

# GEMEINDE SEEHOF

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF



Vervielfältigungsgenehmigung  
© GeoBasis-DE/M-V 2017

**2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes  
Nr. 9 Wochenendhausgebiet "Am Erlengrund"  
in Seehof im Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Begründung**

**Februar 2017**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Begründung zur Satzung**

<b>1. Planungsstand .....</b>	<b>3</b>
1.1. Allgemeines .....	3
1.2. Bestand.....	3
1.3. technische Ver- und Entsorgung .....	4
1.4. Verkehrliche Erschließung .....	4
<b>2. Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Anlass der 2. vereinfachten Änderung .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Änderungen .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Klimaschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Hinweise .....</b>	<b>13</b>

Anlage 1: Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

---

## 1. Planungsstand

### 1.1. Allgemeines

Der Bebauungsplanes Nr. 9 ist seit dem 17.02.1999 rechtskräftig. Es ist ein einfacher Bebauungsplan, da keine Festsetzungen zu den Verkehrsflächen getroffen wurden.

In der seit dem 14.02.2007 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

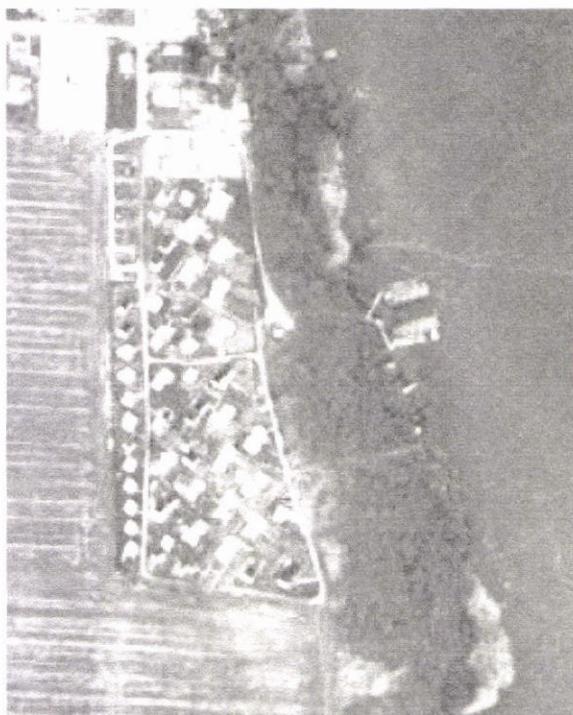
Das Wochenendhausgebiet besteht seit vor 1990. Es ist mit Wochenendhäusern bebaut und dient der Wochenendnutzung. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage Seehof. Es grenzt im Nordwesten an die Eigenheimbebauung des Ahornweges und im Norden an die Wohnbebauung der Straße Erlengrund. Im Süden und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich begrenzt ein ca. 90 m breiter Waldstreifen das Gebiet zum Schweriner Außensee. Die Fläche des Bebauungsplangebietes umfasst ca. 3,53 ha in der Gemarkung Seehof, Flur 1.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für das Gebiet von der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 3 BauNVO „Wochenendhäuser“ aus.

### 1.2. Bestand

Das Wochenendhausgebiet mit 76 Wochenendhäusern ist 1975 auf Grundlage eines Parzellierungsplanes planvoll entstanden. Ende 1974 wurden die ersten Pachtverträge zwischen den Wochenendhausbauherren und der Gemeinde Seehof abgeschlossen.

Sowohl die Parzellenstruktur, die Erschließungswege als auch die Bebauung sind im Wesentlichen beibehalten worden. In einem Luftbild aus dem Jahr 19985 ist der Bestand zu erkennen, der sich in dem jetzigen Erscheinungsbild widerspiegelt



19985



2016

Alle Flurstücke sind mit Wochenendhäusern bebaut. Im westlichen Bau Feld befinden sich ausschließlich Einzelhäuser, in den beiden anderen Bau Feldern Einzel- und Doppelhäuser.

Die Grundstücksgrößen liegen zurzeit zwischen 270 m<sup>2</sup> und 688 m<sup>2</sup>. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Dorfstraße (Kreisstraße NWM 42) über den Eschenweg. Dem eigentlichen Wochenendhausgebiet ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Wochenendhäuser vorgelagert, die durch Hecken gegliedert ist. Das Gebiet selbst ist mit einem Tor begrenzt. Die innere Erschließung erfolgt ab Tor über teilbefestigte Wege, die Eigentümergemeinschaften bzw. der Bungalowgemeinschaft Erlengrund e.V. (Flurstück 72/61) gehören. Der östliche Weg (Flurstücke 71/108 und 72/6) befindet sich in Gemeindeeigentum. Das Gebiet wird im Westen durch eine Gehölzhecke und im Süden durch eine Baumreihe begrenzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gehölzfläche auf den westlichen Grundstücken im SO 1 liegt gemäß aktuellem Kataster nicht auf den privaten Grundstücken im Geltungsbereich, sondern grenzt unmittelbar westlich an (Flurstück 72/62). Die Gehölzfläche ist zu erhalten. Nördlich wird die Gemeinschaftsstellplatzanlage zum Eschenweg durch Großbaumbestand begrenzt.

Im Osten begrenzt eine Waldfläche das Gebiet. Teile des östlichen Plangebietes liegen im 30 m – Waldabstand. Die im 30 m - Waldabstand befindlichen Wochenendhäuser und deren Erweiterungen haben nur Bestandsschutz, soweit diese mit Genehmigung errichtet wurden. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Grevesmühlen vom 14.09.2016 ist eine Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes für vorhandene, bestandsgeschützte Gebäude nicht erforderlich.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes- etwa die Hälfte des ehemaligen Flurstücks 71/2 - besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Da die Abgrenzung nicht klar ist, erfolgt keine Kennzeichnung in der Planzeichnung.

Entlang der Zufahrt verläuft bis zum Ende der Gemeinschaftsstellplatzanlage ein 0,4 kV-Kabel der WEMAG AG zur ZMS Bungalowsiedlung und ZMS Erlengrund, das erhalten bleibt.

Am nördlichen Rand, außerhalb des Plangebietes führt im Eschenweg eine Niederdruckgasleitung der HanseWerk AG entlang.

### **1.3. technische Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgung des Zweckverbandes Schweriner Umland angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung kann über die Wasserentnahmestellen am Schweriner See als unerschöpfliche Quelle abgesichert werden. Über den Eschenweg (öffentliche Straße) ist das Befahren durch die Feuerwehr zu der freien Fläche vor dem Uferbereich möglich, auf der sich auch das Abwasserpumpwerk befindet. Von hier führt entlang der westlichen Grenze des Wochenendhausgebietes ein durchgehend befahrbarer Weg. Häufig des Weges ist der Zugang über die Steganlage zum Schweriner See möglich. An der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine ausgewiesene Aufstellfläche für die Feuerwehr. Alle Wochenendhäuser befinden sich in einem 150 m – Radius von den Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Die Elektroenergieversorgung wird über die WEMAG AG abgesichert. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. versickert. Das auf den Wegen anfallende Regenwasser versickert.

### **1.4. Verkehrliche Erschließung**

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über private Wege ab der öffentlichen Straße Eschenweg. Der Weg für die Erschließung des Sondergebietes 1 ist mit Rasengittersteinen und Asphaltrecycling, der mittlere Weg in Richtung See mit mittig liegenden Betonplatten und einer Schotter-Sandmischung und der seeseitige Weg mit Asphaltrecycling befestigt. Der öffentliche Weg (Flurstück 72/6) ist als geschlemmte Schotterdecke befestigt.

Die einzelnen Stellplatzanlagen werden als zusammengefasste Stellplatzanlage festgesetzt. Sie dient dem Abstellen von PKW für die Wochenendgrundstücke.

## **2. Planungsgrundlagen**

Es erfolgte eine Neuzeichnung des Bebauungsplanes auf einer aktuellen digitalen Flurkarte, in der die Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sowie der aktuelle Gebäudebestand enthalten sind. Die zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 wurden in die Planzeichnung übernommen. Dabei erfolgt im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes die Zusammenfassung der einzelnen Stellplatzflächen zu einer gesamten Stellplatzfläche.

Nach Vergleich von Flurkarte und Luftbild sowie in der Örtlichkeit liegt die zum Erhalt festgesetzte Hecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes. Es erfolgt daher eine Zuordnungsfestsetzung.

Die Festsetzungen aus dem Text – Teil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen 1. Änderung wurden neu geordnet. Nicht zutreffende Festsetzungen sind entfallen.

## **3. Anlass der 2. vereinfachten Änderung**

Im Rahmen dieser 2. Änderung bleibt die Einstufung als einfacher Bebauungsplan bestehen, da keine Festsetzungen zu den Verkehrsflächen erfolgen. Diese sind entbehrlich, da ausschließlich privatrechtliche Regelungen für die Erschließung der einzelnen Wochenendhausgrundstücke bestehen. Das Gebiet selbst ist an eine öffentliche Straße angeschlossen.

Die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu den max. Grundstücksgrößen und max. Geschossflächen bleiben bestehen, weil bei der Bebauung der Grundstücke auf die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgestellt wurde. Bei etwa der Hälfte der Wochenendhausgrundstücke kann aufgrund der geringen Größe der Grundstücke die Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,2 gemäß BauNVO nicht eingehalten werden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich auch bei den Grundstücken mit Überschreitungen um bauordnungsrechtlich bestandsgeschützte Wochenendhäuser und Anlagen handelt.

Ziel der Änderung ist die Sicherung der Nutzung als Wochenendhausgebiet. Zudem besteht im Zusammenhang mit den bereits erfolgten und anstehenden Umbauarbeiten Regelungsbedarf hinsichtlich des möglichen Ausbaus der Wochenendhäuser und der Grundstücksnutzungen, da sich die Ansprüche an das Freizeitwohnen in den letzten 20 Jahren wesentlich geändert haben. Die Wochenendhäuser sollen den heutigen Freizeit-, Komfort- und Wärmeschutzansprüchen angepasst werden können, sich im Erscheinungsbild jedoch weiterhin als Wochenendhäuser darstellen. Hierzu sollen eindeutige Regelungen zu den Größen der Wochenendhäuser erfolgen. In dem Zusammenhang sind auch die gestalterischen Festsetzungen zu überprüfen, die z.T. nicht eindeutig sind.

Aktuelle Gesetzgebungen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben, sind zu berücksichtigen (Gewässerschutzstreifen, Waldabstand).

Aufgrund der aktuellen Flurkarten machen sich Anpassungen des südlichen Geltungsbereiches erforderlich.

Gemäß BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt und geändert werden. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits bebautes Bebauungsplangebiet, das städtebaulich geordnet entstanden ist, dem Siedlungsbereich zu zurechnen ist und infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Die geplanten Änderungen führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen.

- Der Gebietscharakter als Sondergebiet „Wochenendhäuser“ bleibt bestehen.
- Die Festsetzungen zu den Geschossflächen in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen bleiben bestehen.
- Die innere Erschließung, die Baufelder und die Grünflächen (teilweise) bleiben bestehen.
- Die partielle Änderung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes führt nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Mit der partiellen Änderung des Geltungsbereiches im Süden wird auf die aktuellen Flurstücksgrenzen abgestellt. Die Größe des Geltungsbereiches bleibt in etwa gleich groß. Unter Berücksichtigung der entfallenden und neu einbezogenen Flächen, handelt es sich um eine geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches.

Die Planungsänderungen entwickeln sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Wochenendhäuser darstellt.

## **4. Änderungen**

### **Geltungsbereich**

Der südliche Geltungsbereich wird entsprechend der bestehenden Bebauung, der Wege- und Gehölzflächen an die aktuellen Katastergrenzen angepasst.

### **Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung des Wochenendhauscharakters werden die zulässigen Nutzungen geregelt. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und bleibt als „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO. festgesetzt. Zulässig sind nur Wochenendhäuser, die ausschließlich den Zwecken der Erholung und des Freizeitwohnens dienen sowie dem Nutzungszweck des Gebietes dienende Nebenanlagen. Damit sind Dauerwohnverhältnisse ausgeschlossen. Die Regelungen erfolgten im Teil B-Text Nr. 8.1.

Mit der Erdgeschossnutzung und dem möglichen Ausbau des Dachgeschosses ist ein ausreichendes Flächenangebot für Räumlichkeiten zur Wochenendnutzung (Wohnraum, Küche, Bad, Schlafräume) gegeben.

Da im 30m – Waldabstand Einschränkungen in der Nutzung für das Freizeitwohnen bestehen, erfolgte im Teil B-Text Nr. 2 die Auflistung der Zulässigkeiten (siehe dazu auch unter Punkt „Waldabstand“).

Um den Grundstücken im Sondergebiet 1 eine annähernde Nutzung für die Anordnung von Nebenanlagen wie in den Sondergebieten 2 und 3 zu ermöglichen, wurden die Nebenanlagen im Sondergebiet 1 nur straßenseitig ausgeschlossen. Rückwärtig sind somit auch Nebenanlagen wie in den Sondergebieten 2 und 3 möglich.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Geschossfläche von max. 65 m<sup>2</sup> bei Grundstücken bis einschließlich 350 m<sup>2</sup> bzw. max. 85 m<sup>2</sup> bei Grundstücken größer als 350 m<sup>2</sup> bleibt bestehen. Da sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser im Plangebiet vorhanden sind, wird ergänzt, dass die zulässigen Geschossflächen bei Einzelhäusern pro Wochenendhaus bzw. bei Doppelhäusern pro Wochenendhaushälfte gelten. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl von jeweils 0,2 für Wochenendhausgebiete nicht überschritten werden. Mit der Vorgabe der max. Geschossfläche von 65 m<sup>2</sup> für Grundstücke bis einschließlich 350 m<sup>2</sup> im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird bei Grundstücken kleiner ab 325 m<sup>2</sup> die Geschossflächenzahl von 0,2 nicht eingehalten. Bei Grundstücken mit einer max. Geschossfläche von 85 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße kleiner als 425 m<sup>2</sup> wird die Geschossflächenzahl von 0,2 ebenfalls nicht eingehalten.

Es wird daher die nach BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl von 0,2 als Festsetzung in die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes aufgenommen, um somit bei Neubau von Wochenendhäusern die Obergrenze gemäß BauNVO einzuhalten. Bei den vorhandenen bestandsgeschützten Wochenendhäusern und deren Instandsetzungen gelten die mit Baugenehmigung nachgewiesenen Geschossflächen weiter.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte maximale Eingeschossigkeit bleibt bestehen.

Die Festsetzungen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan zur Traufhöhe von max. 2,80 m sowie zur max. Firsthöhe von 6,50 m bei Sattel- und Walmdächern und 4,50 m bei Pultdächern bleiben bestehen. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gilt die OK Erdgeschossfußboden, die sich auf Normalhöhe HN bezieht (siehe Nr. 7.1 Teil B-Text). Die Traufhöhe wird in der textlichen Festsetzung 7.1, die Firsthöhe in der textlichen Festsetzung 7.2. definiert.

In Nr. 7.3 des Teil B - Text wurde ergänzt, dass sich die max. Höhe Oberkante Fertigfußboden auf Normalhöhe HN bezieht.

### **Bauweise**

Die Festsetzungen zur Bauweise gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan – im Sondergebiet 1 nur Einzelhäuser und in den Sondergebieten 2 und 3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, bleiben bestehen. Aufgrund der überwiegend kleinen Grundstücke sind pro Grundstück nur ein Wochenendhaus oder eine Wochenendhaushälfte vorhanden.

### **Garagen und Stellplätze**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen worden. Somit wären dieser aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte und einem ausreichenden Stellplatzangebot innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage werden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auf den Wochenendgrundstücken innerhalb der Sondergebiete 1, 2 und 3 nunmehr generell ausgeschlossen. Es entfällt somit die alte Festsetzung 2.3, die durch eine neue Festsetzung 2.4 ersetzt wird.

### **Gestaltung**

Da Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen als belastet gilt, werden diese Arten der Dacheindeckung ausgeschlossen.

Gauppen und Friesengiebel waren im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde regelt im Rahmen dieser 2. Änderung nunmehr die Anordnung von

Dachaufbauten für die Nutzung des Dachraumes, die sich an den überwiegenden Dachformen und Belichtungen orientiert. Als überwiegende Dachform ist das Pultdach vorhanden. Nur einzelne Gebäude, insbesondere im SO 1, haben beidseitig geneigte Dachflächen, deren Belichtung u.a. durch Dachflächenfenster erfolgt. Friesengiebel sind im Plangebiet nicht vorhanden, Gaupen nur bei einzelnen Gebäuden im SO 1. Die Belichtung des Dachraumes über Dachflächenfenster und Gaupen wird als ausreichend für eine Wochenendhausnutzung angesehen, da sich in den Dachräumen vor allem die Schlafmöglichkeiten befinden. Zwerchgiebel unterbrechen die Traufe bzw. setzen direkt an der Traufe an und verändern somit das Erscheinungsbild des Daches aber auch des Gebäudes insgesamt stark. Es werden daher Friesengiebel ausgeschlossen, auch um die Konturen des Daches noch weiterhin erkennbar zu halten.

Die Festsetzung 2.1, dass Nebenanlagen in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen sind, ist nicht eindeutig und entfällt daher. Es fehlte die Aussage, welche Nebenanlagen gemeint sind.

### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bestehende südliche Baumhecke wird gegenüber der Ausweisung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend der wirklichen Lage verschoben. Sie begrenzt das Plangebiet entlang der geänderten Geltungsbereichsgrenze nach Süden.

Da die im Bebauungsplan südlich der Stellplatzanlage festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht mehr vorhanden ist, entfällt diese Fläche. Die nördlich an die Stellplatzanlage angrenzende Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern wird auf den der zu erhaltende Bäume reduziert. Der Wegfall dieser beiden Grünflächen resultiert aus dem Erfordernis der Bereitstellung von Stellplätzen. Sie werden daher der Gemeinschaftsstellplatzanlage zugeordnet.

### **Gewässerschutzstreifen**

Die nachrichtliche Übernahme des 100 m – Gewässerschutzstreifens entfällt in der Planzeichnung und damit auch im Teil B-Text die Festsetzung 1. Gewässerschutzstreifen. Gemäß § 29 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. M-V S. 30, 36), beträgt der Gewässerschutzstreifen 50,00 m. Dieser fällt somit nicht mehr in das Plangebiet.

### **Waldabstand**

Nachrichtlich wird der 30 m– Waldabstand gemäß Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) in die Planzeichnung übernommen.

Eine gesonderte Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes für die vorhandenen bestandsgeschützten Wochenendhäuser ist entsprechend Stellungnahme vom 14.09.2016 nicht erforderlich. Für nicht bestandsgeschützte Gebäude und Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, wird gemäß Stellungnahme des Forstamtes Grevesmühlen vom 19.08.2015 keine Ausnahme in Aussicht gestellt. „Schwarzbauten“ sind zurückzubauen.

Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>1</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden, insofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Veränderungen des Dachüberstandes und Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade sind zulässig.

---

<sup>1</sup> WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

## **5. Klimaschutz**

Für das Gebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht geändert. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser 1. vereinfachten Änderung auf das Gebiet des rechtsverbindlichen B-Plans beschränkt. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen. Der Einsatz erneuerbare Energien, die Möglichkeiten der Energieeinsparung sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind anlagenbezogene Anforderungen an die Gebäude und ergeben sich im Wesentlichen aus den gesetzlichen Vorschriften.

## **6. Umweltbelange**

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. (AFB)

### **Bestandsbeschreibung**

Das Wochenendhausgebiet besteht seit vor 1990. Es ist mit Wochenendhäusern bebaut und dient der Wochenendnutzung. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage Seehof. Es grenzt im Nordwesten an die Eigenheimbebauung des Ahornweges und im Norden an die Wohnbebauung der Straße Erlengrund. Im Süden und Südwesten grenzen hinter der abschirmenden Grenzhecke landwirtschaftliche Flächen an. Östlich begrenzt ein ca. 90 m breiter Uferwald das Gebiet zum Schweriner Außensee.

### **Landschaftsbild**

Ein Blick in die freie Landschaft ist allseitig nicht gegeben.

Im Norden und Nordostern begrenzt Bebauung, im Westen der Uferwald und im Südosten / Süden zum Acker eine Bestandshecke das rechtskräftige B-Plangebiet.

### **Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete**

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete und die Rechtskraft der B-Pläne, sowie die kumulative Wirkung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

#### **SPA-Gebiet: DE 2235-402 „Schweriner Seen“**

angrenzend im Osten, Süden und Südwesten. (auch LSG L 138b „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“)

Die Grenzen des Schutzgebietes wurden bei Ausweisung ohne eine 300m Übergangszone entlang der vorhandenen Bebauung gezogen. Somit wurde auf eine nicht vorhandene erhebliche Beeinträchtigung seitens der vorhandenen Bebauung abgestellt. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht geändert. Es erfolgt keine Veränderung der Außengrenzen / Abschirmung. Auch die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und bleibt als „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Somit ist nicht auf eine erhebliche Beeinträchtigung abzustellen und eine FFH- Vorprüfung ist nicht erforderlich.

#### **FFH- Gebiet: DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“**

angrenzend im Osten (auch LSG L 138b „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“)

---

Die Grenzen des Schutzgebietes wurden bei Ausweisung ohne eine 300m Übergangszone entlang der vorhandenen Bebauung gezogen. Somit wurde auf eine nicht vorhandene erhebliche Beeinträchtigung seitens der vorhandenen Bebauung abgestellt. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht geändert. Es erfolgt keine Veränderung der Außengrenzen / Abschirmung. Auch die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und bleibt als „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Somit ist nicht auf eine erhebliche Beeinträchtigung abzustellen und eine FFH- Vorprüfung nicht erforderlich.

### **Nationale Schutzgebiete / Schutzobjekte**

LSG L 138b „Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)“ angrenzend im Osten, Süden und Südwesten

Es erfolgt keine Veränderung der Außengrenzen / Abschirmung. Auch die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und bleibt als „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen

§ 20 Biotop NWM19909 - Biotopname: Erlenbruch am Westufer des Schweriner Sees südlich v. Seehof, Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede

Es erfolgt keine Veränderung der Außengrenzen / Abschirmung. Auch die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und bleibt als „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen

### **Rastgebiete**

#### Gewässer

Bewertung der Rastgebietsfunktion: 4 - Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) - Bewertung: sehr hoch (Stufe 4)

Im Südosten / Süden der bestehenden Bebauung begrenzt eine Bestandshecke das B-Plangebiet zum Acker. Es erfolgt keine Veränderung der Außengrenzen / Abschirmung. Auch die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und bleibt als „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen

#### Land

Bewertung der Rastgebietsfunktion: 2 - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch (Stufe 2)

Im Westen der bestehenden Bebauung begrenzt der Uferwald das B-Plangebiet. Es erfolgt keine Veränderung der Außengrenzen / Abschirmung. Auch die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und bleibt als „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

2. Bestandsgehölze dürfen auch im Kronentraufbereich (Kronentraufe +1,5m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises.
3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

### Artenschutz

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 Abs. 1/5 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer B-Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB notwendig.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Für das Gebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht geändert. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und bleibt als „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Somit kann der Zielstellung eines Ausschlusses der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG entsprochen werden, die sich mit dieser 1. vereinfachten Änderung auf das Gebiet des rechtsverbindlichen B-Plans beschränkt.

Tab.: Wirkungen des Vorhabens und zu prüfende Beeinträchtigungen

Art der Wirkung	Zu prüfende Auswirkung des Vorhabens
baubedingt (temporäre Wirkungen)	Eingriff in die obere Bodenschicht (Gebäude-, Verkehrsflächen) -Emission von Lärm und Staub durch Bauarbeiten -Störungen der Tierwelt in Form von Bewegungen (Mensch und Maschinen) bzw. der Gefahr der Beeinträchtigung von Habitaten –bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen standortbedingte unerhebliche Beeinträchtigung
anlagebedingt	Kein weiterer Verlust von Nahrungshabitaten und Lebensraum – Standortbedingte unerhebliche Beeinträchtigung
betriebsbedingt	Emission durch An- bzw. Abfahrten und Freizeitaktivitäten. Die Intensität ist mit der derzeitigen gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die bisherigen Flächenaufteilungen der Grünflächen, Verkehrsflächen und der Wochenendhausgrundstücksflächen bleiben bestehen. Es handelt sich um ein rechtskräftiges Bebauungsplangebiet, das vollständig bebaut ist. Durch die geplanten geringfügigen Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Somit wird nachfolgend nur auf Artengruppen abgestellt bei denen durch zu erwartende Umbauten / Änderungen mittels zu beachtender Vermeidungsmaßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden sollen.

### Reptilien / Amphibien

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw.

Gefundene Tiere sind im angrenzenden Gehölzbestand im Osten, bzw. der Außenhecke auszusetzen.

### Fledermäuse

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zugunsten der Fledermäuse hat der Gebäudeabbruch bzw. Umbau in der Zeit von September bis März zu beginnen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtliche Bedeutung als Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier ist als gering einzustufen.

### Avifauna

Aufgrund der vorhandenen randörtlichen, innerhalb der Siedlungsfläche befindlichen Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten, auszuschließen.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist der Beginn der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom 15. August bis 28. Februar statthaft. Bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

### **Abfall- und Bodenschutz**

Für den nördlichen Teil des Plangebietes besteht im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes M-V ein Eintrag unter dem Az.AA\_Z\_74\_0271. Betroffen ist etwa die Hälfte des ehemaligen Flurstücks 71/2. Hier sollen bis 1972 Hausmüll bzw. Siedlungsabfall abgelagert worden sein, die dann einplaniert worden sind. Genauere Angaben über die Lage, die Art, und die Menge der Abfälle sowie die Mächtigkeit der Bodenüberdeckungen liegen nicht vor. Anhaltspunkte, die eine Untersuchungsanordnung erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

### **Immissionsschutz**

Nach der DIN 18005 sind die Orientierungswerte tags mit 50 dB(A) und nachts mit 35 dB(A) vorgegeben. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage für ca. 60 PKWs stellt die einzig zu betrachtende Lärmquelle dar. Nachts ist kaum mit einer Frequentierung zu rechnen, nutzungsbedingt tagsüber auch nur mit einer geringen Anzahl von An- und Abfahrten. Lärmbeschwerden liegen nicht vor, so dass von der Erstellung eines Lärmgutachtens abgesehen wird.

### **Sonstige Belange**

#### Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen. Die Nutzungsanpassung eines rechtkräftigen B-Planes entspricht dem Bodenschutzgebot, ebenso wie die Nutzungsweise.

#### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Maßnahmen werden keine landwirtschaftlichen Flächen (rechtkräftiger B-Plan) entzogen.

## **8. Hinweise**

### **Stellungnahme der WEMAG AG vom 19.01.2015**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der WEMAG AG. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten.

### **Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 18.08.2015 und des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 27.08.2015**

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

### **Stellungnahme untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 27.08.2015**

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf das Grundwasser eingewirkt wird, sowie Grundwasserabsenkungen sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### **Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 05.08.2015**

Im Plangebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes (siehe Anlage 1). Diese Punkte sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind bei Baumaßnahmen zu schützen

Seehof, 9.6.2017



Bürgermeisterin

# Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Bauordnung und Planung  
Frau Gielow  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
28.07.2015

Auskunft erteilt Ihnen:  
Herr Wienhold

Dienstgebäude:  
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.415	03841 / 3040-6249	03841 / 3040-86249

E-Mail:  
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:  
2015-B1-0110

Ort, Datum  
Grevesmühlen, 05.08.2015

## Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan Satzung der Gemeinde Seehof über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "AM Erlengrund" der Gemeinde Seehof

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A3 1x aktueller Flurkartenauszug; 1x AP- Übersicht

Maßstab 1:1000

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

(( 03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673  
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

