehenen Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf die Befestigung von Verkehrs- und Stellflächen. Diese sollen als Schotterrasenflächen ausgebildet werden. Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau gelten diese Flächen als teilversiegelt. Die unbehandelten Niederschlagswässer werden weiterhin versickert. Auswirkungen auf den Grundwasserstand sind nicht zu erwarten.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der Fahrzeuge erfolgt über die im bestehenden Hotelgebäude einzurichtenden Räumlichkeiten, wie Küche, Wasch- und Toilettenräume. Ein ausreichender Anschluss des Hotels an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen besteht. Anfallende Wasch- und Küchenabwässer der Fahrzeuge sind

ebenfalls über die Anlagen im Hotelgebäude zu entsorgen. Für Inhalte von Chemietoiletten werden gesonderte Sammelbehälter vorgehalten.

Eine Verunreinigung des Grundwassers durch unsachgemäße Nutzungen ist durch den Betreiber zu gewährleisten. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

- Schutzgut Klima/Lufthygiene

Veränderungen im Bereich des lokalen Klimas ergeben sich nicht. Immissionen im Sinne der BImSchG durch die Nutzer sind nicht zu erwarten. Durch die vorgesehene Nutzung des Bebauungsgebietes werden keine, oder zu vernachlässigende negative Randeinflüsse zu erwarten sein.

Durch die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als Anpflanzung einer Hecke wird eine Verbesserung der internen, klimatischen und direkten örtlichen Verhältnisse erzielt, da die vorgesehene Heckenpflanzung das Plangebiet zur Bundesstraße begrenzt.

Die Kleinteiligkeit des Vorhabens wirkt sich nicht auf die vorhandene Kaltluftschneise aus.

- Schutzgut Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die Aufstellung von Caravans in der Saison im Bereich der derzeitigen Parkflächen nur geringfügig beeinflusst.

Durch die Anlage der Heckenpflanzungen wird eine Eingrünung des Hotelstandortes gegenüber der Bundesstraße und der Freileitung erreicht. Ebenso verbessert die südliche Heckenpflanzung das Landschafts- und Ortsbild als Abgrenzung des Neubaugebietes zu den Nebelwiesen. Die äußere Wirkzone der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen hat damit einen positiven Einfluss.

- Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen werden Schutzgüter nicht berührt.

6.3 c) Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch eine entsprechende Bauleitung unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften minimiert werden.

Die Anordnung der Caravanplätze in einem Abstand von mindestens 35 m zum Verlauf der Bundesstraße vermindert die Schallimmissionsbelastung erheblich.

Der Erhalt der bestehenden Gehölze ist durch die Ausweisung der zusätzlichen Stellplätze im Bereich der vorhandenen PKW-Parkflächen möglich.

Zur Verringerung der Versiegelung werden die Stellflächen wassergebunden befestigt.

Als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen in den Freiraum wird eine Abschirmung durch geeignete Heckenpflanzung vorgesehen. Eine weitere Vergrößerung des Caravanplatzes ist zukünftig nicht vorgesehen.

- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

A									
Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarf									
1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen									
1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung									
Biotoptyp (Nr.)	Flächen- verbrauch ha	Wertstufe		Kompensationsfaktor				Flächen- äquivalent für Kompensation ha	Flächen - äqui- valent Gesamt ha
		gem. Biotop- typen- kataloges		Kompen- sations- erfordernis	Faktor Versiege- lung	Korrektur- faktor Freiraumbeein- trächtigungs- grad	Gesamt		
Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen									
Parkplatz, versiegelte Fläche (14.7.8.)	0,084	0		0,0	0,2	0	0,00	0,000	
Artenarmer Zierrasen (13.3.2.)	0,187	0		0,3	0,2	0,75	0,38	0,070	
Sonstiges Feuchtgrün- land (9.1.6)	0,064	2		2,0	0,2	0,75	1,65	0,106	
Gesamt 1.1	0,335								0,176
1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust									
Biotoptyp (Nr.)	Flächen- verbrauch ha	Wertstufe		Kompensationsfaktor				Flächen- äquivalent für Kompensation ha	Flächen - äqui- valent Gesamt ha
		gem. Biotop- typen- kataloges		Kompen- sations- erfordernis	Faktor Versiege- lung	Korrektur- faktor Freiraumbeein- trächtigungs- grad	Gesamt		
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust									
Artenarmer Zierrasen (13.3.2.)	0,078	0		0,3	0	0,75	0,23	0,018	
Sonstiges Feuchtgrün- land (9.1.6)	0,124	2		2,0	0	0,75	1,50	0,186	
Nichtver- siegelte Freifläche, teilweise mit Spontan- vegetation (13.3.4)	0,034	1		1,0	0	0,75	0,75	0,026	
Rückbau versiegelter Flächen									
Straße, versiegelte Fläche (14.7.8.)	0,004	0		0,0	0	0	0,00	0,000	
Gesamt 1.1	0,244								0,229
Gesamt 1									0,405

6.	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs		
Summe	1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	0,405
	2.	Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	0,000
	3.	Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen	0,000
	4.	Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	0,000
	5.	Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	0,000
Kompensationsbedarf Gesamt		0,405	

B	Geplante Maßnahmen der Kompensation								
1.	Kompensationsmaßnahmen								
Kompensationsmaßnahme (Bezeichnung)	Fläche ha		Wertstufe	Kompensationsfaktor				Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha
				Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Erläuterung zum Wirkungsfaktor	Sonst. Anmerkungen		
Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken, Fläche 1 und 2 (I/4)	0,142	Bereich bis 50 m Abstand zur Bundesstraße	2	2,0	0,5			0,142	
Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken, Fläche 3 (I/4)	0,033	Bereich über 50 m Abstand zur Bundesstraße	2	2,0	0,5			0,033	
Anpflanzung von Baumgruppen, Fläche 4 (I/4)	0,050		2	2,0	0,5			0,050	
Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken, Fläche 5 (I/4)	0,027		2	2,0	0,8			0,043	
Anpflanzung von Einzelbäumen (I/5)	0,020		2	2,0	0,8			0,032	
Zulassung von Sukzession Fläche 6 (II/2)	0,027	Entsiegelung der Zufahrtsstraße	3	1,5	0,9			0,036	
Gesamt 1	0,299								0,337

Gesamt B	0,299		0,337
Gesamtumfang der Kompensation (B)			0,337
Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A)			0,405
2.	Bilanzierung		-0,068

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Form einer Flächenversiegelung soll als Anpflanzung in Form von freiwachsenden Hecken im Geltungsbereich erfolgen und wird ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgeschlagen. Für die Ausführungsplanung, die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Die Lage der Ersatzpflanzungen ist in der Planzeichnung ausgewiesen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB sind nachfolgende Maßnahmen zu realisieren:

- Flächen 1 und 2: Auf der ausgewiesenen Fläche ist mit einem Abstand von 5,00 m zu den Nutzungsgrenzen eine umlaufende, jeweils dreireihige Hecke anzulegen.
- Flächen 3 und 5: Auf der ausgewiesenen Fläche ist an der Grenze des Geltungsbereiches eine dreireihige Hecke anzulegen.
- Fläche 4: Auf der ausgewiesenen Fläche ist die Anpflanzung von Baumgruppen vorzunehmen.
- Fläche 6: Auf der ausgewiesenen Fläche erfolgt eine Zulassung von Sukzession.
- Stellplatz: Auf der Fläche wird die Anpflanzung von Solitärbäumen vorgenommen.

Für die Heckenpflanzungen gelten nachfolgende Anforderungen: Der Abstand der Heckenpflanzen von Reihe zu Reihe beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand auf der Reihe 1,50 m. Hochstämme sind in einem Abstand von jeweils ca. 10,00 m in die vertikale Struktur zu setzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:

Fläche 1:

Hochstammpflanzungen, Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm; Baumschulqualität

Sorbus aucuparia L. Vogelbeerbaum

Prunus padus L. Traubenkirsche

Sorbus aria (L.) Crantz Mehlbeere

Robinia pseudoacacia L. Robinie

Amelanchier laevis Felsenbirne

Prunus dulcis Mandelbaum

Malus domestica Kulturapfel

Prunus cerasus Schattenmorelle

Pyrus Birnbaum

Heckenpflanzung, Strauch, Pflanzhöhe 60-80 cm; Baumschulqualität

Cornus sanguinea L. Hartriegel

Corylus avellana L. Haselnuß

Viburnum lantana L. Wolliger Schneeball

Rosa canina Hunds-Rose

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Prunus spinosa L. Schlehdorn

Crataegus monogyna Eingriffelige Weißdorn

Crataegus oxyacantha Zweigriffelige Weißdorn

Syringa vulgaris L. Flieder

Forsythia europaea Deg. et Bald. Forsythie

Hippophae rhamnoides L. Sanddorn

Rhododendron Alpenrose

Fläche 2:

Rosa canina L. Hunds-Rose

Für die Solitär-Baum-pflanzungen sind Hochstämme, Stammumfang 8-10 als Pflanzmaterial zu verwenden:

Fagus sylvatica Atropunicea

Blutbuche

Betula pendula Roth

Hängebirke

Salix chrysocoma

Trauerweide

Quercus robur L.

Stieleiche

Acer campestre

Feldahorn

Sorbus aucuparia

Eberesche

Juglans regia L.

Walnussbaum

Platanus x aceritolia Willd.

Gemeine Platane

Aesculus hippocastanum

Gemeine Roßkastanie

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Güstrow wurde bereits unterzeichnet.

Für die Pflanzungen gilt eine einjährige Fertigstellungs- sowie eine zweijährige Entwicklungspflege. Ausfallendes Material ist zu ersetzen. Die Maßnahme ist als Herbstpflanzung zu realisieren.

Neben einer guten Bodenvorbereitung und einer fachgerechten Pflanzung ist die Pflege in den ersten Jahren nach der Pflanzung entscheidend für ein gutes Anwuchsergebnis. Wichtigste Pflegemaßnahmen sind Bodenlockerung und Unkrautbekämpfung sowie das Wässern in Trockenperioden. Im Rahmen der Baumaßnahmen aufgebrochene Flächen sind anschließend mit Landschaftsrasen anzusäen. Zur Ausführung gehört auch die Fertigstellungspflege, sie umfasst alle Leistungen, die erforderlich sind, um die Kompensationsmaßnahmen in einen abnahmefähigen Zustand zu bringen (nach DIN 18916). Gehölzpflanzungen sind zu dem Zeitpunkt abnahmefähig, an dem Sicherheit über den Anwuchserfolg besteht.

Insbesondere Biotope oder Biotopstrukturen, die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe neu angelegt werden, können in der Regel nicht sofort nach der Fertigstellung ihre Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild erfüllen. Hierzu bedarf es einer bestimmten Entwicklungszeit (Kompensationsmaßnahme mit befristetem Entwicklungsbedarf). Deshalb müssen nach Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Entwicklungspflegemaßnahmen durchgeführt werden. Sie schließen an die Fertigstellung an und umfassen alle Leistungen, die erforderlich sind, um einen funktionsfähigen Zustand der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erzielen und damit die Kompensationsziele zu erreichen. Der Abschluß der Entwicklungspflege ist ebenso festzusetzen und anzuzeigen.

6.3 d) alternative Planung

Die Standortwahl erfolgte insbesondere unter dem Aspekt, vorhandene Ressourcen, wie Infrastruktur und vorhandene Versiegelungsflächen auf dem Hotelgrundstück optimal zu nutzen. Mit der geringfügigen Erweiterung um die Teilfläche des Wiesengrundstücks wird eine Minimierung des Landschaftsverbrauchs für die Gesamtmaßnahme erreicht. Die Anordnung der Stellplätze auf dem bestehenden, rückseitigen Wirtschaftshof des Hotels würde erhebliche Störungen durch die Bewirtschaftung und die Anordnung der Sanitär- und sonstigen Nebenräume für den Caravanplatz ergeben. Außerdem können in diesem Bereich nicht ausreichend Stellplätze für einen wirtschaftlichen Betrieb angeordnet werden. Im Sinne einer nachhaltigen, touristischen Entwicklung der Stadt Güstrow ist der Caravanplatz Verbindungsschausee die optimale Alternative.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4 a) Beschreibung der Merkmale

Eine Berechnung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung, herausgegeben durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern. Bei der Bilanzierung wurde § 1a Abs. 3 berücksichtigt.

Einbezogen wurden die Angaben über Biotope und Biotoptypen, Landschaftsbild und Boden aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow.

Die Auswirkungen durch Schallimmissionen durch die Camper, die Beleuchtung der Verkehrswege auf die angrenzende Flora und Fauna der Feuchtwiesen sind nicht meßbar.

6.4 b) Monitoring

Auf Grund der nicht vorhersehbaren Auswirkungen des Caravanplatzes auf das FFH-Gebiet "Nebel" wird eine Überwachung im Rahmen des FFH- Gebietsmanagements durch die

zuständige Behörde als sinnvoll angesehen. Weitergehende Überwachungen möglicher vom Plangebiet ausgehenden Störungen werden nicht vorgesehen.

6.4 c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bedingt durch die Art der vorgesehenen baulichen Anlage und der Intention des Bauherren entsprechend, wurde bereits im Vorfeld und während der gesamten Planung auf eine möglichst natur- und umweltschonende Lösung hingearbeitet. Da es sich bei Campern in aller Regel um naturverbundene Menschen handelt, ist eine Ressourcen schonende und auf Nachhaltigkeit angelegte Caravanplatzanlage geradezu Voraussetzung für die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit eines solchen Unternehmens. Die Einbeziehung und Reduzierung der vorhandenen Parkfläche und die darüber hinaus großzügig bemessenen Ausgleichsmaßnahmen tragen nicht nur entscheidend zur Verbesserung des Ortsbildes sondern auch zur Reduzierung vorhandener Belastung der bestehenden, als Hotel genutzten, baulichen Anlagen bei. Aus dem Vergleich der Kompensationsflächenäquivalenten des Eingriffs und der Planung ergibt sich, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Eingriffsgebietes durch die Pflanzung von frei wachsenden Hecken als Ausgleichsmaßnahme ausreichend ausgeglichen werden kann.

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf die Menschen sind nicht zu erwarten.

Beschluss der Stadtvertretung vom: 27.03.2008

Ausgefertigt am: 17.04.2008

Der Bürgermeister

in Kraft getreten

