

“Am Teerofen”

3 Ferienwohnungen und eine Schwimmbadanlage

**Vorhabensbezogener Bebaungsplan Nr. 4
der Gemeinde Karow**

Begründung

Auftraggeber: Dr. Hannes Kremp
Parkweg 1
18292 Charlottenthal

Tel.: (03 84 57) 23 22 7

Bearbeitung: Dr. Ing. Th. Kuhlmann

Landreiterstraße 4
19055 Schwerin
Tel.: (03 85) 56 87 17

Karow, den 29.01.00

Gliederung
Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 4
"Am Teerofen"

Datum: 29.01.00

Gliederung

1.	Allgemeine Grundlagen	1
1.1	Lage des Planungsgebietes	1
1.1.1	Übersichtsplan	1
1.1.2	Lageplan	1
1.2	Geltungsbereich, Bestand	1
2.	Anlaß der Planung	5
2.1	Erläuterung der Baumaßnahme	5
3.	Rechtliche Grundlagen	7
3.1	Allgemein	7
3.2	Planungsgrundlagen	8
3.2.1	Flächennutzungsplan	8
3.2.2	Landschaftsplan	8
3.2.3	Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.2.4	Sonstige Planungen	8
4.	Planungsabsichten und -ziele	9
4.1	Allgemeine strukturelle Ziele	9
4.2	Gewerbe	9
4.3	Ort- und Landschaftsbild	9
5.	Begründung der Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweisen	11
5.4	Verkehr	11
5.4.1	Zufahrt zur Anlage	11
5.4.2	Ruhender KFZ-Verkehr	11
5.5	Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft	12
5.5.1	Bestand	12
5.5.2	Entwicklung	12
5.6	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	19
5.6.1	Wasserversorgung	19
5.6.2	Abwasser	19
5.6.3	Stromversorgung	20
5.6.4	Sonstige	20
5.7	Abfallentsorgung, Bodenbeschaffenheit in Hinblick auf Altlasten	20
5.8	Immissionsschutz	21

6.	Zusammenfassung	22
	Anlagen	
	Satzung der Gemeinde Karow zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.	
	4 "Am Teerofen" - 3 Ferienwohnungen und eine Schwimmbadanlage	
	Zeichnerische Darstellungen	
	Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Am Teerofen" - 3 Ferienwoh-	
	nungen und eine Schwimmbadanlage	

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Lage des Planungsgebietes

1.1.1 Übersichtsplan

Übersichtsplan M. 1 : 25.000 (sh. Seite 3 - Auszug der topographischen Karte)

1.1.2 Lageplan

Lageplan M. 1 : 10.000 (sh. Seite 4 - Auszug der topographischen Karte)

1.2 Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich ist im Vorentwurf zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan
M. 1 : 200 gekennzeichnet.

Er umfaßt das Flurstück:

Gemarkung:	Karow/Teerofen
Flur:	Flur 4
Flurstück:	Flurstück 39 / 1...3

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt :

Flächengröße:	Flurstück 39 / 1	6.167 m ²
	Flurstück 39 / 2	333 m ²
	Flurstück 39 / 3	1.208 m ²

Die genannte Fläche befindet sich in Besitz der Eheleute Hannes und Rosemarie Kremp,
Charlottenthal.

Bestand außerhalb des Plangeltungsbereiches:

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

Im Norden: durch extensiv genutzte Grünlandflächen.

Im Westen: ebenfalls durch Grünlandflächen bis hin zur Eisenbahnlinie von Güstrow
nach Karow. Innerhalb der Grünlandflächen befinden sich verschiedene
Gehölzstrukturen.

Im Süden: durch Garten- bzw. daran anschließende Grünlandflächen extensiver
landwirtschaftlicher Nutzung

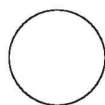
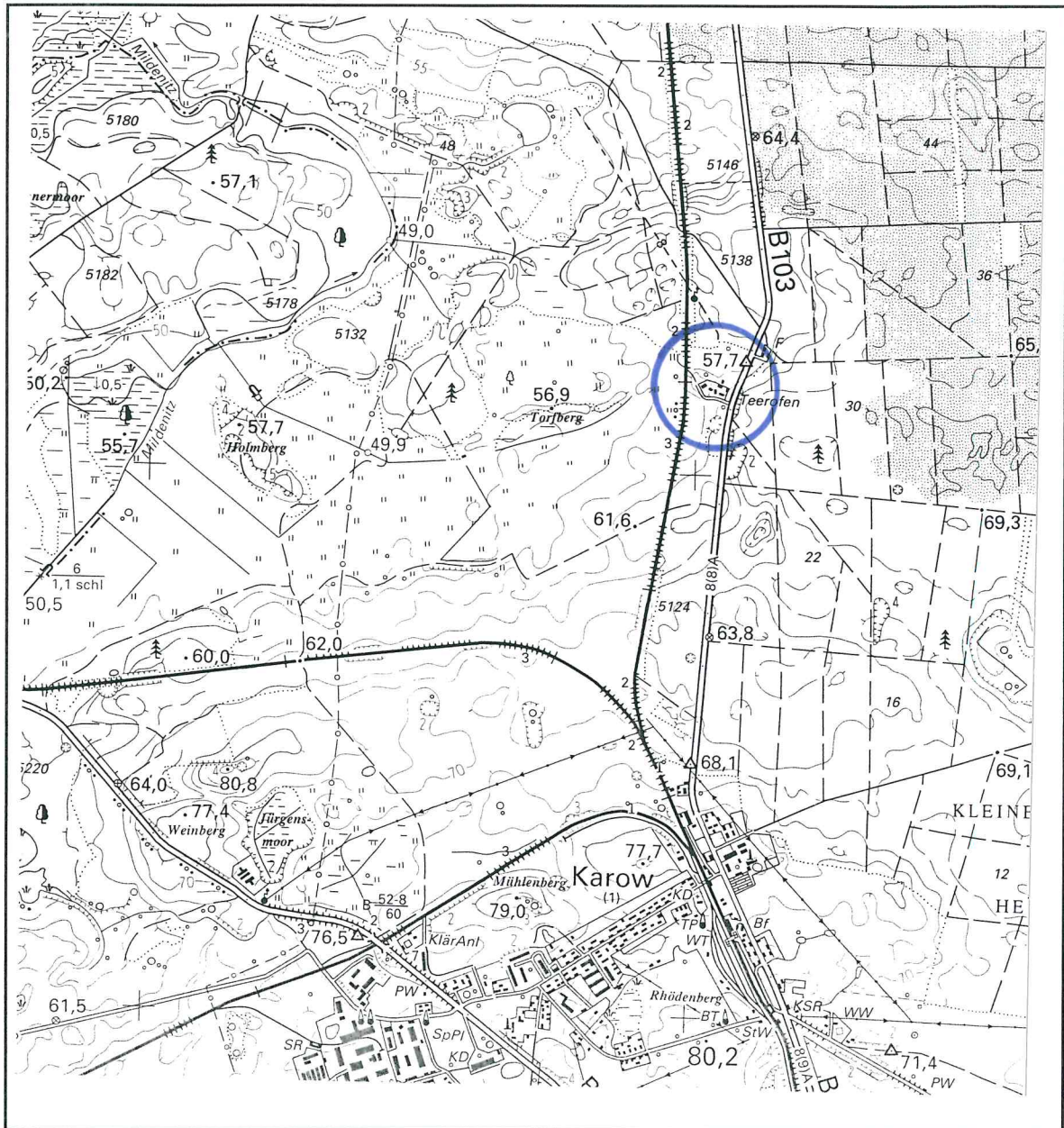
Im Osten: durch die Wohnbebauung bzw. die Zuwegung des Ortsteiles Ka-
row/Teerofen.

Bestand innerhalb des Planungsgebietes:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohnhaus, Nebengelaß, ein Carport sowie ein Stallgebäude, dessen Umbau geplant ist. In den Randbereichen und vereinzelt innerhalb des Grundstückes sind verschiedene Hecken und Einzelgehölze vorhanden.

Übersichtsplan

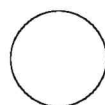
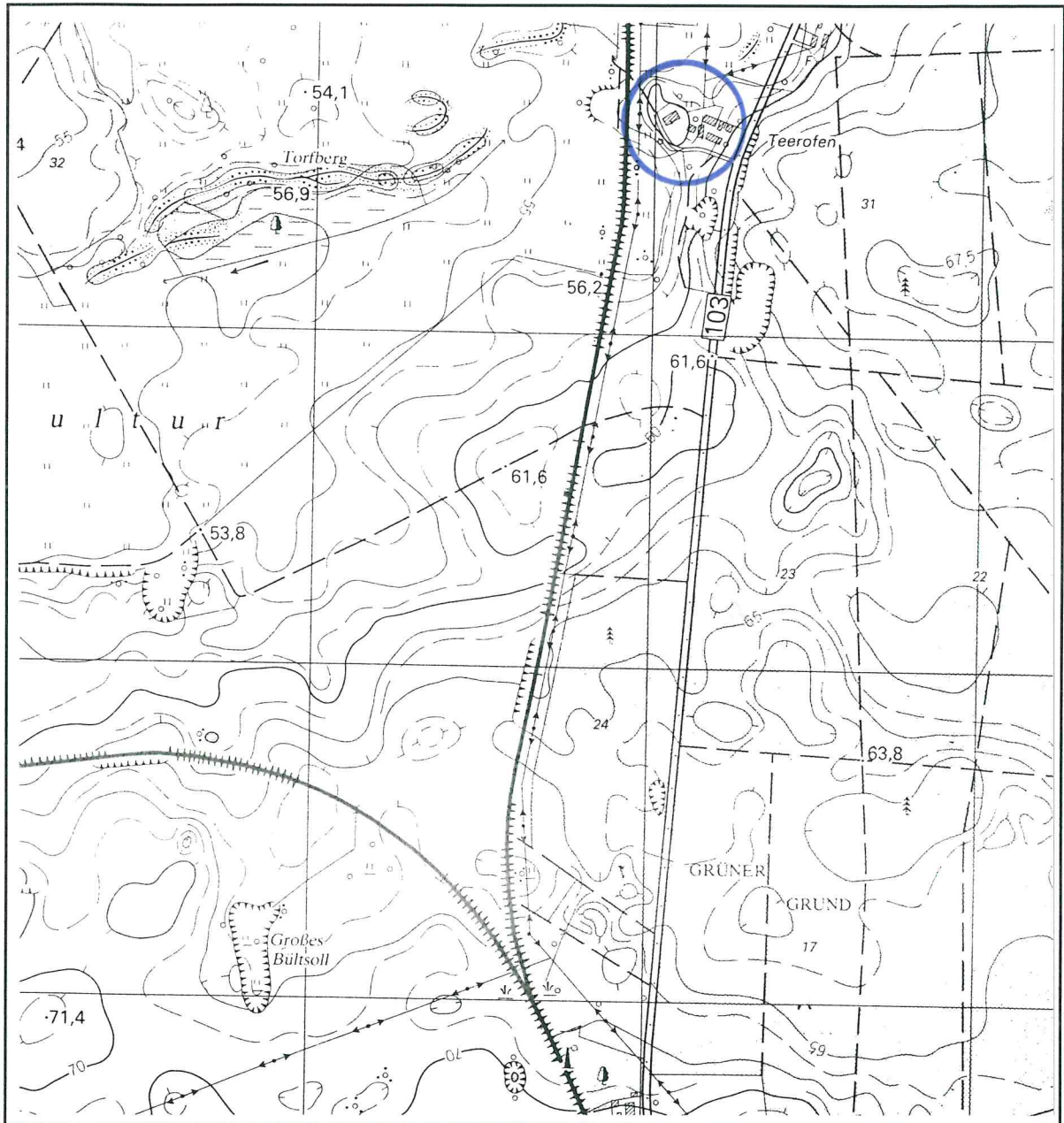
Maßstab 1 : 25. 000



Geplanter Standort zur Errichtung des
Hauses

Lageplan

Maßstab 1 : 10. 000



geplanter Standort



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Planungsgebietes

2. Anlaß der Planung

Die Erstellung des vorliegenden Vorentwurfes zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Karow "Am Teerofen" erfolgt mit dem Planungsziel der Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines aus mehreren Wohneinheiten bestehenden Ferienhauses sowie einer Schwimmbadanlage.

Vorhabensträger sind die Eheleute Herr Dr. Hannes und Frau Rosemarie Kremp.

Grundlage des vorliegenden Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist die Planungsanzeige mit topographischer Karte, mit kenntlich gemachten Geltungsbereich, der Beschreibung der Zuwegung, der Vorhabensbeschreibung, der Beschreibung der Ver- und Entsorgung, der Beschreibung möglicher Beeinträchtigungen durch Emissionen/Immissionen sowie der Durchführungsvertrag.

2.1 Erläuterung der Baumaßnahme

Nördlich der Gemeinde Karow befindet sich in etwa 1,2 km Entfernung der Ortsteil Karow-Teerofen, der aus drei Wohnhäusern mit den dazugehörigen Nebengebäuden besteht. Diese Wohngebäude werden derzeit alle bewohnt.

Bestandteil dieser eigenständigen Splittersiedlung sind die Flurstück 39/1...3, auf denen als Gebäude u. a. ein Wohnhaus und ein stark sanierungsbedürftiges Stallgebäude vorhanden sind.

Dieses Stallgebäude soll in ein Wohnhaus mit drei Ferienwohnungen umgewandelt werden. Dabei werden die bestehenden Abmessungen des bislang bestehenden Bauwerkes (Breite 9,2 m, Länge 20,1 m, Höhe 4,5 m) nicht überschritten werden, so daß eine zusätzliche Neuversiegelung weitestgehend vermieden wird. Die Vorderfront des Gebäudes bleibt als Ansicht erhalten. Somit trägt die Umwandlung des baufälligen Stallgebäudes zur Anreicherung des Dorfbildes bei.

Zu einer Neuversiegelung kommt es im Zuge der geplanten Errichtung eines überdachten Schwimmbeckens auf einer Grundfläche von maximal 120 qm (8 m mal 15 m). Das dem Landschaftsbild angepaßte Gebäude der touristischen Infrastruktur wird in Leichtbauweise erstellt. Es enthält neben dem Bassin (Volumen maximal 80 cbm) eine Sauna und Sanitäreinrichtungen.

Das Vorhaben dient der Nutzung bestehender Bausubstanz für den Betrieb von drei Ferienwohnungen. Die Lage des Gebäudes in der Schwinzer Heide und in Nähe der Naturparkver-

waltung mit ihrer Leitfunktion spricht insbesondere Naturfreunde und sonstige Personengruppen mit Interesse für einen ruhigen Urlaub an. Die Planung ist ausgelegt für eine Vermietung an Einzelfamilien als auch an kleinere Gruppen, die das Interesse an gemeinsamen Unternehmungen haben. Damit besteht ein deutlich besseres Nutzungspotential wie für die ausschließliche Differenzierung auf Einzelbesucher.

Die Nähe zu den Radwanderwegen ist gegeben, Bahnanschluß über Karow als auch die Lage an der Bundesstraße B 103 sichern eine Erschließung der Interessensgebiete zu jeder Jahreszeit. Die gastronomischen Möglichkeiten in Karow gewährleisten eine hinreichende Versorgung der potentiellen Besucher.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kann ein Beitrag zum landschaftsbezogenen Tourismus im Naturpark "Nossentiner/Schwinzer Heide" geleistet werden.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) liegt Karow im besonders strukturschwachen ländlichen Raum an einer überregionalen Achse und ist als örtlicher Siedlungspunkt ausgewiesen. Das Plangebiet selbst befindet sich im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege und ist vom Fremdenverkehrsentwicklungsraum überlagert.

Letztendlich werden mit dem Vorhaben somit auch die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung verwirklicht, denn *"die besonders strukturschwachen Teile der Ländlichen Räume sind in ihrer wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung im verstärkten Maße zu fördern. Damit sollen einem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt und eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden."* (Punkt 1.2.2 RROP). Weiterhin heißt es unter Pkt. 7.2.2 (1) des RROP: *"In den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen sollen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und die entsprechenden Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen ausgewogen entwickelt werden"*.

Der Standort unmittelbar an der Bundesstraße 103 von Karow nach Krakow am See gelegen ist vollständig erschlossen.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Allgemein

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als Vorschlag des Vorhabensträgers anzusehen, der mit der Gemeinde abzustimmen ist, bevor er von dieser durch Satzung erlassen und nach § 12 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) durchgeführt werden kann.

Der Einleitungsbeschluß der Gemeinde Karow liegt mit dem Beschluß vom 03.06.1998 vor.

Nach der Entscheidung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 122.07.1998 (Planungsanzeige gemäß Anzeige-Erlaß vom 06.05.1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/96) - Landesplanerische Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Am Teerofen" der Gemeinde Karow) ist der o.g. Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar, wenn die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für drei Ferienwohnungen festgesetzt wird. Als wichtiger Hinweis wird hier genannt:

Lage im Landschaftsschutzgebiet

Die Vorhabensfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Teerofen" ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nossentiner-Schwinzer Heide" (Verordnung des Landkreises Parchim vom 19.09.1997)

Im Ergebnis eines beantragten Verfahrens zur Herausnahme von Teilflächen aus dem LSG wurde mit der Ersten Verordnung vom 16.09.1999 zur Änderung der Verordnung über das LSG "Nossentiner/Schwinzer Heide - Landkreis Parchim" vom 19.09.1997 für Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes der Schutzstatus als LSG aufgehoben.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden für die oben genannten drei Flurstücke beibehalten, da auf den im LSG verbleibenden Flächen außer der biologischen Kläranlage keine weitere Bebauung vorgesehen ist.

Die biologische Kläranlage befindet sich außerhalb der aus dem LSG herausgelösten Flächen. Die Kläranlage ist aber mit den Schutzzielen des LSG vereinbar.

3.2 Planungsgrundlagen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Karow weist das Vorhabensgebiet als Splittersiedlung im Außenbereich aus.

Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Am Teerofen" entspricht somit den Planungszielen der Gemeinde Karow.

3.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan zur Gemeinde Karow liegt nicht vor.

3.2.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm "Westmecklenburg" (Stand 12/1996) sind wesentliche Vorgaben für den Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes enthalten. Im Folgenden wird in Auszügen auf hier ausgewiesene und zu beachtende Vorrang- und Vorsorge-räume hingewiesen:

Die Vorhabensfläche befindet sich in einem Gebiet, das als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt wurde. Die nördliche Grenze des Naturparkes "Schwinzer / Nos-sentiner Heide" verläuft entlang der Kreisgrenze des Landkreises Parchim. Der Geltungsbereich des Planes befindet sich somit vollständig innerhalb des Naturparkgebietes.

Das Vorhabensgebiet ist auch als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen.

3.2.4 Sonstige Planungen

Das Planungsvorhaben steht aufgrund des vorhandenen Bestandes regionalen und überregio-nalen Planungen nicht entgegen.

Weitere Planungen sind nicht bekannt.

4. Planungsabsichten und -ziele

4.1 Allgemeine strukturelle Ziele

Wesentliche Aspekte der Einordnung des Bauvorhabens und der Landschaftsplanung werden unter Pkt. 5.5.1 Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft genannt.

4.2 Gewerbe

Die Unterbringung von Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist bis auf die gewerblich zu betreibende Vermietung der Ferienwohnungen nicht vorgesehen.

4.3 Ort- und Landschaftsbild

Das vorgesehene Planungsvorhaben führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Errichtung des Schwimmbadgebäudes in der freien Landschaft wird durch verschiedene Bepflanzungsmaßnahmen kompensiert.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der überbaute Geltungsbereich wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als ein:

Sondergebiet
(Beherbergung - 3 Ferienwohnungen)

zur Errichtung von drei Ferienwohnungen und einer Schwimmbadanlage ausgewiesen.

Mit dieser Eingruppierung sind wesentliche Festsetzungen bei der Nutzung der geplanten baulichen Anlagen verbunden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse:

Grundfläche (GR)

GR	344 qm
-----------	---------------

Zahl der Vollgeschosse

(als Mindest- und Höchstgrenze)	I
--	----------

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme weitestgehend minimiert.

5.3 Bauweisen

1. Fassaden

Außenwände sind ausschließlich in:

- | | | |
|------------------|----------------|----------------|
| - Sichtmauerwerk | in den Farben: | - Weiß / Beige |
| - Betonwerkstein | | - Ziegelrot |
| - Glas | | - Rot/Rotbraun |
| - Holzschalung | | |
- herzustellen.

2. Dächer

Dächer sind als Satteldach (Dachform) ausschließlich in:

- Rot / rotbrauner Pfanne/Ziegel
- herzustellen.

5.4 Verkehr

5.4.1 Zufahrt zur Wohnbebauung

Als Zufahrt zur geplanten Wohnhausanlage dient die bereits ausgebaute Zuwegung von der östlich verlaufenden Bundesstraße B 103 von Karow nach Krakow am See. Ein weiterer Ausbau der Zuwegung ist nicht vorgesehen, um Gehölzbestände entlang der Zuwegung zu erhalten.

5.4.2 Ruhender KFZ-Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung von KFZ-Stellplätzen nicht vorgesehen. Das Abstellen von Fahrzeugen erfolgt auf dem befahrbaren Wohnweg.

5.5 Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft

5.5.1 Bestand

Vegetation

Neben den vorhandenen Gebäuden ist der Vegetationsbestand innerhalb des Plangeltungsgebietes in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt worden.

Bei dem Flurstück 39/2 handelt es sich um einen Hausgarten mit Großbäumen (Spitzahorn, Birke, Obstgehölze). Dieses Grundstück wird von Heckenstrukturen umsäumt, in denen standortgerechte Arten wie Holunder, Hartriegel und Birke sowie standortfremde Arten wie verschiedene Koniferen, Ziergehölze und Sanddorn vertreten sind.

Das ehemalige Stallgebäude, ein Wohnhaus und ein Schleppdachgebäude befinden sich auf dem Flurstück 39/3. Die davor liegenden Freiflächen sind aufgrund starker Trittbelastung und geringer teilversiegelnder Befestigungen nahezu vegetationslos.

Das im Norden angrenzende Flurstück 39/1 wird als Weide- bzw. Auslauffläche für Schafe und Kleinvieh genutzt. Hier befinden sich einige Obstgehölze. In den nördlichen und westlichen Randbereichen dieser Frischweide sind kleinflächige Ruderalheckenstrukturen (Holunder, Weißdorn) vorhanden. Diese sind als Sicht- und Lärmschutz zum westlich verlaufenden Bahndamm erhalten worden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bei kuppigem bis ebenem Gelände durch die vorhandene Bebauung, den Bahnlinienkörper und mit der Verkehrsanbindung vorbelastet. Wobei aus der Sicht des Dorfbildcharakters der traditionelle landwirtschaftliche Charakter teilweise erhalten geblieben ist. Bei einer zusätzlichen Bebauung im Geltungsbereich ist neben der minimalen Versiegelung vor allem auf die Höhe der baulichen Anlagen zu achten, so daß das derzeit bestehende Höhenmaß nicht überschritten wird. Eine Erweiterung der vorhandenen Schutzpflanzung mit landschaftstypischen Vegetationselementen kann die Störung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung minimieren.

Bewertung

Die überbauten Teile des Vorhabensgebietes (Gebäude, Wegeflächen) sind aufgrund der Versiegelung bzw. starken anthropogenen Beeinträchtigung als Flächen mit eingeschränkter Bedeutung für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege anzusehen. Die natürliche Funktion des Bodens im Naturhaushalt ist durch diese Vorbelastung stark reduziert worden.

Die angrenzenden Gehölzbestände mit den vorgelagerten Grünflächen (Rasen und Grünland-vegetation) sind von hoher bzw. mittlerer Bedeutung. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Biotope durch den Betrieb der 3 Ferienwohnungen ist bei Einhaltung der im Folgenden beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Der Erholungswert einer Landschaft wird im wesentlichen durch das Landschaftsbild bestimmt. Dabei kommt raumbildender Vegetation, sichtbeeinflussender Morphologie und markanten Einzelobjekten eine große Bedeutung zu. Die Bewertung des Erholungspotential erfolgt auf der Grundlage der Kriterien Eigenart, Vielfalt und Naturnähe einer Landschaft. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen, die unmittelbar an Gebäude angrenzen bzw. vorhandene Gebäude, die lediglich ausgebaut werden, sind demnach Gebiete mit geringer Bedeutung. Die umliegenden Grünland- und Gehölzflächen haben dagegen eine mittlere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

5.5.2 Darstellung des Eingriffes

Die Verwirklichung der oben beschriebenen Bauvorhaben stellt bei Neuversiegelungen gemäß § 14 ff. des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1998, GVOBl. M-V S. 647) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der aufgrund der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen kann. Eingriffe bedürfen laut § 15 (2) des LNatG M-V einer Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Nach § 8 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs fließen in den technischen Entwurf ein und werden bei der Durchführung der Baumaßnahmen beachtet.

Es gelten dabei folgende Gebote:

- das Vermeidungsgebot in Hinblick auf Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
- das Minimierungsgebot, bei Eingriffen die unvermeidbaren Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten,
- das Ausgleichsgebot bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Na-

turhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.,

- das Abwägungsgebot bei unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren vorrangigen Eingriffen gegenüber den Belangen von Naturschutz und der Landschaftspflege.

Allgemeine Auswirkungen

Das geplante Vorhaben bewirkt relativ geringfügige Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche. Die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen resultieren vor allem aus dem Verbrauch (Versiegelung) von Flächen beim Bau des überdachten Schwimmbeckens .

Daraus ergeben sich für die einzelnen Umweltbereiche Beeinträchtigungen, die im Weiteren beschrieben werden.

Für die jeweiligen Umweltbereiche ergeben sich folgende Beeinträchtigungsfaktoren:

Boden

- Verlust und Versiegelung des gewachsenen Bodens,
- Veränderung von Bodeneigenschaften durch Verdichten und Umlagern,

Wasser

- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bodenversiegelung

Luft/Klima

- Schadstoffbelastung

Fauna/Flora

- Verlust von Lebensräumen
- Störungen durch Veränderung der Bodenbeschaffenheit

Landschaftsbild/Erholung

- Gebäude in der freien Landschaft

Die einzelnen Wirkungsfaktoren sind in der Intensität und Reichweite zu unterscheiden.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Baubetrieb entsteht eine temporär erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung, die alle Naturraumpotentiale beeinträchtigen. Während Schadstoffemissionen vor allem Biotope, Grundwasser und Böden belasten, führen Lärmemissionen zu einer Beunruhigung von Mensch und Tier und somit auch zu einer Beeinträchtigung des Erholungspotentials.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Flächenverlust durch die Errichtung des Schwimmbadgebäudes beträgt ca. 120 qm. Der Ausbau des ehemaligen Stallgebäudes führt zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung.

Der anlagebedingte Flächenverlust wirkt sich wie folgt auf die Naturpotentiale aus:

Die Versiegelung führt zu einem vollständigen Verlust sämtlicher naturhaushaltlicher Funktionen des Bodens. So wird z.B. die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt, da sich der Oberflächenabfluß erhöht. Der Boden als Pflanzenstandort geht ebenso verloren, wie seine Puffer- und Speicherfunktionen.

Eine Übersicht der Flächenverluste der betroffenen Biotope sowie deren Biotopwertigkeit ist aus der Tabelle 1 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Bauvorhabens - ersichtlich.

Zu erwartende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch unmittelbare Anbindung an bestehende Gebäude weitgehend minimiert.

5.5.3 Vorgehen zur Ermittlung des Eingriffswertes

Die Eingriffsbewertung erfolgt unter Zuhilfenahme der von KARL (1994) beschriebenen Methodik: "Formale und inhaltliche Anforderungen an die Landschaftsplanung. Teil 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Bebauungsplanung".

Der Methodik liegt der Gedanke zugrunde, daß ermittelte Biotopwerte die relative Bewertung verschiedener Biotoptypen zueinander ermöglicht. In Abhängigkeit von der jeweiligen Flächengröße der Biotope lassen sich daraus Flächenwerte für ein vorgegebenes Gebiet ableiten und dem erwarteten Zustand nach Durchführung der Planung gegenüberstellen. Aus dem ermittelten Defizit kann dann der Kompensationsbedarf ermittelt werden, der sich wiederum als Differenz der Flächenwerte vor und nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen darstellt.

Bei der Bewertung der Eingriffswirkungen werden der Erhalt von Biotopflächen und indirekte Eingriffswirkungen auf die Umgebung betrachtet, des weiteren aber auch eingriffsminimierende Maßnahmen.

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung auf der Grundlage der o.g. Methodik ist in der Tabelle 1 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bauvorhabens - als Gegenüberstellung aufgeführt.

5.5.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind bereits im Konzept zum Betrieb der 3 Ferienwohnungen zur Beherbergung eingearbeitet worden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Wahl kleinstmöglicher Maße für die neu zu errichtenden Gebäudeteile.
- Verzicht auf die weitere Versiegelung von Zufahrts- und Straßenflächen, Vermeidung flächendeckender Verdichtung.
- Örtliche Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ergänzende Schutzpflanzung zur freien Landschaft.
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen.

Schutzmaßnahmen dienen z.B. der Bewahrung von Vegetationsbeständen, Biotopflächen und der Oberbodensicherung etc.. Um die Eingriffsfolgen zu minimieren, sind folgende Schutzmaßnahmen notwendig:

- Vermeidung von gewässerschädigenden Einleitungen.
- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung der Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18915). Zwischengelagerter Oberboden soll nicht mit Leguminosen angesät werden, um den Boden nicht zusätzlich mit Nährstoffen anzureichern.
- Vorsichtiger Umgang und sachgerechte Entsorgung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Maschinenöl (in der Bauphase relevant).
- Einhaltung der Richtlinien für Lärmschutz in der Bau- und Betriebsphase.
- Reinigung und gebündelte Abführung der Baustellenabwässer.
- Fachgerechte Wiederherstellung der Arbeitsbereiche.
- Baustofflagerplätze auf bereits versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen.

5.5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der in Pkt. 5.5.4 aufgeführten Minimierungsmaßnahmen lassen sich nicht alle Eingriffsfolgen vermeiden. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen können jedoch zum Teil ausgeglichen werden.

Als ausgleichbar gelten Eingriffe, bei denen die Schäden innerhalb einer Generation (20 - 25 Jahre) durch geeignete Maßnahmen behoben werden können. Ausgleichsmaßnahmen

sollen in diesem Zeitraum zu ökologisch und ästhetisch voll funktionsfähigen Flächennutzungen führen.

Dies betrifft in erster Linie die Wiederherstellbarkeit bzw. die Wiederherstelldauer von Biotoptypen. So ist die Zerstörung eines Biotoptypes mit einer kurzen Entwicklungsdauer eine ausgleichbarer Eingriff. Da im vorliegenden Fall ausschließlich anthropogen geprägte Grünlandflächen betroffen sind, gilt der Eingriff als ausgleichbar.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Neuanpflanzung von Einzelbäumen, als gestalterische Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild,
- Heckenpflanzungen mit Überhältern im nördlichen Randbereich des Geltungsgebietes zur Abschirmung von der freien Landschaft und zur ökologischen Aufwertung gegenüber der derzeitigen Situation.

Für die Gehölzflächenbepflanzung werden nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet. Art, Anzahl und Qualität der zu verwendenden Gehölze werden unter Pkt. 6 der Textlichen Festsetzungen (Teil B) festgesetzt.

Auf den Grünlandflächen nördlich des entstehenden Ferienhauses ist darüber hinaus die Anpflanzung traditioneller einheimischer Obstgehölze zur Entwicklung einer landschaftsraumtypischen Streuobstwiese vorgesehen. Diese Maßnahme ist aber nicht Bestandteil der Festsetzungen zum vorliegenden Vorhabensbezogenen Bebauungsplan.

5.5.6 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung der vorgesehenen Bauvorhaben - ist in der Tabelle 1 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Bauvorhabens - als Gegenüberstellung dargestellt.

Die Bilanz aus der Biotopwertigkeit der Ausgleichsmaßnahmen und der Biotopwertigkeit vor dem Eingriff ergibt einen positiven Wert, womit der Eingriff des Vorhabens als ausgeglichen betrachtet werden kann.

Tabelle 1: Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung des Bauvorhabens (Flächenbilanz ohne Flurstück 39/2)

Bestand				Planung			
Nutzung, Biotoptyp	Faktor	Fläche (qm)	Wert	Erhalt, Entwicklung	Faktor	Fläche (qm)	Wert
Voll- und Teilversiegelung (Gebäude, Wegeflächen, Sonstige)	0,0	564	0,0	Voll- und Teilver-siegelung	0,0	564	0,0
Vegetationslose Flächen	0,1	1.036	103,6	Vegetationslose Flächen	1,4	1.036	103,6
Gehölzflächen	0,9	248	223,2	Gehölzflächen	0,8	248	198,4
Grünflächen	0,6	5.716	3.429,6	Grünflächen	0,6	5.546	3.327,6
Plangebiet		7.564				7.394	
				Sumpfbeer-Kläranlage	0,0	50	0,0
				Überbauung	0,0	120	0,0
Eingriffsgebiet (1)		7.564	3.756,4			7.564	3.629,6
davon:							
Nutzung, Biotoptyp	Faktor	Fläche (qm)	Wert	Entwicklung	Faktor	Fläche (qm)	Wert
Grünflächen	0,6	212	127,2	Gehölzflächen	1,3	180	234,0
				Einzelgehölze	1,3	32	41,6
Kompensationsflächen (2)		212	127,2			212	275,6
Gesamtgebiet, Wert vorher (1 +2)		7.776	3.883,6	Gesamtgebiet, Wert, nachher		7.776	3.905,2

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz = Biotopwertigkeit(Ausgleich) - Biotopwertigkeit(Eingriff)

$$3.905,2 \quad - \quad 3.883,6 \quad = \quad + 21,6$$

5.6 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

5.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über die bereits vorhandene Wasserentnahmestelle (Brunnen). Im Zuge des Umbaues des ehemaligen Stallgebäudes ist die Errichtung einer neuen Brunnenanlage zur eigenen Trinkwasserversorgung vorgesehen. Der Standort des Brunnens ist entsprechend der Fließrichtung der Grundwassers (von Ost nach West) so gewählt, daß eine Beeinträchtigung durch die Abwasserbehandlungsanlage ausgeschlossen wird.

Als Löschwasserreserve kann das Wasservolumen des Schwimmbeckens genutzt werden.

Bei der Nutzung von Schwimmbecken und Sauna werden die DIN 19643 (Aufbereitung von Schwimm- und Badebeckenwasser) vom April 1997 und bei der Bauausführung die Richtlinien für den Bau von Sauna-Anlagen eingehalten.

Bei Nutzung des Hausbrunnens wird das Gesundheitsamt vor Abgabe des Trinkwassers an die Verbraucher über die Qualität des Wassers schriftlich in Kenntnis gesetzt.

Ein Antrag zur Genehmigung der Errichtung einer Brunnenanlage und auf Erlaubnis zur Grundwasserentnahme wird bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Parchim eingereicht.

5.6.2 Abwasser

Auf investitionsintensive und unterhaltungsaufwendige Kanalleitungen wird verzichtet. Ökologische Aspekte wie der Rückhalt des Wassers am Ort der Entstehung, mit den sich bietenden Möglichkeiten der Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser vor Ort treten dabei in den Vordergrund.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine bereits errichtete Kleinkläranlage mit nachgeschalteter biologischer Klärstufe, ausgeführt als Pflanzenkläranlage mit nachgeschalteter Versickerung der Klarwasserphase. Die Befreiung vom Anschluß- und Benutzerzwang des Wasser- und Abwasserzweckverbandes liegt vor.

Das Regenwasser sowie das Überschußwasser aus der Schwimmbadanlage wird versickert. Auf Grund der im Planungsraum vorherrschenden Bedingungen ist dieses uneingeschränkt möglich. Die Böden bestehende tiefgründig aus Fein und Mittelsanden, der Grundwasserflurabstand beläuft sich auf etwa 8m. Dabei wird gewährleistet, daß die Sickerungsfähigkeit der Sickeranlage größer als der zu erwartende Regenabfluß (auch bei Starkregen) ist.

Zur Errichtung der wassertechnischen Anlagen wurden beim Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim/Lübz der entsprechende Antrag auf Ausnahme vom Anschluß- und Benutzungs-

zwang gestellt bzw. die wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Sachgebiet Wasserwirtschaft des Landkreises Parchim eingeholt.

5.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist aufgrund der vorhandenen Erschließung gesichert. Bei der Bauausführung sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen der WEMAG (20-KV-Leitung) zu beachten.

5.6.4 Sonstige

Die telekommunikative Erschließung ist über die entsprechenden Träger sichergestellt. Beginn und Ablauf der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden schriftlich bei der Deutschen Telecom, wie auch bei allen anderen relevanten Versorgungsbetrieben, angezeigt.

5.7 Abfallentsorgung, Bodenbeschaffenheit in Hinblick auf Altlasten

Die Entsorgung der Abfälle, einschließlich der anfallenden Bauabfälle, erfolgt entsprechend des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie der Festlegungen der "Satzung über den Umschlag der Abfälle des Landkreises Parchim vom 26.11.1996".

Der Nachweis über die Entsorgung der Bauabfälle wird der zuständigen Behörde zwei Wochen nach erfolgtem Abbruch vorgelegt.

Zur Verfüllung von Baugruben und zur Planierung von Flächen wird ausschließlich unbelasteter Bodenaushub verwendet. Die Herkunft des Erdmaterials muß dabei bekannt sein.

Die beim Umbau des Stallgebäudes anfallenden Bauabfälle werden sortenrein getrennt. Unbelastete Bauabfälle werden gemäß § 18 des AbfAlG M-V einer stofflichen Verwertung zugeführt.

Aufgrund der vorherigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich ist hinsichtlich Altlasten von keiner Vorbelastung auszugehen. Sollten bei späteren Bauarbeiten unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wird die zuständige Behörde des Landkreises unverzüglich informiert.

5.8 Immissionschutz

Es ist mit geringfügigen Lärmemissionen von der Bahnlinie und der nahe gelegenen Bundesstraße B 103 zu rechnen, die auch in den Ferienhäusern wahrgenommen werden.

Die dabei auftretenden Immissionswerte liegen aber deutlich unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten.

Hinsichtlich der zu beachtenden Ziele des Lärmschutzes werden dem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO folgende Orientierungswerte zugeordnet:

- tags - 50 db

- nachts - 40 db für Verkehrsgeräusche

- 35 db für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Diese Werte sind einzuhalten und möglichst zu unterschreiten.

5.9 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt, werden folgende Hinweise beachtet:

1. Der Beginn der Erdarbeiten wird der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitgeteilt, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren können.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß § 11 DSchG; GVBl I v. 14.01.1998 S.12 ff.) benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

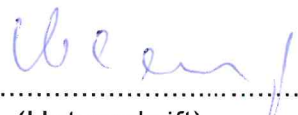
6. Zusammenfassung

Insgesamt schlägt der Vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Am Teerofen" der Gemeinde Karow die Durchführung des Vorhabens vor.

Der Bauherr beabsichtigt nach der angestrebten Genehmigung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes sowie nach Abschluß weiterer notwendiger Genehmigungsverfahren das Vorhaben zügig zu erstellen. Genaue Termine können an dieser Stelle jedoch noch nicht genannt werden. Es ist ein sofortiger Baubeginn nach Abschluß aller rechtlichen Voraussetzungen vorgesehen.

Der Vorhabensträger trägt alle Kosten der Planung und Durchführung, einschließlich der notwendigen Erschließungskosten. Details zur Bauausführung und zur Erschließung werden im Durchführungsvertrag der Gemeinde mit dem Vorhabenträger vertraglich mit Festsetzung von Terminen vereinbart.

Karow, den 29.01.00


.....
(Unterschrift)

Anlage

Satzung der Gemeinde Karow zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Am Teerofen"