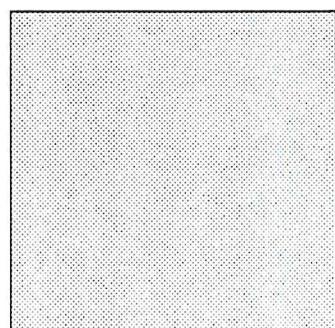




**Satzung der Gemeinde Göhren  
über den Bebauungsplan Nr. 4  
„Sondergebiet Wochenendhaussiedlung III,  
Am Settiner See“**

- Landkreis Parchim -

**- BEGRÜNDUNG -**



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wochenendaussiedlung III, Am Settiner See“ der Gemeinde Göhren**

### **Inhalt**

1. Grundlagen des Bebauungsplanes / Planungsstand
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Angaben zum Bestand
4. Städtebauliche Konzeption
5. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen
  - 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2. Verkehrsflächen
  - 5.3. Grünflächen
6. Natur und Landschaft
7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
8. Ein- und Auswirkungen
9. Flächenbilanz

## **1. Grundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhren hat am 03. 03. 1998 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Wochenendhaussiedlung III, Am Settiner See“ gefasst.

Der Bebauungsplan soll die Nutzung der einzelnen Grundstücke in detaillierter Form regeln. Folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Settin sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 115/1, 115/2, 115/14, 115/15, 116/2, 116/6 bis 116/9, 117/2, 117/6 bis 117/11, 118/2, 118/5 bis 118/9, 119/2, 119/6 bis 119/13, 120/2, 120/6 bis 120/13, 121/1, 121/2, 121/3 teilw., 122/2, 122/6 bis 122/11, 123/2, 123/6 bis 123/12, 74/2, 74/4 bis 74/7 und 124 teilweise.

**Kartengrundlage** für den Bebauungsplan ist die Vermessung von April 1998 sowie eine teilweise (Kostengründe) Einmessung des Baumbestandes von 02/2000, angefertigt durch das Vermessungsbüro Christoph Ahrens, Schwerin.

Entsprechend den Zielen des **Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg** (RROP 12/96) gehört die Gemeinde Göhren zum Fremdenverkehrsentwicklungsraum. Das heisst, hier sollen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und die entsprechenden Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen ausgewogen entwickelt werden.

Göhren gehört zum Ordnungsraum von Schwerin - dem Siedlungsraum um Schwerin mit seinen Umlandgemeinden mit intensiven Verflechtungsbeziehungen. Um Nutzungskonflikte zwischen der Kernstadt und dem Umland zu vermeiden, sind in diesen zersiedlungsgefährdeten Räumen in verstärktem Maße alle Planungen und Maßnahmen miteinander abzustimmen (RROP S. 146).

Hinsichtlich des Naturraumes befindet sich die Gemeinde Göhren in keinem Schutzgebiet. Zu beachten sind aber die Anforderungen an Gewässer - speziell an den Settiner See.

Die Gemeinde Göhren besitzt keinen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan**, es liegt aber ein 1. Entwurf vor. Das Wochenendhausgebiet ist Bestandteil dieses Entwurfes.

Als **Rechtsgrundlagen** für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. Teil I S. 2141 ber. I S. 137),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V, April 1998).

### ***Planungsstand***

Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am 20. 01. 1998 der Gemeindevertretung vorgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan erfolgte am 03. 03. 1998.

Die Gemeindevertretung hat am 04. 05. 1999 den Bebauungsplan Nr. 4 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde durch die zuständige Genehmigungsbehörde versagt. Der überarbeitete Entwurf wurde erneut öffentlich ausgelegt.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Entsprechend den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg gehört die Gemeinde Göhren zum Fremdenverkehrsentwicklungsraum. Hier gilt es u. a.: „... die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig zu sichern und die entsprechenden Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen ausgewogen zu entwickeln.“ (RROP).

Der Ortsteil Göhren liegt ca. 15 km von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt. Der Ort ist prädestiniert für das Freizeitwohnen. Drei unterschiedlich große Wochenendsiedlungen belegen dies. Die „Wochenendhaussiedlung III, Am Settiner See“ liegt, wie es der Name bereits sagt, unmittelbar am Settiner See und dient seit Jahren dem Freizeitwohnen. Sie ist als private Anlage entstanden und unterscheidet sich von den übrigen in ihrer Bauweise und Anlage.

Nunmehr besteht im Zusammenhang mit den anstehenden Sanierungsarbeiten Regelungsbedarf hinsichtlich des Ausbaus der Wochenendhäuser, da sich die Ansprüche an das Freizeitwohnen in den letzten 20 Jahren wesentlich geändert haben. Darüber hinaus soll die Nutzung als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet vorrangig gesichert werden.

Die Verkehrserschließung sowie die öffentliche Zugänglichkeit des Sees muss geregelt werden, wie auch die Pflege und Nutzung der Grünflächen.

Da sich das Plangebiet im 100 m-Gewässerschutzstreifen (§ 19 Abs. 1 LNatG M-V) des Settiner Sees befindet, können die angeführten Planungsabsichten nur mittels eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes realisiert werden.

## **3. Angaben zum Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes 2,14 ha großes Wochenendhausgebiet unmittelbar am Westufer des Settiner Sees gelegen. Das Plangebiet wird begrenzt:

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| im Norden und Westen: | durch Ackerland   |
| im Südwesten:         | schließt die Wochenendhaussiedlung II an, die durch einen Gehölzstreifen von der Wochenendhaussiedlung III getrennt ist |
| im Süden und Osten:   | durch den Settiner See.   |

### ***Baugrund***

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

### ***Hydrogeologie***

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 > 2 - 5 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordwesten.

Die vorhandenen 12 Wochenendhäuser befinden sich inmitten einer mit Bäumen bestandenen Vegetationsfläche. Der Baumbestand ist im überarbeiteten Entwurf im Nahbereich der Wochenendhäuser eingemessen worden. Da das Gelände sehr stark von Nordwest nach Südost in Richtung des Sees abfällt, sind die Wochenendhäuser aufgrund der Hanglage von der öffentlichen Straße Göhren - Crivitz aus kaum einsehbar.

Der Standort ist über zwei private Wege „A“ und „B“, die an die nicht klassifizierte Straße Göhren - Crivitz anbinden, verkehrsmäßig erschlossen.

Entlang des Sees aus Richtung der benachbarten angrenzenden Wochenendsiedlung II ist der Seebereich öffentlich zugänglich. Im Bebauungsplangebiet betrifft dies den privaten Weg „E“.

Um die Erschließung des Standortes auf Dauer zu sichern, hat der Verein auch selbst Flächen erworben u.a. die Flurstücke 118/9; 74/6. Die verbleibenden Flurstücke gehören den jeweiligen Besitzern der einzelnen Wochenendhäuser. Die durchschnittliche Grundstücksfläche je Wochenendhaus beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>.

Auf den Grundstücken befinden sich neben den vorhandenen Bäumen jeweils die Wochenendhäuser mit ca. 42 m<sup>2</sup> Grundfläche und zusätzlich einer Terrasse. Nebengebäude mit Ausnahme eines kleinen Pavillons sind nicht vorhanden. Die Wochenendhäuser Nr. 1 bis Nr. 4 sowie Nr. 12 haben die Hanglage genutzt und verfügen über eine Garage, die unter anderem über den Weg „D“ erschlossen werden. Aufgrund des vorhandenen Geländes und der Vegetation können die Wochenendhäuser Nr. 1 bis Nr. 4 insgesamt - auch fußläufig - ausschließlich nur über den Weg „D“ erschlossen werden. Die übrigen Wochenendhäuser Nr. 5 bis Nr. 12 sind umgekehrt nur von Nordwesten aus erreichbar, d.h. über den Weg „C“ und die private Grünfläche Nr. 8 (sie gehört den jeweiligen Wochenendhausbesitzern).

Zu den Angaben des Bestandes gehört auch der Verweis auf die vorhandene Steganlage. Weitere Zugänge zum See im Bereich der Grünflächen Nr. 6 sind nicht vorhanden.

Auf der Grünfläche Nr. 7 ist noch eine Brauchwasserpumpe vorhanden, sie gehört dem benachbarten Verein, der Wochenendaussiedlung Nr. II. Das Bebauungsplangebiet wird über eine eigene Wasserleitung aus dem Ort versorgt. Ebenso sind ein Elektroanschluss sowie ein Telefonanschluss vorhanden.

### ***Bodendenkmale***

Im Gebiet sind Bodendenkmale bekannt. Der betreffende Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die im Plan schraffierte Fläche kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

### **Hinweis:**

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.

Für Bodendenkmale, die bei Erarbeiten 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

## **4. Städtebauliche Konzeption**

Das „Wochenendhausgebiet III, Am Settiner See“ entstand zu einer Zeit, in der die Eigentumsverhältnisse nur bedingt eine Rolle spielten.

Heute haben die Eigentumsverhältnisse einen anderen Stellenwert; Zuordnung und Nutzung müssen eindeutig bestimmt sein.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“, so wie sie sich auch bereits darstellt, festgesetzt und dessen Erschließung gesichert werden. Darüberhinaus ist es das Ziel, Baurecht im Bestand mit begrenzten Möglichkeiten herzustellen.

Wichtige gestalterische Absichten der Gemeinde sollen festgesetzt werden (z. B. Satteldach). Das Sondergebiet dient in erster Linie den Wochenendhausbesitzern zur Erholung. Es soll aber auch der Allgemeinheit die Möglichkeit bieten, den Wanderweg entlang des Sees weiter zu nutzen und von hier aus auf die Crivitzer Straße zu gelangen.

Die Wasserfläche des Sees ist über einen vorhandenen Bootssteg erreichbar. Weitere Bootsanleger bzw. Zugänge direkt zur Uferkante sind nicht vorhanden und auch nicht geplant.

## **5. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen**

### **5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die ***Art der baulichen Nutzung*** ergibt sich aus dem Bestand und wird als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Wochenendhäuser, die ausschließlich den Zwecken der Erholung und des Freizeitwohnens dienen.

Das ***Maß der baulichen Nutzung*** wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird es mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Der Dachgeschossausbau ist zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss. In diesem Zusammenhang können die Dächer als Satteldächer neu errichtet werden. Die Dachneigung darf bis 49 Grad betragen. Eine Änderung der Dachform ist allerdings nur bei Erhalt des Kronenvolumens der angrenzenden Bäume zulässig, so dass in einigen Fällen auch das Pultdach weiter im Bestand bleibt. Daneben zählt das Satteldach, soweit es möglich ist, zu den gestalterischen Zielen für den kleinen in sich abgeschlossenen Standort.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser ist unverzichtbarer Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Feste Vorgaben bestehen vom Gesetzgeber hierzu nicht, da sich das Maß der baulichen Nutzung nach der jeweiligen Eigenart des Wochenendhausgebietes richtet. Den Kommentaren zur Baunutzungsverordnung ist jedoch zu entnehmen, dass sich als Erfahrungswert die Festsetzung einer Grundfläche bis etwa 60 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Terrasse oder offenen Laube herausgebildet hat. Im allgemeinen ist die Baudichte mittels einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,2 zu beschränken. Speziell für diesen Standort mit Grundstücksgrößen von durchschnittlich 800 m<sup>2</sup> wären damit Gebäudegrößen erheblichen Umfangs zulässig. Diese würden in keinem Fall mehr der Eigenart eines Wochenendhauses entsprechen. Dem Charakter, der Eigenart und der Größe des Standortes mit maximal 12 Wochenendhäusern entsprechend wird eine maximale Grundfläche der Wochenendhäuser von 60 m<sup>2</sup> bestimmt, zuzüglich einer Terrasse oder offenen Laube von 10 bis 15 m<sup>2</sup>.

„Die zulässige Grundfläche nach § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche in der Sache des § 19 Abs. 2, d. h. dem Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.“<sup>1</sup>

### Bauweise / Baugrenzen

Die Wochenendhäuser sind als *Einzelhäuser* gebaut worden. Planerisches Ziel ist, allseitig freistehende Einzelhäuser auch künftig zu erhalten.

Die Festsetzung der Grundfläche für die Wochenendhäuser erfolgt im Teil B – Text – und mittels Baugrenzen. Auf der Grundlage der Nachvermessung der Bäume im Bereich der bestehenden Wochenendhäuser wurde für jedes Wochenendhaus eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenze bestimmt. Die Größe und Form ergibt sich aus der Vereinbarkeit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Terrasse bzw. offenen Laube mit dem vorhandenen Baumbestand und der Sicherung des Bestandes der Wochenendhäuser.

Bei der Bestandssicherung ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen den unteren Ästen der Bäume und der Dachfläche aufgrund des Entwicklungsalters der Bäume gewährleistet.

Die Baugrenze bietet dem Bauherrn begrenzten Spielraum für seine Maßnahmen. Ausgenutzt werden kann nur das kleinste Maß – die festgesetzte Grundfläche.

Flurstücksgrenzen waren ebenfalls zu beachten. Ihr Verlauf ist z. T. so, dass sie bereits im Bestand schon Baulastzusagen voraussetzen, dies setzt sich fort.

Darüber hinaus sollen keine weiteren Wochenendhäuser entstehen, ebenso werden Nebenanlagen gänzlich ausgeschlossen. Nebenanlagen sind im Bestand, ausgenommen der Pavillon, nicht vorhanden, zusätzliche Bauten entsprechen nicht dem Charakter des Gebietes und würden diesen nur zerstören. Die zulässige Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> sowie die Möglichkeit des Dachausbaus bieten genügend Flächen, auch für Nebengelass.

## 5.2. Verkehrsflächen

### Private, unbefestigte Wege

Wie bereits unter Pkt. 3 erwähnt, erfolgt die Verkehrsanbindung über zwei Anbindepunkte vom öffentlichen Verkehrsnetz aus. Von der Crivitzer Straße aus führen die unbefestigten Wege „A“ und „B“ an den Standort. Wie unter Punkt 3. beschrieben, befinden sich die 12 Wochenendhäuser inmitten einer mit Bäumen bestandenen Vegetationsfläche im 100 m-Gewässerschutzstreifen des Settiner Sees. Es handelt sich um ein sehr bewegtes Gelände, das stark in Richtung des Sees hin abfällt. Die Wochenendhäuser sind in die Hanglage hineingebaut. Daraus ergeben sich sehr unterschiedliche, zwingende, verkehrsmäßige Anbindungen. Über die Wege „C“ und „D“ erfolgt die unmittelbare Erschließung der Wochenendhäuser. Der Weg „C“ ist hierfür allein nicht ausreichend, da die Häuser Nr. 1 bis 4 genehmigte Garagen besitzen (unterhalb der Terrassen, das Gelände ausnutzend), die aufgrund der vorhandenen Vegetation und Topografie nur von Süden aus erschließbar sind.

Die Wochenendhäuser Nr. 5 bis 12 können wiederrum nur von dem Weg „C“ aus erschlossen werden. Der Weg „C“ führt entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Wochenendgrundstücke. Der

<sup>1</sup> Kommentar BauNVO, Fickert / Fieseler

Zugang zu den Grundstücken ist in einer Breite von 2,50 m unter Beachtung des Baumbestandes der Fläche Nr. 8 gesichert. Die Bestandssituation ist damit festgeschrieben.

Am Endpunkt des Weges „B“ ist eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge geplant (Ø 12 m - lt. EAE 85, Wendekreis für PKW und Sonderregelung für Müllfahrzeuge). Der Weg „E“ bleibt weiter der Allgemeinheit als ufernaher Wanderweg erhalten. Über den Weg „B“ wird der Fußgänger weitergeführt an die Crivitzer Straße. Alle Wege sind private, unbefestigte Wege, die bereits existieren. Sie werden in den B-Plan übernommen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind privatrechtlich zu regeln. Die Wege werden mit entsprechenden Hinweisschildern versehen. Eine Befestigung der Wege ist auch perspektivisch nicht vorgesehen.

### Stellplätze

Der Bebauungsplan schreibt den Bestand fest. Die bestehenden Stellplätze werden in der Planzeichnung festgesetzt. Zusätzlich werden vier Gemeinschaftsstellplätze am privaten Weg „A“ ausgewiesen.

### **5.3. Grünflächen**

Die vorhandene Vegetation im Plangebiet sowie die Nutzung der Flächen außerhalb des Sondergebietsteils verlangen konkrete Aussagen zu deren Nutzung, Entwicklung und Pflege.

So werden alle verbleibenden Flächen zwischen den privaten Wegen und den Flurstücksgrenzen bzw. zwischen den Sondergebietsflächen und den Wegen als private Grünflächen festgesetzt und mit entsprechenden Nutzungsregelungen versehen.

Die **private Grünfläche Nr. 1** wird als Fläche zur Anpflanzung einer Baumreihe und zur Anlage eines Wiesenstreifens zum Zwecke der Verbesserung des Landschaftsbildes festgesetzt.

Die Bepflanzung erfolgt mit 19 Birken – *Betula pendula*, Hochstamm, 3 x verpflanzt (v.), mit Ballen (m. B.), 14 – 16 cm Stammumfang (StU), der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 9,0 m.

Die Anlage des Wiesenstreifens erfolgt mit der Regelsaatgutmischung (RSM) 7.2.2. – Landschaftsrassen – Trockenlagen mit Kräutern – entsprechend der FFL-Richtlinie.

Die **private Grünfläche Nr. 2** ist als ackerbegleitender Gräser- und Krautsaum anzulegen. Die Einsaat erfolgt analog den Festsetzungen zur privaten Grünfläche 1.

Die **private Grünfläche Nr. 3** ist als Fläche mit Strauch- und Baumbestand auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Altersbedingte Ausfälle von Nadelgehölzen sind durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Dafür werden folgende Laubgehölze verwendet: Holunder – *Sambucus nigra*, Kornelkirsche – *Cornus mas*, Weißdorn – *Crataegus monogyna*, Wolliger Schneeball – *Viburnum lantana*.

Die **private Grünfläche Nr. 4** ist als Heckenpflanzung auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Altersbedingte Ausfälle sind zu ersetzen durch Laubbäume der Arten Stieleiche – *Quercus robur*, Rosskastanie – *Aesculus hippocastanum* und Birke – *Betula pendula*.

Die **private Grünfläche Nr. 5** ist als Heckenpflanzung auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Alterungsbedingte Ausfälle von Nadelgehölzen sind durch einheimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Dafür werden folgende Laubgehölze verwendet: Holunder – *Sambucus nigra*, Kornelkirsche – *Cornus mas*, Weißdorn – *Crataegus monogyna*, Wolliger Schneeball – *Viburnum lantana*.

Bei der **privaten Grünfläche Nr. 6** handelt es sich entsprechend des Vegetationsbestandes um einen Erlenbruchwald, der entsprechend den Festsetzungen des § 20 Abs. 1 Ziff. 4 des LNatG M-V zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehört. Das bedeutet, dass alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Biotops führen oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Biotops unzulässig sind. Die Fläche 6 ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Der in der Vergangenheit errichtete Bootssteg hat Bestandsschutz. Damit sind Neubauten von Bootsstegen ebenfalls unzulässig.

Die **private Grünfläche Nr. 7** ist als Fläche mit Baum- und Strauchbestand auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Altersbedingte Ausfälle an Sträuchern sind analog den Festsetzungen im Pkt. 3.5. zu ersetzen. Altersbedingte Ausfälle an Nadelbäumen sind zu ersetzen durch Neupflanzungen von Laubbäumen der Arten: Stieleiche – *Quercus robur*, Rosskastanie – *Aesculus hippocastanum* und Birke – *Betula pendula*, Pflanzung als Heister, 2 x v., o. B., 250 – 300 cm hoch.

Die **private Grünfläche Nr. 8** ist als Fläche mit Baumbestand auf Dauer zu pflegen. Altersbedingte Ausfälle an Nadelbäumen sind zu ersetzen durch Neupflanzungen von Laubbäumen der Arten: Stieleiche – *Quercus robur*, Rosskastanie – *Aesculus hippocastanum* und Birke – *Betula pendula*. Die Fläche darf für die notwendigen unbefestigten Grundstückszugänge für die Wochenendhäuser Nr. 5 bis Nr. 12 jeweils in einer Breite von maximal 2,50 m unter Beachtung des Baumbestandes genutzt werden.

Auf der **privaten Grünfläche Nr. 9** ist der gesamte Gehölzbestand auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Als Ersatz für mögliche altersbedingte Ausfälle sind je vorhandenem Großbaum zwei Laubbäume aus dem Jungwuchsbestand zu erhalten und zu fördern. Die natürliche Vegetationsschicht des Bodens ist zu erhalten.

Die Fläche Nr. 9 wird im B-Plan sowohl als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als auch als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt.

Diese Festsetzung nach beiden Möglichkeiten kommt in Betracht, wenn die geschützten Objekte nicht nur städtebauliche Bedeutung haben, sondern auch ökologisch bedeutsam sind. Das ist für diese Fläche zutreffend.

Auf der **privaten Grünfläche Nr. 10** ist der Baumbestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Altersbedingte Ausfälle an Bäumen sind durch Neupflanzungen von Laubbäumen der Arten: Stieleiche – *Quercus robur*, Rosskastanie – *Aesculus hippocastanum* und Birke – *Betula pendula* zu ersetzen.

Im Kronenbereich der Bäume ist die natürliche Vegetationsschicht zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenflächen anzulegen.

## 6. Natur und Landschaft

Das Gebiet um den Settiner See zählt zum mittleren Eldegebiet nach Hurtig. Sand und Lehmflächen herrschen hier vor. Die Bodenwertzahlen liegen bei 20 - 29. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Vegetation um den Settiner See, Ackerflächen und die Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete I und II, die von der Crivitzer Straße her einsehbar sind. Das Gelände ist mehr oder weniger kuppig und auf der Westseite des Sees durch großflächige Ackerflächen geprägt.

Das Plangebiet mit seinen z. Zt. 12 Wochenendhäusern liegt inmitten einer kleinen Vegetationsfläche unmittelbar am Settiner See. Der lockere Baumbestand ist bestimmt durch Buchen, Eschen, Erlen, Weiden, Stieleichen und Kiefern.

Ein Zugang zum See über den Bootsanleger ist in diesem Bereich des Sees zu erhalten. Weitere Zugänge sind nicht geplant.

Die eingeschossige Wochenendhaussiedlung ist sehr großzügig angelegt, die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 - 900 m<sup>2</sup>. Grundstückseinfriedungen erfolgten nur in natürlicher Form über Hecken. Im Bebauungsplan wird die Höhe der Hecken auf 1,50 m begrenzt. Diese Höhe ist für Grundstückseinfriedungen ausreichend und stellt keine Beeinträchtigung des Landschaftserlebens dar.

Bis auf eine größere befestigte Fläche aus Beton auf dem Grundstück Nr. 12 gibt es keinerlei befestigte Wege oder Stellflächen im Geltungsbereich des B-Planes.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich vordringlich um baurechtliche Festsetzungen des Bestandes.

Der Eingriff reduziert sich auf die mögliche Vergrößerung der Grundfläche der Wochenendhäuser von z.Zt. durchschnittlich 45 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse) auf nunmehr 60 m<sup>2</sup>. Bei 12 Wochenendhäusern sind dies max. zusätzlich 180 m<sup>2</sup> befestigte Fläche.

Die gesamte neu versiegelte Fläche beträgt insgesamt 180 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleichsfläche für die Erweiterung der Wochenendhäuser wird die Grünfläche Nr. 1 mit 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hier werden 1.300 m<sup>2</sup> intensives Ackerland in eine extensive Grünfläche umgewandelt. Zusätzlich werden 19 Laubbäume gepflanzt.

Mit der Umwandlung von ökologisch geringwertiger Ackerfläche in extensives Grünland mit einem hohen Anteil an ausdauernden Kräutern wird eine ökologisch höherwertige Fläche geschaffen. Durch die Pflanzung von 19 einheimischen Laubbäumen wird nochmals eine ökologisch wirksame Fläche von 160 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> / Baum) geschaffen.

Damit kann der durch die zusätzliche Versiegelung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen eingeschätzt werden.

## **7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Zur ausreichenden Erschließung von Erholungsgebieten gehören der Anschluss an die Stromversorgung und die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung. Dies ist beides am Standort gewährleistet. Jedes Wochenendhaus ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen und besitzt einen eigenen Stromanschluss. Die im Plangebiet befindliche Brauchwasserfassung wird durch das Wochenendhausgebiet Nr. III nicht genutzt. Sie ist Eigentum der Wochenendhaussiedlung Nr. II.

Ferner muss die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers, hier des Settiner Sees, gewährleistet sein. Alle Wochenendhäuser besitzen abflusslose Gruben, die in Abständen entsorgt werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt.

Der Ortsteil Göhren selbst besitzt bereits eine zentrale Entwässerung; für Settin ist sie kurzfristig geplant. Der Aufwand für eine Sammelkanalisation für das Plangebiet und deren Anschluss ist z.Zt. unverhältnismäßig hoch und kann von der Gemeinde nicht getragen werden. Mittel- bis langfristig ist jedoch eine zentrale Lösung geplant. Sollten sich vorzeitig Finanzierungsmöglichkeiten für die

Gemeinde auftun, dann wird das Plangebiet auch früher an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser wird auf den einzelnen Grundstücken versickert.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der örtlichen Satzung. Die Mülltonnen werden durch die Wochenendhausbesitzer in die Crivitzer Straße befördert und von hier aus entsorgt. Das Gebiet selbst wird also nicht mit Müllfahrzeugen befahren.

Das Wochenendhausgebiet ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Die Stromkabel und die Trinkwasserleitung sind Eigentum des Vereins „Wochenendhaussiedlung III, Am Settiner See“. Die Fernmeldekabel gehören der Telekom.

Da der Leitungsverlauf nicht eingemessen wurde, wird im Bebauungsplan im Textteil B ein Fahr- und Leitungsrecht für alle Versorgungsunternehmen bestimmt.

## **8. Ein- und Auswirkungen**

Die unmittelbare Nachbarbebauung und Nutzung der Flächen lassen in ihrer Nutzungsart keine negativen Einwirkungen auf das Plangebiet erwarten.

Ebenso lässt das Plangebiet keine negativen Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke erwarten.

## **9. Flächenbilanz**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Fläche des Geltungsbereiches                                | ca. 2,15 ha               |
| Sondergebietsfläche „Wochenendhaus“<br>(12 Wochenendhäuser) | ca. 1.120 m <sup>2</sup>  |
| private Grünflächen   | ca. 14.680 m <sup>2</sup> |
| private unbefestigte Wege                                   | ca. 2.540 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze   | ca. 200 m <sup>2</sup>    |
| Ackerfläche   | ca. 2.830 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsgrün  | 110 m <sup>2</sup>        |

Göhren, den 29.01.07

Der Bürgermeister



*Hermann*