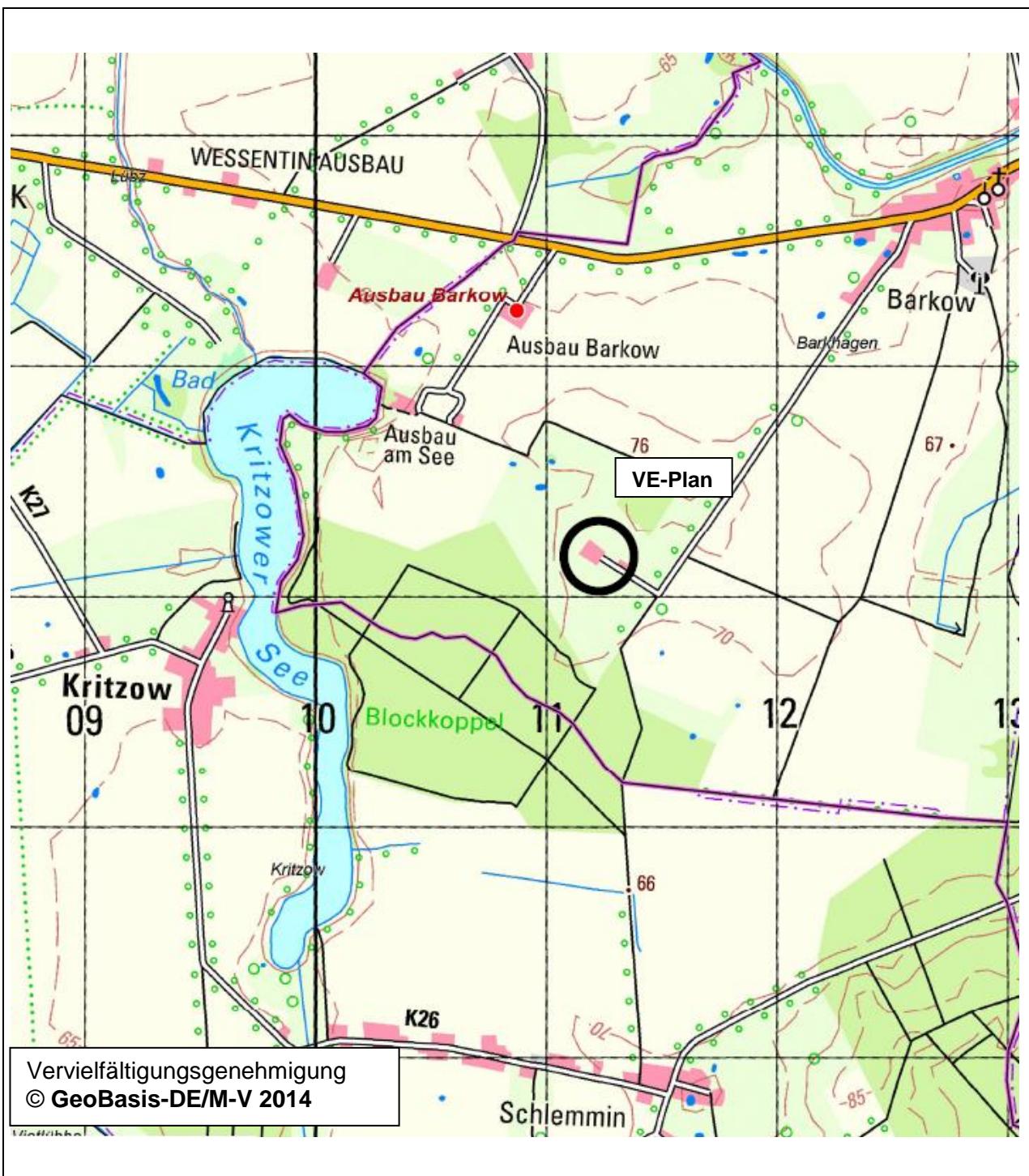


# GEMEINDE BARKHAGEN

## AMT PLAU AM SEE



**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3**  
**„Sondergebiet generationsübergreifendes Wohnen,  
soziale Betreuung“**  
**Barkow-Ausbau, Am See Nr. 2 der Gemeinde Bark Hagen**

Begründung	Vorentwurf	April 2014
------------	------------	------------

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Barkhagen**

**für das Gebiet der Gemarkung Barkow Plau am See, Flur 2, Flurstück 7/1 –südwestlich von Barkow in Barkow –Ausbau, Am See 2, an dem Weg von Barkow nach Schlemmin gelegen**

**Inhaltsverzeichnis****Begründung zur Satzung**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	3
1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren.....	3
<b>2. Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsziel/ Standortwahl.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Bestand.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Planinhalt.....</b>	<b>6</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.3. überbaubare Grundstücksfläche .....	6
6.4. Verkehrserschließung .....	6
6.5. Acker 7	
6.6. Technische Ver- und Entsorgung .....	7
<b>7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>7</b>
7.1. Bestandsbeschreibung .....	7
7.2. Schutzgebiete/Objekte .....	8
7.3. Eingriffsbewertung .....	8
7.4. Beschreibung der Maßnahme .....	10
<b>8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken .....</b>	<b>12</b>
8.1. Auswirkungen.....	12
8.2. Einwirkungen.....	12
<b>9. Klimaschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung .....</b>	<b>12</b>
<b>11. Städtebauliche Daten.....</b>	<b>12</b>
<b>12. Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V.....</b>	<b>13</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010,
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009.

### 1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Gemeindevorsteher der Gemeinde Barkhagen haben auf ihrer Sitzung am XX.XX.2014 auf Antrag von Herrn Meyer beschlossen, für das Gebiet „Sondergebiet generationsübergreifendes Wohnen, soziale Betreuung“ ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Der Standort liegt südwestlich von Barkow, an dem Weg von Barkow nach Schlemmin.

Als Kartengrundlage dient ein digitaler Flurkartenauszug des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Fachdienst Vermessung und Geoinformation, von Februar 2014. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Gebäudebestand. Gehölze, Bäume und befestigte Flächen sowie die angrenzenden Nutzungen wurden aus dem Luftbild bzw. durch Ortsbegehung übernommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Barkow bei Plau am See das Flurstück 7/1 aus der Flur 2. Die Fläche ist ca. 7.230 m<sup>2</sup> groß.

Eigentümer des Flurstückes 7/1 ist der Vorhabenträger. Die Zufahrt vom Schlemminer Weg ist öffentlich.

Das Plangebiet liegt in einer Ackerfläche und wurde bis September 2013 als Ferienlager genutzt.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

## **3. Planungsziel/ Standortwahl**

Die Gebäude und Freiflächen sind bis September 2013 als Ferienheim des Arbeitslosenverbandes genutzt worden. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die vom Vorhabenträger beabsichtigte Nutzungsänderung entspricht nicht der Rechtslage der §§ 34 und 35 BauGB. Die Prüfung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim hat ergeben, dass eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 BauGB nicht gegeben ist.

Es müssen neue planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umnutzung der Gebäude und Anlagen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden. Dieses soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB geregelt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beschränkt sich ausschließlich auf die Sicherung des Gebäudebestandes mit Nebenanlagen und die Freiflächenutzung. Damit wird einem möglichen Verfall der Gebäude / des Grundstückes an dem touristisch wichtigen Radwanderweg entgegengewirkt.

## **4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Gemeinde Barkhagen gehört administrativ zum Amt Plau am See im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Der Ort Barkow liegt an der Bundesstraße B191 Lübz – Plau am See, ca. 10 km östlich von Lübz und ca. 5,5 km westlich der Stadt Plau am See. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinde Neu Poserin, im Osten die Stadt Plau am See und im Westen die Gemeinde Gallin - Kuppentin.

Über die Bundesstraße 191 ist die Gemeinde an das Verkehrsnetz angebunden. Durch das Gemeindegebiet fließt die Müritz-Elde-Wasserstraße.

Per 31.12.2011 hatte die Gemeinde Barkhagen 582 Einwohner. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Barkow, Lalchow, Altenlinden, Plauerhagen und Zarchlin.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Mai 2005 (LEP M-V) liegt das Gemeindegebiet in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Elde-Müritz-Wasserstraße ist als wichtige Binnenwasserstraße dargestellt. Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 ist das östliche Gemeindegebiet von Barkhagen in Richtung Plau am See als Tourismusschwerpunkt/Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Südlich von Barkow ist ein Eignungsgebiet Windenergieanlage dargestellt, in dem 2014 die Windenergieanlagen errichtet werden. Durch das Gemeindegebiet führt der wichtige Schifffahrtsweg, die Müritz-Elde-Wasserstraße.

Zur Siedlungsentwicklung wird darauf orientiert, dass keine neuen Splittersiedlungen entstehen sollen und der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Durch die Weiternutzung dieses Gehöftes wird eine Zersiedelung der Landschaft verhindert.

Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Plauerhagen liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Barkow besteht kein Flächennutzungsplan. Für die vorherige Ferienlagernutzung am Standort lag eine Genehmigung vor. Die Nutzung des Standortes mit teilweise ähnlichen Inhalten soll weitergeführt werden. Da sich der Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 3 ausschließlich auf die bereits genutzten baulichen Anlagen und das eine Grundstück beschränkt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Daher ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ein selbständiger Bebauungsplan.

## 5. Bestand

Der Standort befindet sich ca. 2 km südöstlich von Barkow, an dem unbefestigten Weg zwischen Barkow und Schlemmin. Vom Weg bis zum Plangebiet sind es ca. 270 m. Vom Plangebiet bis zum Kritzower See beträgt die Entfernung über die Ackerflächen ca. 1.200 m.

Das Grundstück ist in Form eines Dreiseithofes bebaut. In dem traufständigen Gebäude befinden sich Aufenthalts- und Wohnräume sowie die Küche. In dem nördlichen Seitengebäude sind Schlafräume untergebracht. Die südliche Scheune wird als Wirtschafts- und Abstellgebäude genutzt.

Die Hoffläche mit dem mittigen Baum ist unbefestigt. Die rückwärtig liegenden Flächen wurden als Frei-, Sport- und Gartenflächen genutzt, auf denen einzelne Obstbäume stehen. Vor dem Hauptgebäude stehen unmittelbar vor der Fassade vier Bäume. Das Grundstück ist von allen Seiten mit Baumbestand eingefasst. Vor dem Seitengebäude steht am Giebel eine Baumgruppe.

Das Gelände ist eingezäunt, wobei die südliche Ecke des Grundstückes nicht mit einbezogen ist.

Die verkehrliche Erschließung ist über den unbefestigten Schlemminer Weg gegeben. Vor dem Grundstück wird auf der südlichen Seite des Weges auf unbefestigten Flächen geparkt. Hinter dem Hauptgebäude befindet sich das Heizöllager.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Das Plangebiet ist umgeben von Ackerflächen. Ca. 80 m westlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngrundstück an der Zufahrt vom Schlemminer Weg.

## **6. Planinhalt**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Sondergebiet „generationsübergreifendes Wohnen, soziale Betreuung“ eingestuft. Im Vorhabengebiet sind nur Wohnungen für ein altersgerechtes, generationsübergreifendes Wohnen, Wohnungen für den Betreiber und Angestellte sowie Räume für die ergänzenden Betreuungs- und Versorgungsangebote (Küche, Esserraum, Räume für Beschäftigung), einschließlich der für diese Nutzungen erforderlichen Nebengebäude zum Abstellen und Lagern (Scheune, kleine Schuppen). Aufenthaltsflächen außen (Grillplatz, Tischtennis u.a.) ergänzen diese Nutzungen.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation wurde das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass die Weiternutzung der bestehenden Gebäude ermöglicht wird.

Die Grundfläche gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Haupt- und Nebengebäuden u.a. auch die Terrasse, befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. In Anlehnung an den Bestand wird für das Baufeld 1 eine max. Grundfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und das Baufeld 2 mit der Scheune eine max. Grundfläche von 680 m<sup>2</sup> festgesetzt. Größere bauliche Erweiterungen in die Fläche sind nicht geplant.

Die vorhandenen Hauptgebäude sind ein- und zweigeschossig, so dass eine max. Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. Für das Baufeld 2 mit der Scheune wird die max. Traufhöhe entsprechend des Bestandes festgesetzt.

### **6.3. überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Für die beiden bestehenden Hauptgebäude im Baufeld 1 sind die Baugrenzen so gefasst, dass der Gebäudebestand gesichert wird und geringe Erweiterungen in Richtung Westen möglich sind. Die nordöstliche Baugrenze nimmt die bestehende Gebäudekante auf und verläuft unmittelbar an der Grundstücksgrenze.

Die Baugrenze im Baufeld 2 nimmt die Gebäudekanten der Scheune auf und lässt eine bauliche Entwicklung im Bereich des hinteren Versatzes zu.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten bzw. die Abstandsflächen rechtlich zu sichern.

### **6.4. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den unbefestigten Weg von Barkow nach Schlemmin. Seitens der Gemeinden Barkhagen und Kritzow ist mittelfristig der Ausbau des Weges geplant, der gleichzeitig als Radwanderweg genutzt werden soll und somit dann an den regional bedeutsamen Radweg von Lübz entlang der K 26 nach Plau am See anbindet.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Grundstückes nachzuweisen.

Der Bereich zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist als Hoffläche zu gestalten, gärtnerische Ausstattungselemente sind zulässig.

## 6.5. Acker

Die südliche Ecke innerhalb des Geltungsbereiches bleibt als Ackerfläche in der Nutzung erhalten.

## 6.6. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

### ***Wasser- und Löschwasserversorgung***

Das Grundstück ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das Löschwasser kann im Bedarfsfall über Schläuche aus dem Kritzower See zugeführt werden.

### ***Elektroenergie***

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann gesichert werden. Die Transformatorenstation steht an der Zuwegung.

### ***Wärmeversorgung***

Die Wärmeversorgung erfolgt über Öl.

### ***Fernmeldeversorgung***

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist gegeben.

### ***Schmutzwasserentsorgung***

Das Grundstück ist nicht an die zentrale Entwässerung angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird über eine biologische Kleinkläranlage gereinigt. Der anfallende Schlamm ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen.

### ***Niederschlagswasserentsorgung***

Das auf Dach-, Grün- und unbefestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte, Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten, wie bereits im Bestand erfolgt.

### ***Abfallentsorgung***

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden VE-Plan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

### **7.1. Bestandsbeschreibung**

siehe Bestand

Die natürlich anstehenden grundwasserbestimmten und/oder staunassen Lehme/Tieflehme wurden aufgrund langjähriger gärtnerischer Nutzung anthropogen verändert. Im Gebiet

herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima.  
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Baumbestand ist im Geltungsbereich vorhanden.

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die genutzten Gebäude und Freiflächen des Gehöfts inmitten des Ackers, bietet keine Verdachtsmomente auf nach besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten nach § 44 BNatSchG, bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten. (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht)

## 7.2. Schutzgebiete/Objekte

Im 3,0 km Umkreis sind keine Schutzgebiete aufgezeigt.

### Wertbiotope (§20)

im / am Geltungsbereich: keine

im 200m Untersuchungsraum: keine

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

## 7.3. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatschG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf bebauter Fläche die baurechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Nutzung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) weiterhin zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope betroffen:

- Gebäude- und angrenzende Freiflächen mit Ausstattung (ehemaliges Ferienlager)
- abschirmende Hecken / Gehölze
- Bäume

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind, aufgrund der vorhandenen Gebäudegröße trotz der Dauerhaftigkeit der Planung nicht erheblich aber weiterhin nachhaltig. Es besteht die unabhängig davon die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

## Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen unge reinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Für den Aus-, Um- oder Ersatzbau sind in den Baufeldern die Flächen mit derzeit bereits befestigten Böden zu nutzen.
- Die übrigen, auf den Grundstücken vorhandenen baulichen Anlagen außerhalb der ausgewiesenen Baufelder, genießen Bestandsschutz. Bei Modernisierungen, Ersatz-, Um- oder

Ausbau müssen diese Anlagen (Pavillons / Sitzterrassen. / Holzlager / Grillplatz) nicht in die festgesetzten Baufelder verlegt werden.

### **Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die Flächen wurden nur der Biotopwertstufe 1 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauung) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt oder Aufwertung beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	Biotyp	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
ACS	Bestand	Sandacker	399	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ODE	Bestand	Versiegelung	1.661	<2	0,5	0,0	0,75	0,0	0
ODE	Bestand	Grünflächen, Hoffläche, Anpflanzungen	4.938	1	0,0	1,0	0,75	0,0	0
ODE	mögliche zusätzliche Versiegelung	Versiegelung	269	<1	0,5	1,0	0,75	1,0	202
			7.267						202

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 202 KFÄ.

### **Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen**

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung Fichtenreihe

Der Ausgleich wird im Plangebiet vorgenommen.

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Gebiet im Randbereich mit 80% (LF 0,8) zugrunde gelegt.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Tab. 2: Maßnahmen im B- Plangebiet

ZIELBIOTOP	GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPENSATIONSWERTZAHLEN	LEISTUNGSFAKTOR	FLÄCHENÄQUIVALENT
A1 - Fichtenreihe	246		2,5	1,0	0,80	197
Summe :	246	0				197

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 197.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 202 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 197 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, das der zusätzlich mögliche Eingriff zu 97,5% ausgeglichen ist.

#### 7.4. Beschreibung der Maßnahme

Die private Grünfläche P1 ist landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten. Gärtnerische Ausstattungselemente, Grabeland, aber auch Holzlager und Schuppen (unter Beachtung der Landesbauordnung) sind zulässig.

Die Fläche mit Gebot zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (E 3) ist auf Dauer als dichte Baumhecke aus dem Bestand zu entwickeln und zu erhalten.

Der Baumstandort des zum Erhalt festgesetzten Baumes ist auf Dauer mit einem großkronigen, einheimischen Laubbaum zu erhalten. (Pflanzqualität bei Ersatz Hochstamm)

In der Fläche E 1 mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher sind die Fichten abschnittsweise zu roden und durch die Pflanzung einheimischer Laub- und Obstgehölze dauerhaft zu ersetzen.

In der Fläche E 2 mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher sind die vorhandenen abgängigen Altbäume bedarfsweise (Verkehrssicherungspflicht) zu roden und durch die Pflanzung einheimischer Laubbäume dauerhaft zu ersetzen.

#### Sortenliste Obstgehölze

Hst 2x verpfl. StU 10-12 cm, Verbissenschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapp's Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

#### Sträucher:

Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, Verbissenschutz ist vorzusehen

Felsenbirne Amelanchier ovalis

Kornelkirsche Cornus mas

Haselnuss Corylus avellana .

Weißdorn Crataegus monogyna

Crataegus laevigata

Heckenrose Rosa canina

Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Schlehe Prunus spinosa

#### Heister

Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt, Verbissenschutz ist vorzusehen

Birke Betula pendula

Eiche Qercus robur

#### Hinweise

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf dem rechtskräftig gewordenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände danach nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Bei Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist zu den Wasser- und Abwasserleitungen ein lichter Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten (siehe DVGW-Arbeitsblatt GW 125 und RAS-LP 4, Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen Ausgabe 1989 der Forschungsanstalt für das Straßen- und Verkehrswesen).

## **8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken**

### **8.1. Auswirkungen**

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die Änderung/z.T. Weiterführung der Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen auswirken können. Da das Gebiet von Ackerflächen umgeben ist, sind hier keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Das nahe Wohngebäude ist auch keinen Immissionsbelastungen durch die jetzt ständige Nutzung des Grundstückes ausgesetzt. Zuvor beschränkte sich die Nutzung des Ferienlagers hauptsächlich auf die Ferienzeiten, dann aber auch mit einer sehr intensiven Nutzung. Die Freiflächen im Vorhabengebiet liegen auf den hinteren Flächen, so dass keine Lärmbelästigungen für das eine Wohnhaus zu erwarten sind.

### **8.2. Einwirkungen**

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten ließen. Die Umgebung wird von Ackerflächen geprägt wird, so dass nur die Auswirkungen durch die Bewirtschaftung gegeben sind. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

## **9. Klimaschutz**

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine bis 2013 genutztes Grundstück. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht, so dass der bestehende Versiegelungsgrad erhalten bleibt. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem VE-Plan auf die Weiternutzung des ehemaligen Ferienlagergrundstückes orientiert, bei dem bestehende Gebäude und Anlagen sowie Freiflächen weitergenutzt werden können.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Eigentümer des Flurstückes 7/1 ist der Vorhabenträger. Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Barkhagen und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

## **11. Städtebauliche Daten**

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7.230 m <sup>2</sup>
Baufeld 1	m <sup>2</sup>
Baufeld 2	m <sup>2</sup>
Hoffläche	m <sup>2</sup>
Grünfläche P 1 und P 2	m <sup>2</sup>
Erhalt von Bäumen und Sträuchern P 3	m <sup>2</sup>
Anpflanzfläche Bäume und Sträucher E 1 und E 2	m <sup>2</sup>

## **12. Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

### ***Begründung***

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort in den Landschaftsraum einfügen.

### ***Dach***

Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch die Eindeckung.

Um eine Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu sichern, wurde die Dacheindeckung geregelt. Als Dacheindeckung sollen nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine / Dachbahnen verwendet werden.

Barkhagen

Der Bürgermeister