

Stadt Crivitz



**Bebauungsplan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“
Begründung**

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Lage im Raum, Strukturdaten	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Planungsgrundlagen	3
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.6 Bestand innerhalb des Planungsgebietes	4
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	6
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
5. PLANINHALT, GETROFFENE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2 Geh-Fahr- und Leitungsrecht	8
5.3. Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers	8
5.4 Verkehrsflächen	9
5.5 Nutzungsbeschränkungen	10
6. UMWELTBELANGE	10
6.1 Bestandsbeschreibung	10
6.2 Schutzgebiete	10
6.3 Eingriffsbewertung	11
6.4 Beschreibung der Maßnahmen	20
7. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES	20
8. EIN- UND AUSWIRKUNGEN	21
9. KLIMASCHUTZ	21
10. BODENORDNENDE MAßNAHMEN, SICHERUNG DER UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG	21
11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT/BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 ABS. 4 LBAUO M-V	22
12. HINWEISE	22
13. FLÄCHENBILANZ	23

1. Allgemeines

1.1 Lage im Raum, Strukturdaten

Basthorst ist ein Ortsteil der Stadt Crivitz und gehört verwaltungsmäßig zum Amt Crivitz, im Landkreis Ludwigslust-Parchim (Region Westmecklenburg).

An die Stadt Crivitz grenzen

- Im Norden die Gemeinde Kühlen-Wendorf des Amtes Sternberger Seenlandschaft
- Im Nordosten und Osten die Gemeinden Demen, Barnin des Amtes Crivitz
- Im Südosten die Gemeinde Zapel des Amtes Crivitz
- Im Süden die Gemeinde Tramm des Amtes Crivitz
- Im Südwesten und Westen die Gemeinden Sukow, Pinnow und
- Im Nordwesten die Gemeinde Gneven und Langen Brütz des Amtes Crivitz

Die Kreisstadt Parchim liegt in ca. 33 km Entfernung südöstlich von Basthorst.

Die Anbindung des Ortsteils Basthorst an das überregionale Straßennetz erfolgt im Norden über den Samelower Weg an die Kreisstraße K 4 Leezen - Weberin und im Südwesten über die Kreisstraße K 14 Kladow - Gädebehn auf die Landstraße L09 nach Crivitz.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung Crivitz hat in ihrer Sitzung am 14.04.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 24.05.2014.

1.3 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen:

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 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 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S.344)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) in der Fassung vom 29. Juli 2009,
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) M-V vom 23. Februar 2010
- Das Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.870)

Kartengrundlagen:

Die Planunterlage wurde durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Natalia Brim, Ahornstraße 18, 19075 Pampow im Januar/Februar 2014 im Maßstab 1:250 erstellt. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Wege, Grünflächen und Baumbestand sowie den Gebäudebestand nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt sehr guten Grad erkennen.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr.10 –„Wochenendhausgebiet Basthorst“ besteht aus:

- dem Teil A:
Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung
- dem Teil B:
Textliche Festsetzungen, als Ergänzung zu den graphischen Festsetzungen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung (einschließlich Umweltbericht), in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt:

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Crivitz „Wochenendhausgebiet Basthorst“ ist gemäß § 9 Abs.7 Baugesetzbuch (BauGB) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) im Teil A, in der Planzeichnung des Bebauungsplanes, zeichnerisch dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Überplant werden die Flurstücke 320/8 bis 320/21, 33/2 bis 33/7, 34/2 bis 34/5, 35/2 bis 35/4, 36/2 bis 36/5, 37/2 bis 37/6; 38/2 bis 38/5, 39/2 bis 39/5, 40/2 bis 40/5, 41/2 bis 41/5, 42/2 bis 42/6, 43/4 bis 43/7, 44/3, 46/1 bis 46/14, 47/1 bis 47/5, 47/8, 48/2 bis 48/7 der Flur 1, Gemarkung Basthorst. Das Flurstück 320/21 befindet sich im Eigentum des Vereins „Am Basthorst e.V.“. Alle anderen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

1.6 Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Basthorst und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine ehemalige Kiesgrube,
- Im Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzfläche,
- Im Westen durch den Samelower Weg,
- Im Süden durch Wohnen (Samelower Weg 3a), Gärten, Wiesenfläche und dem Gartenweg II
- und im Nordosten durch Wohnen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wochenendhausgebiet in Hanglage, inmitten einer kleinen, mit Gehölzbestand locker bestandenen Vegetationsfläche. In unmittelbarer Nähe der südöstlichen Grundstücksgrenzen der Wochenendhäuser Nr. 2 bis Nr. 14 sowie entlang der nordwestlichen Grenze der Wochenendhäuser Nr. 2a und Nr. 3b befindet sich ein zum Teil offener Graben, der keine Verbindung zu anderen Gewässern hat und lediglich das Schichtenwasser der Grundstücke aufnimmt. Die verkehrsmäßige Erschließung des Standortes erfolgt vom Samelower Weg (nichtklassifizierte Straße) aus über den Gartenweg I (privater geschotterter Weg/im Eigentum des Vereins) und über den Gartenweg II (öffentlicher unbefestigter Weg). Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost in Richtung Ortslage stark ab. Die Höhenunterschiede auf den jeweiligen

Grundstücken betragen ca. 5,16m; 4,25m bzw. 3,80m bezogen auf eine durchschnittliche Grundstückstiefe (Länge) von 55 m. Die Wochenendhäuser wurden in den Hang hineingebaut, so dass sich das „Erdgeschoss“ jeweils „im Hang“ selbst befindet. Vom Gartenweg I zeigt sich die Anlage eingeschossig, mit flach geneigten Walmdächern und Satteldächern (symmetrische/unsymmetrische). Die vorhandenen Wochenendhäuser fügen sich gut in die Hanglage ein. Die Einfriedung der Grundstücke entlang der Erschließungswege erfolgt mehrheitlich durch Hecken. Bedingt durch das starke Gefälle wurde für die Errichtung der Wochenendhäuser entlang des Gartenweges I, aber auch entlang des Gartenweges II durchgehend der vordere und flachere Teil der Grundstücke in ca. 10 -15 m Tiefe genutzt.

Das in den 1980-er entstandene Wochenendhausgebiet weist heute Wochenendhäuser mit unterschiedlich großer Grundflächenzahl, mit Terrassen, Balkonen (überdacht und seitlichem Schutz) Treppenanlagen, Schuppen, einer Finnhütte, Gewächshäusern und Stützmauern auf.

2. Übergeordnete Planungen

Landesplanerische Vorgaben in Bezug auf das bestehende Wochenendhausgebiet

Entsprechend den Zielen des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg* (RREP WM 2011) gehört der betreffende Teil des Stadtgebietes Crivitz zum Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum. „In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.“ (RREP WM)

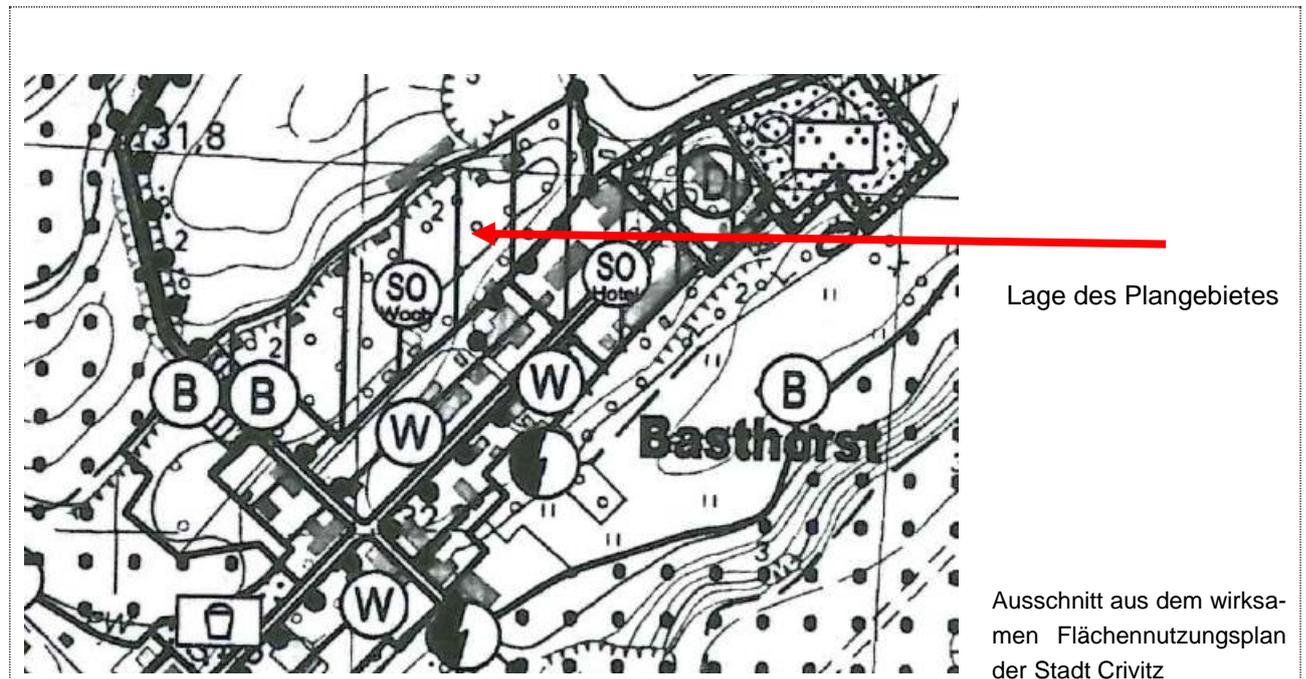
Hinsichtlich des Naturraumes befindet sich die Ortslage Basthorst in keinem Schutzgebiet.



Ausschnitt RREP WM 2011

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Crivitz besitzt seit dem 15.07.2006 einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das bestehende Wochenendhausgebiet ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes.



3. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der Lage des Ortsteils im Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum ist Basthorst auch prädestiniert für das Freizeitwohnen. Die „Wochenendhaussiedlung Basthorst“ wird seit Jahren in dieser Form genutzt. Diese Form der landschaftsgebundenen Erholung soll gesichert werden. Die Stadt hat sich mit der Ausweisung des Gebietes im Flächennutzungsplan zur weiteren Sondergebietsnutzung bereits bekannt und die betreffenden Flächen entsprechend ausgewiesen. Für das bestehende Wochenendhausgebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Gebiet und verbindliche Regelung für die Bodennutzung bestimmt.

4. Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Basthorst ist einer der touristischen Zielpunkte im Stadtgebiet, der über die Region hinaus stetig an Bedeutung gewinnt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils ist daher besonders wichtig. Das Wochenendhausgebiet, als Teil der Ortslage, muss hier ebenso seinen Beitrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung leisten. Neben den Anliegern nutzen Besucher und Gäste des Ortes den Gartenweg I für ihre Rundgänge durch den Ort. Dadurch wird das Gebiet noch einmal besonders wahrgenommen. Ziel ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die durch Zuordnung und Bestimmung des Maßes der Nutzung (Größe der Grundfläche, Baugrenzen) eindeutige Regelungen trifft. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“, so wie sie sich auch bereits darstellt, festgesetzt werden, ohne jedoch die Anzahl der bestehenden Wochenendhäuser zu erhöhen. Der Entwicklung des Freizeitwohnens, so wie es sich allgemein in den letzten ca. 30 Jahren seit Baubeginn der Anlage verändert hat, wird Rechnung getragen. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird dabei an heute übliche Maße angepasst. Das Sondergebiet dient in erster Linie den Wochenendhausbesitzern zur Erholung. Es soll aber auch der Allgemeinheit die Möglichkeit bieten, den Gartenweg I mittels eines Gehrechtes zu nutzen.

5. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter des Wochenendhausgebietes wird im Wesentlichen durch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise geprägt. Ausgehend vom vorhandenen Gebäudebestand, den heute üblichen Grundflächenzahlen und den besonderen landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Festsetzung 1.1

„Gemäß § 10 Abs. 2, Satz 1 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Wochenendhäuser zulässig, die ausschließlich den Zwecken der Erholung und des Freizeitwohnens dienen.“ Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und der Darstellung bzw. Zielsetzung im Flächennutzungsplan.

Festsetzung 1.2

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist die Fläche der Flurstücke 44/3, 43/5, 43/6 und 46/1 ist von jeglicher Bebauung frei zu halten, eine Nutzung für Zwecke der Erholung und Freizeitbetätigung ist zulässig.“ Der einzuhaltende Waldabstand von 30 m, vorhandener Großbaumbestand und Topografieverhältnisse schließen eine Bebauung aus. Aus städtebaulicher Sicht würde sich auf der verbleibenden kleinen Fläche kein Wochenendhaus einordnen.

Festsetzung 1.3

„Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser mit maximal 80 m² bestimmt, zuzüglich einer Terrasse oder einer offenen Laube (überdachter Sitzplatz, auch extra stehend zulässig) bzw. eines Balkons von höchstens 20 m².“ Mit der Festsetzung zur max. Größe der Grundfläche GR von 80m² wird der Entwicklung des Freizeitwohnens, so wie es sich allgemein in den letzten ca. 30 Jahren in der Anlage von Basthorst verändert hat, sowie den bereits z. T. vorhandenen Maßen der Wochenendhäuser Rechnung getragen. Die Größe der festgesetzten Grundfläche ist der städtebaulichen Situation am Standort angemessen.

Festsetzung 1.4

„Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes Wochenendhäuser nur als Einzelhäuser zulässig.“ Mit dieser Festsetzung wird die bestehende Struktur des Gebietes, die ausschließlich durch Einzelhäuser bestimmt ist, aufgenommen und festgeschrieben.

Festsetzung 1.5

„Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die max. Firsthöhe für die Wochenendhäuser Nr. 2 bis Nr. 14 mit 39,40 m und für die Wochenendhäuser Nr. 2a, 3b und 13b mit 37,20 m bezogen auf das Höhensystem HN 76 festgesetzt.“ Ausgehend vom vorhandenen Gebäudebestand, den heute üblichen Grundflächenzahlen und den besonderen landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes wird die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser und damit ihre Grundrissgröße mit maximal 80 m² zuzüglich einer Terrasse oder offenen Laube (Balkon) von höchstens 20 m² festgesetzt. Um die Eigenart des Gebietes zu wahren, wurde für die Wochenendhäuser entlang der beiden Gartenwege eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die sich an der höchsten z. Z. vorhandenen Firsthöhe im jeweiligen Weg orientiert und dem Höhenunterschied zwischen den beiden Wegen Rechnung trägt. Die Höhen beziehen sich auf das Höhensystem HN 76. ¹

¹ Normalhöhen, die sich auf den Pegel Kronstadt bei St. Petersburg beziehen. Sie werden auch als Höhen über HN (Höhennull) oder HN76-Höhen bezeichnet.

Festsetzung 1.6

„Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden Garagen ausgeschlossen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind je Grundstück zwei Stellplätze, davon einer überdacht, zulässig. Der überdachte Stellplatz (Carport) darf nur seitlich der Wochenendhäuser, nicht zwischen Wochenendhaus und straßenseitiger Baugrenze errichtet werden.“ Garagen fügen sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die Gesamtlage ein und würden dem Charakter des Wochenendhausgebietes entgegenstehen bzw. die städtebauliche Situation erheblich beeinträchtigen. Mit einem Stellplatz und einem Carport (überdachter Stellplatz) wird dem Bedarf von max. 2 Stellplatzmöglichkeiten pro Grundstück Rechnung getragen. Städtebaulich gestalterisch ist es wichtig, dass die Fahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden können und nicht den schmalen begleitenden Grünbereich, entlang der Gartenwege beeinträchtigen. Ebenso ist aus städtebaulich gestalterischen Gründen der schmale Bereich zwischen Wochenendhaus und straßenseitiger Baugrenze nicht für die Errichtung von Carports zulässig.

Festsetzung 1.7

„Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen, bis zu einer Gesamtgröße von 10 m² zulässig. Bestehende Nebengebäude, die bis zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (24.05.2014) zulässigerweise errichtet wurden, haben Bestandsschutz.“ Die zulässige maximale Grundfläche und die spezifische Situation durch die Hanglage bieten bezogen auf die Nutzung als Wochenendhaus, in Verbindung mit der zusätzlichen Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen in der Größe von bis zu 10 m² (baugenehmigungsfrei) ausreichend Abstellraum. Bestehende Nebengebäude die bis zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (24.05.2014) zulässigerweise errichtet wurden, haben Bestandsschutz.

Festsetzung 1.8

„Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ausnahmsweise zulässig.“ Notwendige Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind zusätzlich zu den Nebengebäuden aus der Festsetzung 1.7 zulässig.

Bauweise, Baugrenzen

Die vorhandenen Wochenendhäuser wurden in offener Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) errichtet, dies wird für die Festsetzung übernommen und entspricht der städtebaulichen Zielstellung. Um das Siedlungs- und Landschaftsbild zu wahren, sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels der Festsetzung einer Baugrenze bestimmt, die im vorliegenden Plan drei Baufelder umschließt. Die Tiefe der Baufelder beträgt 18,50 m. Bei der Bestimmung des Maßes wurden die städtebauliche Situation des Bestandes und die vorhandene Topografie berücksichtigt. Die Wochenendhäuser dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

5.2 Geh-Fahr- und Leitungsrecht

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für den privaten Gartenweg I (Flurstück 320/21) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.“ Mit dieser Festsetzung soll neben den Versorgungsträgern auch der Allgemeinheit die Möglichkeit geboten werden, den vereinseigenen Gartenweg I fußläufig zu nutzen.

5.3. Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf den Grundstücken versickert.“ Eine zentrale Regenentwässerung ist nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser wird bisher auf den Grundstücken versickert, dem steht auch künftig nichts entgegen. Der vorhandene Graben nimmt das überschüssige Regenwasser auf. Der natürliche Ablauf des Niederschlagswassers belastet keine tiefer gelegenen Grundstücke.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 26 (2) BauGB ist im Plangebiet das anfallende Schmutzwasser bis zum Anschluss eines betriebsfertigen Hauptentwässerungskanals im Gartenweg I und II vor den jeweiligen Grundstücken über abflusslose Gruben zu entwässern. Nach Vorliegen eines Hauptentwässerungskanals besteht laut Satzung des Zweckverbandes Schweriner Umland Anschlusspflicht. Die Satzung des Zweckverbandes Schweriner Umland § 4 (1) besagt: „Ein Anschluss- und Benutzerrecht besteht nicht, solange eine Übernahme des Abwassers technisch nicht möglich ist oder mit einem unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden wäre....“. § 5 (1) Anschlusszwang besagt: „Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, sein Grundstück anzuschließen, wenn es durch einen betriebsfertigen Hauptentwässerungskanal erschlossen ist und wenn auf seinem Grundstück Abwasser anfällt“. Ein betriebsfähiger Hauptentwässerungskanal liegt nicht vor den Grundstücken an. Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Anschlussvariante ohne unverhältnismäßig hohem Aufwand wurden geprüft. Im Ergebnis konnte keine tragbare wirtschaftlich Variante vorgelegt werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Wochenendhausgebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die nicht-klassifizierte Straße Samelower Weg.

In das Gebiet hinein führen vom Samelower Weg aus ein unbefestigter öffentlicher Weg – der Gartenweg II und der geschotterte Gartenweg I. Der Gartenweg I befindet sich im Eigentum des Vereins des Wochenendhausgebietes, dem Verein „Am Basthorst e.V.“.

Bei der Beurteilung des Aufwandes für die gesamte Verkehrserschließung dieses kleinen bestehenden Wochenendhausgebietes ist dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen: „so viel wie nötig, aber so wenig wie möglich. .. auch keine unnötigen Kosten..“² sowie dem Schutz der Landschaft als Landschaftsraum. Die private Zuwegung über den geschotterten Teil im Gartenweg I nimmt bisher eine Breite von 3 bis 4 m ein. Zum Straßenraum zählt aber auch der Streifen in 1,5 m Tiefe entlang der Grenze der Wochenendhäuser. Diese Fläche, die bisher nicht als Grünfläche gestaltet ist, wird schon jetzt für Zu- und Überfahrten genutzt. Die gesamte Ausbaubreite beträgt so 4,5 bis 5,5 m, der Begegnungsfall ist damit gewährleistet. Der Verlauf der südöstlichen Grundstücksgrenzen der Wochenendhäuser und der Geländeverlauf auf der Nordwestseite des Gartenweges I, der durch eine unmittelbar angrenzende Böschung mehrheitlich vorgegeben ist, bestimmt die vorhandene bzw. mögliche Wegebreite. Eingriffe baulicher Art in die Böschung sind im Gartenweg I aufgrund ihrer Erheblichkeit nicht geplant. Dort, wo es der Geländeverlauf gestattet, wird eine Ausweichfläche und die bereits jetzt als temporäre Stellfläche eingangs des Gartenweges I aus Richtung Samelower Weg kommend, für den Begegnungsfall und als Stellfläche ausgewiesen. Zusätzlich steht am Gartenweg I bereits eine Fläche für Stellflächen in Höhe der Wochenendhäuser Nr. 5 und Nr. 6 zur Verfügung. Öffentliche Parkplätze sind nicht Ziel der Planung. Das Abstellen der Autos erfolgt bereits jetzt auf den Wochenendgrundstücken selbst. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind je Grundstück ein Stellplatz und ein Carport³ zulässig. Der Carport darf aus städtebaulicher Sicht nur seitlich der Wochenendhäuser, nicht zwischen Wochenendhaus und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden Garagen ausgeschlossen. Gemeinsam mit den zuvor genannten Stellplätzen wird dies für das bestehende und geplante Wochenendhausgebiet (ohne geplante zusätzliche Wochenendhäuser) als ausreichend angesehen.

Der Gartenweg I soll gemäß den Zielen des B-Planes der Allgemeinheit aufgrund der Lage des Ortsteils im Tourismusraum bzw. Tourismusedwicklungsraum als Wanderweg fußläufig erhalten bleiben. Um dies zu sichern wird zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht festgesetzt.

² BauNVO § 10 Kommentar Fickert/Fieseler

³ Definition Carport = überdachter Einstellplatz, eine Abstellmöglichkeit für einen Pkw mit darüber liegendem, in der Regel auf vier im Erdboden verankerten Stützen ruhendem Schutzdach.

5.5 Nutzungsbeschränkungen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten, auf der gegenüberliegenden Seite des Samelower Weges an vorhandene Waldflächen.

Der einzuhaltende Waldabstand von 30 m (Landeswaldgesetz – LWaldG vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.870) wird auf das Wochenendgrundstück Nr. 14 übertragen, schränkt aber nicht die vorhandene Bebauung ein und unterschreitet nicht den Abstand zur Waldkante.

6. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-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.

6.1 Bestandsbeschreibung

siehe Punkt 1. Allgemeines (1.1 bis 1.6).

Entsprechend der Biotopkartieranleitung ist die Erschließung als unbefestigter Wirtschaftsweg (Bestandserhalt) und die Wochenendhaussiedlung als Wochenendhausgebiet (Bestandserhalt der jetzigen Versiegelung) einzustufen.

Die natürlich anstehenden sickerwasserbestimmten Sandböden wurden aufgrund langjähriger gärtnerischer Nutzung anthropogen verändert. Im Gebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima.

Ein Graben ohne Widmung ist im Geltungsbereich vorhanden (kein Anschluss an den nicht berichtspflichtigen LV 26/89/1.10 des WBV). Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt (hohe Grundwassergefährdung).

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes (außer Lage im Naturpark) befinden sich nicht im Geltungsbereich (siehe auch Umweltbericht).

Baumbestand ist im Geltungsbereich vorhanden.

Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die stark genutzte Wochenendhaussiedlung bietet keine Verdachtsmomente auf besonders geschützte bzw. vom Aussterben bedrohte Arten nach § 44 BNatSchG, bzw. auf Arten der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht).

6.2 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Das FFH – Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ befindet sich zum Eingriffsort in Entfernungen von ca. 2.600m westlich, ca. 2.200m südlich und ca. 500m nordöstlich – außerhalb der Ortslage.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Eine FFH – Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

- **LSG-Gebiet L 10 "Glambecksee bei Basthorst" - Landkreis Ludwigslust-Parchim (auch FFH)** Entfernung ca. 500m nordöstlich hinter der Ortslage. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der Lage ausgeschlossen werden.

- **Naturpark NP 7 „Sternberger Seenland“** – gebietseinschließend - Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der Bestandswahrung ausgeschlossen werden.

Wertbiotope (§20)

im / am Geltungsbereich: keine

im 200m Untersuchungsraum:

PCH05111, Biotopname: Trockenrasen nördlich Basthorst, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen; Sölle, Biotopbogen 0505-121B4008, Fläche in m²: 2 442

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

6.3 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:

- Intensiv unterhaltener Graben und teilversiegelte Wirtschaftswege
- Ferienhausgebiet (Wochenendhausgebiet)

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind, so sie die zulässige Überbauung überschreiten, aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht 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 Vorhabensauswirkungen 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 ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Für den Aus-, Um- oder Ersatzbau sollen in den Baufeldern vorrangig Flächen mit derzeit bereits befestigten Böden genutzt werden.
- Im Übrigen auf den Grundstücken vorhandene bauliche Anlagen außerhalb der ausgewiesenen Baufelder genießen Bestandsschutz. Bei Modernisierungen, Ersatz-, Um- oder Ausbau müssen diese Anlagen (nicht Gewächshäuser / Pavillons / Sitzterrassen) jedoch in die festgesetzten Baufelder verlegt werden.
- Die baulichen Anlagen auf dem Wochenendhausgrundstück Nr. 4 genießen Bestandsschutz. Maßnahmen nach der LBauO, die zur Beendigung des Bestandsschutzes führen, haben für die Versiegelung das gesetzlich zulässige Maß einzuhalten (Reduzierung der Versiegelung).

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotop 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 Biotop 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 (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 beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Die versiegelten Flächenwerte (Wochenendhaus / Terrasse / Nebengebäude und Wege / Treppen / bef. Flächen) und die maximal bebaubare Fläche entsprechend GRZ 0,2 (eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig) ergeben die Differenz der noch zulässigen Versiegelung.

Nur beim Wochenendhaus 4 liegt der Wert über der zulässigen Versiegelung. Hier gilt Bestandschutz.

Beim Wochenendhaus 14 wurde nur der Bereich für die Berechnung herangezogen, der für eine Bebauung vorgesehen ist. (Abgrenzung durch Planzeichen 15.14, das unterschiedliche Nutzungen trennt). Berechnet wird jedes Grundstück einzeln.

Für die Zufahrtswege erfolgt als Bestandsdurchlauf keine tabellarische Bewertung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 2	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	59		<1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	40		<1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	584		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	47		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	53
		Summe:	730								53
BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 2a	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	67		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	41		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	486		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	14		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	16
		Summe:	608								16
BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 3	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	104		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	54		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	738		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	27		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	30
		Summe:	923								30

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 3b	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	88		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	87		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	699		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	0		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	0
		Summe:	874								0

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 4, Bestandsschutz für 73 m²	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	155		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	101		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	659		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	0		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	0
		Summe:	915								0

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 5	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	66		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	91		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	756		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	32		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	36
		Summe:	945								36

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 6	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	53		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	54		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	752		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	81		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	91
		Summe:	940								91

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 7	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	65		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	79		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	754		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	45		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	51
		Summe:	943								51

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 8	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	56		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	39		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	734		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	88		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	99
		Summe:	917								99

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 9	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	56		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	54		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	718		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	69		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	78
		Summe:	897								78

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 10	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	56		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	17		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	697		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	101		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	114
		Summe:	871								114

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 11	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	112		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	25		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	654		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	27		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	30
		Summe:	818								30

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus12	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	116		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	32		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	671		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	20		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	23
		Summe:	839								23

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 13	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	67		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	21		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	743		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	98		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	110
		Summe:	929								110

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 13b	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	100		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	40		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	585		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	6		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	7
		Summe:	731								7

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 14	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude WE-Fläche	82		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen WE-Fläche	33		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben WE- Fläche	842		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freifläche außerhalb anrechenbare WE- Fläche	1.217								0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2 WE-Fläche	95		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	107
		Summe:	2.269								107

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von:

WE 2	53 KFÄ
WE 2a	16 KFÄ
WE 3	30 KFÄ
WE 3b	0 KFÄ
WE 4	0 KFÄ, aber für 73 m ² nur Bestandsschutz
WE 5	36 KFÄ
WE 6	91 KFÄ
WE 7	51 KFÄ
WE 8	99 KFÄ
WE 9	78 KFÄ
WE 10	114 KFÄ
WE 11	30 KFÄ
WE 12	23 KFÄ
WE 13	110 KFÄ
WE 13b	7 KFÄ
WE 14	107 KFÄ
Gesamt:	844 KFÄ

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) BauGB 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:

- Im Geltungsbereich Anpflanzung von Hochstammobstbäumen

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist durch die Gemeinde nicht erfüllbar, weil geeignete (als auch eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen. 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 mit 50% (Leistungsfaktor LF 0,5) zugrunde gelegt.

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

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

Maßnahmen im B- Plangebiet

ZIELBIOTOP	KFÄ	rechnerisch überschrittene FLÄCHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Baumpflanzung WE 2	53	50	2	2,0	2,5	0,50	63
Baumpflanzung WE 2a	16	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 3	30	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 3b	0	0	0	2,0	2,5	0,50	0
Baumpflanzung WE 4	0	0	0	2,0	2,5	0,50	0
Baumpflanzung WE 5	36	50	2	2,0	2,5	0,50	63
Baumpflanzung WE 6	91	75	3	2,0	2,5	0,50	94
Baumpflanzung WE 7	51	50	2	2,0	2,5	0,50	63
Baumpflanzung WE 8	99	100	4	2,0	2,5	0,50	125
Baumpflanzung WE 9	78	75	3	2,0	2,5	0,50	94
Baumpflanzung WE 10	114	100	4	2,0	2,5	0,50	125
Baumpflanzung WE 11	30	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 12	23	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 13	110	100	4	2,0	2,5	0,50	125
Baumpflanzung WE 13b	7	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 14	107	100	4	2,0	2,5	0,50	125
Summe:		825	33				1.031

Der Eingriff wird je Grundstück ausgeglichen, daher ergibt sich ein insgesamt höheres Flächenäquivalent. Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 1.031.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 844 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 1.031 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

6.4 Beschreibung der Maßnahmen

Die private Grünfläche P ist landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Die Pflanzung von Straßenbäumen ist statthaft.

In den bezeichneten Wochenendhausgrundstücken ist bei weiterer zulässiger Versiegelung (Versiegelung insgesamt, kein Zahlenwert für eine zulässige Vergrößerung Wochenendhaus / Terrasse) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die jeweils für das Grundstück festgesetzte Anzahl standortgerechter einheimischer Hochstamm-Obstbäume (Stammumfang mindestens 10/12 cm, insgesamt 33 Stück), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Sortenliste Obstgehölze

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

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

Hinweise

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bauantrages folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

1. Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
2. Die Pflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
3. Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von ein bis drei Baumpfählen je Baum zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
4. Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen.
5. Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege nach der DIN 18916 herzustellen. Es ist zu gewährleisten, dass die Gehölze danach normgerecht im Sinne der Entwicklungspflege nach der DIN 189192 gepflegt werden bis sie in einem funktionsfähigen Zustand sind. Sollten Gehölze absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege / Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Zur ausreichenden Erschließung von Erholungsgebieten gehört der Anschluss an die Stromversorgung und die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung. ⁴ Dies ist beides am Standort gewährleistet. Jedes Wochenendhaus besitzt einen Anschluss an die Trinkwasserversorgung und einen Stromanschluss. Das Wochenendhausgebiet erhält zurzeit (10/2015) einen Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserwerkes Leezen/Pinnow. Der bisher genutzte Trinkwasserbrunnen im Eigentum des Vereins wird damit für die Versorgung mit Trinkwasser funktionslos. Die Stromversorgung erfolgt über einen vereinseigenen Anschluss von der Trafostation der WEMAG inmitten der Ortslage. Seitens des Vereinsvorsitzes laufen derzeit mit der WEMAG AG Verhandlungen einen

⁴ BauNVO § 10 Kommentar Fickert/Fieseler

eigenen direkten Stromanschluss für das B-Plangebiet zu erhalten.

In den Gartenwegen I und II liegen keine Entwässerungsleitungen an. Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über abflusslose Gruben. Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß abgefahren.

Gemäß der Satzung des Zweckverbandes Schweriner Umland § 4 (1): *„Ein Anschluss- und Benutzerrecht besteht nicht, solange eine Übernahme des Abwassers technisch nicht möglich ist oder mit einem unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden wäre....“*. Und § 5 (1) Anschlusszwang besagt: *„Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, sein Grundstück anzuschließen, wenn es durch einen betriebsfertigen Hauptentwässerungskanal erschlossen ist und wenn auf seinem Grundstück Abwasser anfällt“*. Ein betriebsfähiger Hauptentwässerungskanal liegt nicht vor den Grundstücken an. Der Verein „Am Basthorst e.V.“ und der Zweckverband Schweriner Umland haben für das Plangebiet der Wochenendhäuser Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Anschlussvariante an die vorhandene Druckrohrleitung im Samelower Weg geprüft. Die vorliegende Kostenschätzung weist allerdings einen unverhältnismäßig hohen Aufwand auf, der in dieser Form nicht umsetzbar ist. Es erfolgt daher eine Festsetzung der Abwasserbeseitigung über Abwassersammelgruben im Teil B – Text. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein Hauptentwässerungskanal vor den Grundstücken anliegen, besteht laut Satzung des Zweckverbandes Schweriner Umland Anschlusspflicht.

Die **Löschwasserversorgung** für den Grundschutz ist über einen Löschwasserteich in der Schlossstraße gesichert, der maximal 236 m entfernt ist. (DVGW Arbeitsblatt W 405 - 800l/min über 2 Stunden). Die Löschwasserentnahmestelle und deren Wirkradius werden als Übersichtsblatt im Planteil grafisch dargestellt.

Das anfallende **unverschmutzte Niederschlagswasser** von den Dachflächen wird auf den Grundstücken versickert. Wege und Stellflächen von PKW sind in wasserdurchlässigem Aufbau vorhanden, so dass hier die Versickerung des Regenwassers möglich ist.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

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 Auswirkungen auf die Nachbarbebauung erwarten.

9. Klimaschutz

Die Planung bezieht sich auf ein bestehendes Wochenendhausgebiet. Die vorhandene Anzahl Wochenendhäuser bleibt unverändert erhalten. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Baufläche ist beschränkt auf die Wochenendhäuser, deren Grundfläche derzeit unter der max. zulässigen Fläche liegt. Sollte die Grundfläche erweitert werden, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu leisten. Damit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien wie Solaranlagen u.a. auf den Dächern werden nicht explizit getroffen.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung der Bauleitplanung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes, jeweils auf den privaten Wochenendhausgrundstücken und wird erst zu Beginn von Baumaßnahmen wirksam.

11. Örtliche Bauvorschrift/Begründung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ im Ortsteil Basthorst soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden.

Dächer

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches, auch bei den Wochenendhäusern, bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Um eine weitest gehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen und Blendungen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Dächer nur mit nicht glänzenden Dachmaterialien einzudecken sind.

Einfriedungen

Im Bestand sind ausschließlich Hecken als Einfriedungen anzutreffen. Da insbesondere auch von den Einfriedungen gestalterische Wirkungen ausgehen, gibt es hier Regelungsbedarf. Die Hecken sollen als typisches Gestaltungselement erhalten bleiben. Die maximale Höhe soll beschränkt werden, um das Wochenendhausgebiet als solches im Ortsbild wahrnehmen zu können, aber auch den Eigentümern ein gewisses Maß an Sichtschutz zu gewähren. Daraus ergibt sich folgende Festsetzung: „Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.“ Die Höhe von 1,80 m bezieht sich auf eine bereits entsprechende Festsetzung in der Satzung des Vereins, da niedrige Hecken keinen ausreichenden Wildschutz gewähren, insbesondere gegenüber Rehen.

12. Hinweise

Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor. Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch, anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

hat dies (auf der Grundlage § 23 Abfallwirtschafts- u. Altlastengesetz M-V) der Antragsteller dem Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Es sind sofort vor Ort Sicherungsmaßnahmen einzuleiten, die eine Ausbreitung der Schadstoffe ausschließen.

Zufällige Funde bei Erdarbeiten

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Tel.: 0385 – 588 79 647 Herr Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu 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 (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

13. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches	1,74 ha
Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“	1,52 ha
öffentliche Grünfläche	690 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.307 m ²
Stellplätze	162 m ²

Crivitz,

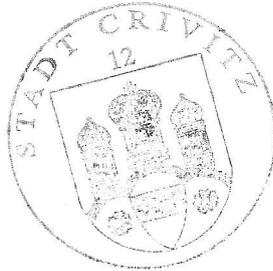
.....

Die Bürgermeisterin

13. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches	1,74 ha
Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“	1,52 ha
öffentliche Grünfläche	690 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.307 m ²
Stellplätze	162 m ²

Crivitz, 11.01.2016



Die Bürgermeisterin