uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 3843892

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 11.1
„Ferienhausanlage Wittower Heide“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Glowe

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze 5

1.1.) Geltungsbereich 5
1.2.) Ziele der Planung / Umfang der Änderungen 5
1.3.) Übergeordnete Planungen 6
1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan 6
1.4.) Zustand des Plangebietes 7
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 7

2.) Städtebauliche Planung 7

2.1.) Nutzungskonzept 7
2.2.) Flächenbilanz 7
2.3.) Erschließung 8
2.3.1.) Ver- und Entsorgung 8
2.3.2.) Verkehrliche Erschließung 8

3.) Auswirkungen 8

3.1.) Abwägungsrelevante Belange 8
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 9
3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung 9
3.2.2.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 9

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. einfachen Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide" ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11.1. Gemäß aktueller Flurkarte liegen folgende Flurstücke (Flur 11, Gemarkung Wittower Heide) innerhalb des Geltungsbereichs: 1/206, 1/207, 1/208, 1/209, 1/210, 1/211, 1/212 und 1/213. Zusätzlich werden die bestehenden angrenzenden Verkehrsflächen nachrichtlich dargestellt (Flst. 1/15, 1/18, 1/84 jeweils anteilig).

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Glowe und wird im Norden, Osten und Süden von der Straße „Wittower Heide" begrenzt. Westlich grenzt das bestehende Ferienhaus- bzw. Wochenendhausgebiet an.

1.2.) Ziele der Planung / Umfang der Änderungen

Mit der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 soll die Planung realitätsnah weiterentwickelt werden. Dabei sollen

- zu enge Vorschriften, die eine erfolgsorientierte Bewirtschaftung des Ferienhausgebiets behindern, gelockert werden (z.B. Zulassen von Nebenanlagen wie Fahrradunterständen oder Saunagebäuden auch außerhalb der Baufenster),
- sachlich nicht zutreffende oder nicht zielführende Festlegungen aufgegeben werden (z.B. Waldflächen unterhalb der Mindestgröße von 2000qm im bebauten Bereich) sowie
- die durch die erfolgte Grundstücksteilung hervorgerufenen Probleme beseitigt werden (z.B. Widerspruch zwischen zulässiger Gebäudegröße und zulässiger GRZ, Ausweisung zentraler Stellplatzflächen).
- die bestehenden angrenzende Verkehrsflächen nachrichtlich dargestellt werden.

Die Grundzüge der Planung (Art der baulichen Nutzung, Beherbergungskapazität / Anzahl Einheiten) werden nicht verändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewandt wird. Das aktuelle Kataster wird nachrichtlich nachgetragen.

Geändert werden im Einzelnen in der Planzeichnung (Teil A):

- Aufhebung der Festsetzung von Wald und Ausweitung des Sondergebiets auf den gesamten Geltungsbereich,
- Aufhebung der rechtlich wirkungslosen Darstellung einer Fläche für Stellplätze im Süden des Plangebiets (vgl. TF 2.1),
- Aufhebung der Darstellung von Bäumen zum Erhalt bei inzwischen gefällten Bäumen,
- Änderung der Fläche für Maßnahmen (Nr. 20) in eine Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen (Nr. 25b),

sowie in den Textlichen Festsetzungen (Teil B):

- die TF 2.1 zur Zulässigkeit von Nebengebäuden (zulässig zukünftig auch außerhalb der Baufenster),

- die TF 1.2 zur Festlegung zu max. zulässigen Gebäudegröße (80 qm Geschossfläche statt Grundfläche), um die verwirrende Verwechslung mit der überlagernd geltenden GRZ zu vermeiden,

Die mit der 1. Änderung einhergehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden bilanziert (als Überarbeitung der ursprünglichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanz). Das durch Wegfall kompensationsmindernder Maßnahmen entstehende zusätzliche Kompensationserfordernis wird durch Verrechnung mit dem gemeindlichen Ökokonto („Maßnahme *„Naturnahe Parkanlage Glowe"*) ausgeglichen.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide" liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO1-Gebiet (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Ferienhausgebiet). Der B-Plan sowie die 1. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 1: Bestand 14.10.2009

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Der bisherige Bebauungsplan wurde in den letzten Jahren durch verschiedene Vorhabenträger umgesetzt. Es bestehen im Geltungsbereich fünf Ferienhäuser, die anders als ursprünglich beabsichtigt nicht durch einen Bauträger errichtet wurden, sondern von mehreren Vorhabenträgern.

Dabei wurde das ursprüngliche Bebauungskonzept umgesetzt, obwohl dies nach der Grundstücksteilung so nicht mehr zulässig gewesen wäre. Bei Einhaltung der GRZ von 0,32 wäre beim nordwestlichen Bauplatz (Flst. 1/206, 1/209 mit insg. nur 208 qm Baugebietsfläche) entgegen der TF 1.2 nur ein kleines Gebäude mit maximal 66 qm zulässig gewesen. Auch wurden die Nebenanlagen (Parkierung, Nebengebäude) in Übereinstimmung mit der erfolgten Grundstücksteilung grundstücksweise angeordnet, so dass insbesondere die zentral ausgewiesene Fläche für Stellplätze im Süden des Plangebiets wirkungslos blieb.

Neben den fünf Ferienhäusern bestehen im Plangebiet mehrere Nebengebäude, die z.B. als Gartengeräte-/-möbelschuppen, Fahrradunterstand, Saunagebäude o.ä. auch für die Qualität des touristischen Angebots wichtig sind. Bei den zwei nordwestlichen Grundstücken mussten die Nebengebäude wegen der vorgenommenen Grundstücksteilung innerhalb der Maßnahmefläche (Wald) errichtet werden. Das im Südwesten bestehende Nebengebäude wurde erhalten und umgebaut.

Sämtliche Freiflächen (einschließlich der als Wald festgesetzten Maßnahmefläche im Westen des Plangebiets) werden gärtnerisch genutzt (mit Wegen, Terrassen, Spielgeräten, Grillplätzen).

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Mit dem Entwurf soll die Ferienhausnutzung (Vermietung an wechselnden Personenkreis) gestärkt werden. Hierzu werden die Nutzungsmöglichkeiten durch Aufhebung planungsrechtlicher Einschränkungen sowie durch Ausweitung der Baugebietsfläche verbessert.

2.2.) Flächenbilanz

Durch die Änderung nimmt die zulässige Gebäudegrundfläche um 101qm zu, die zulässiger weise versiegelte Fläche um 151qm. Durch die nachrichtliche Darstellung der bestehenden Verkehrsfläche vergrößert sich die Plangebietsfläche um 607qm.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	*GRZ*	*Planung* *1. Änderung*	*Bestand* *Ursprungsplan*	*Veränderung*
Ferienhausgebiet		2.823 qm	2.148 qm	+11.777 qm
Zulässige Gebäudegrundfläche	0,32 (1.165 qm) 0,25 (1.658 qm) ges.	373 qm 415 qm 788 qm	687 qm 687 qm	 +101 qm
zulässige Versiegelung gesamt	0,48 (1.165 qm(0,375 (1.658 qm) ges.	560 qm 622 qm 1.182 qm	1.031 qm 1.031 qm	 +151 qm
Wald		-- qm	675 qm	-675 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (bisher außerhalb des Geltungsbereiches)		607 qm	Bestand (607 qm)	--
Gesamtgebiet		3.430 qm	2.823 qm	

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Ver- und Entsorgung

Da durch die Änderung die Art der baulichen Nutzung sowie die Gesamtkapazität der Beherbergung nicht betroffen sind, ergeben sich keine geänderten Anforderungen an die Erschließung. Die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans bleiben gültig. Die Erschließung ist gesichert.

2.3.2.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet nördlich, östlich und südlich begrenzende und bereits bestehende Straße. Aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Diese Festsetzung steht im Einklang mit der vorhandenen Wohnnutzung und der bestehenden angrenzender Wohn- und Ferienwohnnutzung.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des geringen Änderungsumfangs sind öffentliche Belange nur nachrangig betroffen. Ökologische Belange werden durch Ergänzung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie Anrechnung des Vorhabens auf die Sammelkompensationsmaßnahme „ *Naturnahe Parkanlage Glowe*" berücksichtigt.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde im Aufstellungsverfahren angesichts der Vorbebauung festgestellt: „Aufgrund der o.a. Erhebungen wird festgestellt, dass durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 20 BNatSchG i.V.m. § 14 LNatG M-V nicht verursacht wird, der zur Festsetzung von Maßnahmen der Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen verpflichten würde."

Angesichts unveränderter Beherbergungskapazität wirkt sich die Änderung nicht auf die umliegenden Landschaftsflächen aus (kein verstärktes Verkehrsaufkommen, kein zunehmender Erholungsdruck). Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter sind angesichts der Geringfügigkeit der Planung nicht erkennbar / nicht erheblich.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- Durch Ausweitung der Baugebietsfläche wird die Versiegelung im Plangebiet um bis zu 101qm (Gebäude) und bis zu 151qm (Versiegelung gesamt) zunehmen. Die höhere Versiegelung wird bewertet und ausgeglichen. Bei der Bewertung wird von der zulässigen Bodennutzung ausgegangen (Ferienhausgebiet).
- Durch Aufhebung des Erhaltungsgebots für (bereits gefällte) Bäume entsteht rechnerisch ein Eingriff, der gem. §18 NatSchAG M-V nachbilanziert und ausgeglichen werden muss.
- Durch Aufgabe der Maßnahmenfläche / Wald (675qm) bzw. deren Ersatz als Fläche zum Erhalt der Bäume wird die ökologische Wertigkeit dieser Fläche reduziert (Funktionsverlust). Die festgesetzten Maßnahmen zielten auf den Erhalt der Fläche als Wald, ausgewiesen als nachrichtliche Übernahme gem. §2 LWaldG M-V. Da der Fläche jedoch keine Waldeigenschaft zukommt (zu geringe Größe unter 2.000qm, zu geringe Tiefe unter 20m (Wuchshöhe), besteht keine Handhabe für solche Forderungen. Der nach §18 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand soll auch zukünftig erhalten bleiben. Zugrundegelegt wird deshalb eine allgemein geschätzte Funktionsminderung, wobei die Gestörtheit der Fläche (Lage im Baugebiet) sowie der Erhalt der Bäume zu berücksichtigen war.

3.2.2.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Angesichts der geringen Größe gilt mit der naturschutzfachlichen Bewertung gilt auch der forstliche Ausgleich für die entfallende Waldfläche als abgedeckt. Der Ausgleich erfolgt durch Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme *„Naturnahe Parkanlage Glowe"*, die auch Aufforstungsflächen enthält.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ferienhausgebiet	13.09.06	101,00 50,00	0,4	[0,4 + 0,5] x 0,75 [0,4+ 0,2] x 0,75	68,18 22,50
Gesamt:					**90,68**

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Minderungsfaktor*	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstiger Kiefernbestand	01.12.01	675,00	1	1,0 x 0,75 x 0,8*	405,00
Gesamt:					**405,00**

* wegen Erhalt des Gehölzbestands

Biotopbeseitigung mit Totalverlust: 91 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust: 405 Kompensationsflächenpunkte
Eingriff 496 Kompensationsflächenpunkte

Kompensation gemäß § 18 NatSchAG M-V

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß §18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume	**Anzahl Bäume als Kompensation** (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
unter 1,00m	0	*Birke d = 0,2 (Flst 1/210)* *Birke d = 0,3 (Flst 1/212)* *Birke d = 0,2 (Flst 1/212)* *Birke d = 0,2 (Flst 1/212)* *Birke d = 0,15 (Flst 1/212)* *Birke d = 0,2 (Flst 1/213)* *Tanne d = 0,2 (Flst 1/211)* *Birke d = 2 * 0,2 (Flst 1/213)* *Birke d = 0,3; 0,2 (Flst 1/213)* *Birke d = 0,2 (Flst 1/211)* *Kiefer d = 0,3 (Flst 1/208)*	--
1,50m – 1,50m	1	*Birke d = 0,3; 0,2 (Flst 1/213)* *Kiefer d = 0,4 (Flst 1/212)* *Kiefer d = 0,4 (Flst 1/212)* *Kiefer d = 0,4 (Flst 1/213)* *Birke d = 0,4 (Flst 1/213)*	5

1,50m-2,50m	2	Kiefer d = 0,5 *(Flst 1/211)*	2
			7

Da im B-Plan bereits 10 Pflanzgebote - und damit mehr als für den bisher vorgesehenen Baumverlust notwendig - enthalten sind[1], können die Baumfällungen durch die bereits vorgesehenen Pflanzungen innerhalb des Plangebiets abgegolten werden. Die Pflanzgebote werden den jeweiligen Grundstücken zugeordnet.

Durch die Planung ergibt sich damit ein Defizit von **496** Kompensationsflächenpunkten, welches über eine externe Maßnahme zu erbringen ist.

Externe Kompensationsmaßnahme E 1

Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt: Finanzielle Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme *„Naturnahe Parkanlage Glowe"* in Höhe von 2.232,- EUR.

Die Sammelkompensationsmaßnahme *„Naturnahe Parkanlage Glowe"* wird wie folgt beschrieben:

Anlage einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und extensiver Pflege auf insgesamt 37.700qm Fläche. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und erbringt 60.320,40 Kompensationsflächenpunkten (=Flächenäquivalente).

Biotoptyp	*Fläche in m²*	*Wertstufe*	*Kompensations--wertzahl*	*Leistungsfaktor*	*Flächenäquivalent*
Naturnahe Parkanlage	*37.700,00*	*2*	*2*	*0,8*	*60.320,40*

Auf 4.760 m² sind gemäß Plandarstellung Waldflächen anzulegen. 30 % der zu bewaldenden Grundfläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Weiterhin sind im Bereich der Parkanlage 50 Bäume der Pflanzqualität Ho, 3 x v, ew, mB, StU 16-18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl orientiert sich an der Liste der zu verwendenden Gehölzarten. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von temporären Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5 % nicht überschreiten. Die Anlage eines Teiches mit naturnaher Ufergestaltung zur Aufnahme des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig.

Die Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Es ist eine maximale Wegebreite von 2,50 m zulässig. Gebäude, Überdachungen sowie flächige Spiel- und Sportbereiche sind unzulässig.

Für die Sammelkompensationsmaßnahme wurde ein Wert pro Kompensationsflächenpunkt von 4,50 € ermittelt. **(270.000,- EUR Pflanz- und Grundstückskosten bei 60.320 Ökopunkte = 4,48 EUR / Ökopunkt = gerundet 4,50 EUR)**

Daraus ergibt sich für die Planung eine finanzielle Beteiligung von:
496 x 4,50 EUR = 2.232,- EUR

Glowe, Juni 2010

GEMEINDE GLOWE LANDKREIS RÜ

Hülke
Bürgermeister

1 Bisher bilanzierter Baumverlust (2 Birken Ø 0,2m/0,3m; 2 Kiefern Ø 0,4m; 1 Kiefer Ø 0,5m) entspricht 4 Neupflanzungen.