

Satzungsbeispiel  
Beschluss - Nr.: BA/09-03/04  
vom 22.03.06

Barkhagen, 28.03.06

*Hausmann*



## **Begründung**

**zum Bauungsplan Nr. 1  
- Ferienhausgebiet Barkow - Ausbau -  
der Gemeinde Barkhagen, Landkreis Parchim**

**Auftraggeber:** Herr  
Hans-Joachim Vorreiher  
Freiherr-von-Haacke-Str. 08

67245 Lamsheim

**Auftragnehmer:** Ingenieurbüro Peter Andrees  
Seestraße 2 a

19395 Plau am See

Januar 2006

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Planerfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 2. Gebietsabgrenzung**
- 3. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes**
- 4. Übergeordnete Planungen**
- 5. Art der baulichen Nutzung**
- 6. Maß der baulichen Nutzung**
- 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft**
  - 7.1 Eingriffsbewertung**
  - 7.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
  - 7.3 Grünordnungsplan**
    - Zeichnung = Planzeichnung
    - Flächenbilanz (Anlage 9)
    - Text (Anlage 10)
    - Baumbestand (Anlage 11)
- 8. Erschließung**

**1. Planerfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Im Plangebiet wurde bis zum Jahre 1986 landwirtschaftliche Produktion betrieben.

Ab dem Jahre 1987 wurde das Plangebiet vom VEB Nachrichtenelektronik Magdeburg zum Ferienhaus/Kinderferienlager ausgebaut. Eine Nutzung als Ferienlager erfolgte nicht mehr.

Am 11.05.1994 wurden die Grundstücke des Plangebietes von Herrn und Frau Vorrehr in 67245 Lamsheim, Freiherr-von-Haacke-Str. 08, käuflich erworben.

Herr und Frau Vorrehr beabsichtigen den ehemaligen Bauernhof zu einer Ferienwohnanlage um- und auszubauen.

Der ehemalige Bauernhof liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich. Einige Gebäudeteile, die nach dem Umbau weiter genutzt werden sollen, liegen im 100 m-Uferstreifen des Kritzower Sees. Die Erschließung des Grundstückes gemäß § 127 Abs. 2 BauGB ist gesichert.

Der beabsichtigte Umbau zu einer Ferienwohnanlage ist ohne Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig.

Mit dem Bebauungsplan soll die rechtlich verbindliche Zulässigkeit der Bebauung erreicht werden.

Die vorgesehene Nutzung und der dazu erforderliche Um- und Ausbau des Grundstückes soll insbesondere kinderreichen Familie Urlaubs- und Erholungsmöglichkeit bieten.

Die Größenordnung des Vorhabens ist weitgehend umweltverträglich und ergänzt das touristische Angebot der Gemeinde Barkow.

**2. Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet wird von den Flurstücken 4/2, 4/4, 4/5, einer ca. 3.600 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes 4/3 und einen Teil des Flurstückes 14 der Flur 2 in der Gemarkung Barkow - Ausbau gebildet und ist ca. 18.388 m<sup>2</sup> groß.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden von den Flurstücken 11 und 12 der Flur 3,  
im Osten von dem Flurstück 4/3 und 4/8 der Flur 2,  
im Süden von dem Flurstück 4/3 der Flur 2,  
im Westen vom Kritzower See.

### **3. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes**

Das Plangebiet liegt in Barkow – Ausbau am Kritzower See.

Es wird im Norden, Osten und teilweise im Süden von Ackerflächen umgeben. Im Südwesten schließt sich an die Ackerfläche eine Weide- und Wiesenfläche an, die bis an den Kritzower See reicht. Im Westen befindet sich der Kritzower See.

Die auf dem Grundstück des Plangebietes noch vorhandenen Gebäude sind stark verfallen, größtenteils sind nur noch die Außenwände verwendbar. Vom ehemaligen Kuhstall und den Bauten des Kinderferienlagers sind nur noch die Fußbodenbetonplatten vorhanden und müssen entsorgt werden.

Im Plangebiet besteht ein größerer Baumbestand, insbesondere in einem ca. 35 m breiten Streifen parallel zum Ufer des Sees.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Ein Flächennutzungsplan wurde bisher nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird den Zielen und Zwecken eines späteren Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen. Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barkow wurde am 17.11.1994 ein Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens (Beschluss-Nr. 10/11/94) für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst. Der Beschluss sieht die Nutzung des Grundstückes für Ferienwohnungen und eine gastronomische Versorgungseinrichtung vor.

Am 23.08.1995 wurde der Beschluss gefasst, den Vorhaben- und Erschließungsplan in einen Bebauungsplan zu ändern (Beschluss-Nr. ... ..), da der Zeitpunkt der Errichtung der einzelnen Baulichkeiten nicht festgelegt werden kann.

### **5. Art der baulichen Nutzung**

Die noch vorhandenen Baulichkeiten, in der Planzeichnung mit A und B bezeichnet, sollen weitgehend im vorhandenen Bestand saniert und ausgebaut werden.

Insgesamt können bis zu 11 Ferienwohnungen und eine Betriebswohnung (Größe 42 – 86 m<sup>2</sup>) entstehen.

Das Gebäude C wird als Unterstellraum für Fahrräder und Gartengeräte genutzt.

### **6. Maß der baulichen Nutzung**

Für die einzelnen Gebäude werden Grund- und Geschossflächen festgesetzt.

Vom Bau einer gastronomischen Versorgungseinrichtung wurde im Laufe des Verfahrens Abstand genommen.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft**

### **7.1 Eingriffsbewertung**

Besonders eingriffsbetroffen sind die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ auf einer Fläche von ca. 1.470 m<sup>2</sup> (Gebäudefläche, Stellplatzfläche und Verkehrsfläche).

Erhebliche Beeinträchtigungen erfolgen durch die vorgesehene Bodenversiegelung (Gebäude und versiegelte Oberflächenbeläge) für das Schutzgut „Boden“ und durch erhöhte Frequentierung von Lebensräumen durch Feriengäste für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“.

Für beide Schutzgüter erfolgt für die oben genannte Fläche eine Abwertung um einen Punkt.

Für die Badestelle kommt es zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung, da schon jetzt die Badestelle von einer wechselnden Personenzahl aufgesucht wird.

Die Schutzgüter „Luft“, „Wasser“ und „Landschaftsbild“ werden nicht erheblich beeinträchtigt.

### **7.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **7.2.1 Für das Schutzgut „Boden“ werden durch flächensparendes Bauen und durch Vermeidung von Vollversiegelungen aller Verkehrsflächen die Eingriffe minimiert. Die vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten.**

Die bestehen bleibenden Beeinträchtigungen werden durch die Entsiegelung der vorhandenen Betonflächen und die Anpflanzung einer Laubgehölzhecke (Einfriedung des Plangebietes) ausgeglichen.

#### **7.2.2 Für das Schutzgut „Art- und Lebensgemeinschaften“ werden die Eingriffe durch Erhaltung aller Bäume und zeitnahe Wiederherstellung extensiv genutzten Grünlandes und durch Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließungsstraßen minimiert. Bestehen bleibende Beeinträchtigungen werden durch Anpflanzung von 12 Birken mit Grünstreifen und die Anlegung einer Obstwiese auf einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück ausgeglichen.**

### **7.3 Grünordnungsplan**

(Anlagen 9 – 11)

**8. Erschließung**

**8.1 Fahrverkehr**

Die wegemäßige Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

**8.2 Ver- und Entsorgung**

**8.2.1 Wasserversorgung**

Anschluss an das zentrale Netz der Gemeinde Barkow ist vorhanden.

**8.2.2 Energieversorgung**

Stromanschluss einschließlich Hausanschluss ist vorhanden.

**8.2.3 Wärmeversorgung**

Wärmeversorgung ist nicht vorhanden.

**8.2.4 Fernmeldeversorgung**

Fernmeldeversorgung ist nicht vorhanden.

**8.2.5 Entwässerung**

Das Schmutzwasser muss über eine Kläranlage, die den technischen Anforderungen an die ausreichende Reinigung entspricht (DIN 4261 Kleinkläranlagen), entsorgt werden. Die vorhandene Kläranlage muss geprüft werden, ob sie entsprechend umgebaut werden kann.

Alternativ kommt die Sammlung des Schmutzwassers in einer abflusslosen Grube mit mobiler Entsorgung in eine funktionierende Kläranlage (z. B. Kläranlage der Stadt Plau) in Frage.

Das Regenwasser der Dachflächen ist im Plangebiet versickern zu lassen.

**8.2.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist beim Landkreis Parchim, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft anzumelden.

**8.3 Badestelle**

Die Badestelle außerhalb des Plangebietes wird von den Nutzern der Ferienwohnungen mitbenutzt. Für die Ferienwohnanlage werden bis zu 6 Ruderboote zugelassen. Die nördliche Seite des vorhandenen Steges wird als Bootsanlage-möglichkeit genutzt.

Barkow, den 18.03.2008 .....



*Kern*  
.....  
Der Bürgermeister

**9. Flächenbilanz**

**1. Vorhandene Fläche (m<sup>2</sup>)** 18.390,00

- davon - Grünlandbrache und Wald 10.390,00
- Garten- und Grünland 6.330,00
- Hofflächen 1.670,00

**2. Geplante Fläche (m<sup>2</sup>)** 18.390,00

- davon - Wald und extensiv genutztes Grünland 10.390,00
- Sondergebiet Erholung 8.000,00

**3. Eingriffsfläche (Arten und Lebensgemeinschaften)**

- Sondergebiet Erholung
- Gebäude, Straßen und Wege 1.470 m<sup>2</sup>

**4. Ausgleichsfläche (Arten und Lebensgemeinschaften)**

	m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche m <sup>2</sup>	
- Grünfläche öffentl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a	260,00	1 : 0,5	520,00	
- Obstwiese § 9 Abs. 1 Nr. 25a	300,00	1 : 0,5	600,00	1.120 m <sup>2</sup>

**5. Eingriffsfläche (Boden)**

- versiegelte Flächen  
Gebäude und Straßen 1.470 m<sup>2</sup>

**6. Ausgleichsfläche (Boden)**

- Entsiegelung von vorhandenen Betonflächen 800,00

	m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche m <sup>2</sup>	
- Anpflanzung einer Laubgehölzhecke	570,00	1 : 0,5	1.140,00	1.940 m <sup>2</sup>

