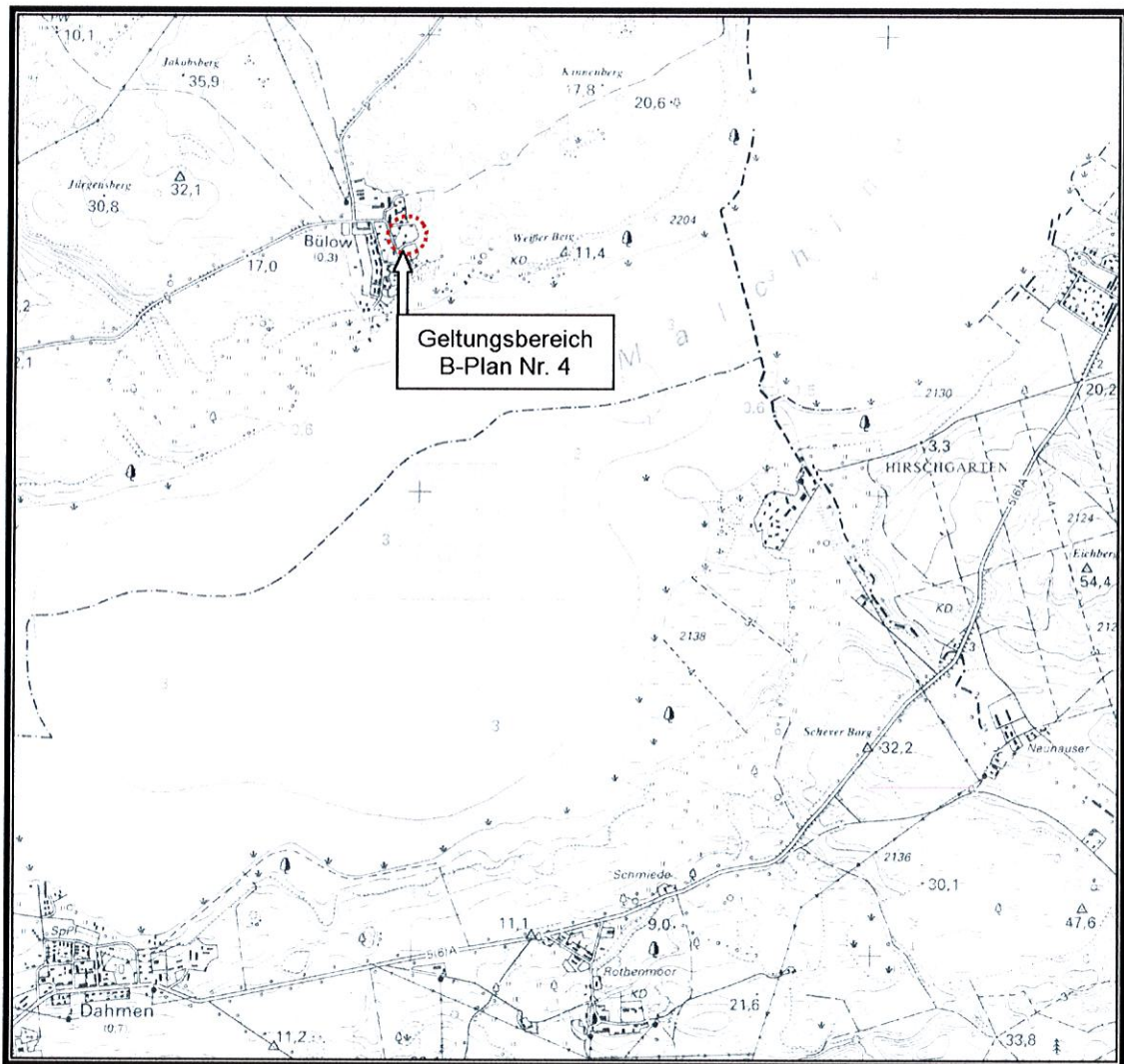


Begründung Bebauungsplan Nr. 4

Wochenendhaussiedlung „Kastanienallee“

Gebiet im Ortsteil Bülow östlich der Kastanienallee, südlich des Grundstücks Kastanienallee 1, westlich landwirtschaftlicher Flächen und nördlich des Grundstücks An der Kirche 1



GEMEINDE SCHORSSOW

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Angaben zum Bestand	4
2.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziele der Planung	5
3.	Umweltbericht	6
3.1	Einleitung	6
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.3	Zusätzliche Angaben	13
4.	Inhalte des Bebauungsplans	13
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
4.2	Örtliche Bauvorschriften	15
4.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
4.4	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	16
5.	Flächen und Kosten	16

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 18.04.2006, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	25.03.2009
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	16.09.2009
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	03.07.2009
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.11.2009
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	20.11.2009
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	07.12.09 - 15.01.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	24.02.2010

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock sieht für die Mecklenburgische Schweiz einen touristischen Entwicklungsraum vor mit der Maßgabe, die touristische Entwicklung im Binnenland weiter voran zu treiben. Die Gemeinde Schorssow an der Westseite des Malchiner Sees mit ihren Ortsteilen Bristow, Bülow, Carlshof, Glasow, Grube, Neu Tessenow, Schorssow und Tessenow eignet sich hierfür aufgrund ihrer exponierten landschaftlichen Lage in besonderer Weise. Die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ fügt sich somit in die landesplanerischen Vorgaben ein.

Für den Ortsteil Bülow existiert kein Flächennutzungsplan, aus dem sich der Bebauungsplan entwickeln könnte. Ein solcher ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch nicht erforderlich für den Fall, dass der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies trifft vorliegend für das vollständig bebaute Plangebiet zu, für das es ganz vornehmlich um die Bestimmung von allgemein verbindlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der baulichen Anlagen geht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt zum kleineren Teil in der Flur 1, zum größeren Teil in der Flur 2 der Gemarkung Bülow. Der Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich östlich der Kastanienallee, südlich des Grundstücks Kastanienallee 1, westlich landwirtschaftlicher Flächen und nördlich des Grundstücks An der Kirche 1.

1.4 Angaben zum Bestand

Innerhalb des Plangebietes wurde Anfang der 80er Jahre mit dem Bau der ersten von insgesamt 30 Wochenendhäusern begonnen. Die Bungalows hatten allesamt die Ausmaße 7 x 5 m und zur Südseite hin eine auf ganzer Länge vorgelagerte Terrasse von 2 m Breite. Die meisten der inneren Erschließungswege weisen eine Breite von ca. 3 m auf. Bis auf wenige Ausnahmen hinterlassen die Gebäude einen ansprechenden Eindruck, teilweise geprägt auch aus dem Spannungsverhältnis von erkennbar älterer Bausubstanz auf der einen Seite und vorgenommenen Modernisierungen auf der anderen Seite. In nicht unbeträchtlicher Anzahl sind Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Carports im Laufe der Jahre entstanden. Die Außenanlagen sind ganz überwiegend gärtnerisch gepflegt. Insgesamt ist das Plangebiet durch seine Grünstrukturen in die Umgebung landschaftlich wirkungsvoll eingebunden. Sämtliche Geh- und Fahrbeziehungen innerhalb der Siedlung sind unbefestigt, durch regelmäßige Wartung aber gut nutzbar. Das Plangebiet ist voll erschlossen mit Trinkwasser, Strom und einer zentralen Abwasserbeseitigung.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Wochenendhaussiedlung „Kastanienallee“ befindet sich bislang weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Bülow, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach der Außenbereichsvorschrift des § 35 BauGB richtet. Da die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB nicht vorliegen, sind bauliche Maßnahmen als „sonstige Vorhaben“ im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Diese Vorschrift eröffnet die Möglichkeit, sonstige Vorhaben „im Einzelfall“ zuzulassen, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Allein die Formulierung „können im Einzelfall zugelassen werden“ weist jedoch bereits auf den Willen des Gesetzgebers hin, die Genehmigungspraxis bei sonstigen Vorhaben im Außenbereich zurückhaltend auszuüben. Erkennbar ist das Bestreben, eine planlose Zersiedelung des Außenbereichs verhindern und einer Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen entgegen wirken zu wollen.

An diesem gesetzgeberischen und landesplanerischen Willen, der sich auch in der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit niedergeschlagen hat, kommt die Untere Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Güstrow nicht vorbei mit der Folge, dass die Genehmigungspraxis an enge Grenzen stößt. Hinzu kommt, dass innerhalb des Plangebietes einige bauliche Anlagen anzutreffen sind, für die eine Genehmigung nicht beantragt worden ist und die - vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung - auch nicht genehmigungsfähig sind. Insgesamt sind mehr als ein Drittel der Grundstücke der Wochenendhaussiedlung von abgelehnten, beantragten und nicht-beantragten, aber vorhandenen Vorhaben betroffen.

Vor diesem Hintergrund trafen der Vorstand der Wochenendhaussiedlung, die bis zum Frühjahr 2009 amtierende Bürgermeisterin der Gemeinde Schorssow und die Untere Bauaufsicht des Landkreises Güstrow am 19. März 2007 eine Vereinbarung über eine einheitliche Genehmigungspraxis von Bauvorhaben innerhalb des Erholungsgebietes. Diese enthielt Regelungen für begrenzte Zulässigkeiten von Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Gauben, Carports und Abstellräumen. Ausnahmen und Befreiungen von dieser Vereinbarung sollte die Zustimmung versagt werden.

Im Zuge eines Verwaltungsrechtsstreits stellte sich allerdings heraus, dass die getroffene Vereinbarung als rechtliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes nicht geeignet ist. Auf Antrag einzelner Vereinsmitglieder der Wochenendhaussiedlung gelangten die Gemeinde Schorssow als Trägerin der Planungshoheit einerseits und die Untere Bauaufsicht sowie die Kreisplanung des Landkreises Güstrow andererseits zu dem Ergebnis, dass mit Hilfe der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine planungsrechtlich sichere Grundlage geschaffen werden kann, um den tatsächlichen Verhältnissen - bei interessensgerechter Abwägung der zu berücksichtigenden Schutzgüter - Rechnung tragen zu können. Nur so konnte der verwaltungsseitig aufwändigere Weg von Einzelfallentscheidungen vermieden werden. Im Ergebnis stand der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 durch die Gemeindevertretung Schorssow und das Ruhen kritischer bauaufsichtlicher Entscheidungen vor dem Hintergrund des eingeleiteten Planverfahrens.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Schorssow sind die Regelungen des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, nicht mehr anwendbar. Die weitere bauliche und sonstige Nutzung des bisherigen Außenbereiches geschieht nicht mehr „planlos“, sondern basiert auf einer Plangrundlage als Ergebnis eines Abwägungsprozesses. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann ausschließlich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Demnach ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.2 Ziele der Planung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, Klarheit über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vorhaben zu schaffen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbindlich zu steuern. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der am Bestand orientierten planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und - bei Fortfall - zur Errichtung von Wochenendhäusern;
- Schaffung eines städtebaulich geordneten Spielraums für Nebenanlagen, Wintergärten und überdachten und nicht-überdachten Stellplätzen;
- Sicherung des jeweiligen Bestandes genehmigter baulicher Anlagen für die Dauer ihrer Existenz;

- Berücksichtigung der seit Mai 2006 geltenden Baumschutzregelungen im Landesnaturschutzgesetz.

3. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes und sonstiger Sachgüter.

3.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, Klarheit über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines vollständig bebauten Wochenendhausgebietes zu schaffen, um dadurch die zukünftige städtebauliche Entwicklung verbindlich zu leiten und eine Vielzahl von Einzelfallentscheidungen einer Klärung zuzuführen. Dem seitens der Landesplanung vorgegebenem Leitbild des „Touristischen Entwicklungsraumes im Binnenland“ soll durch die Planung Rechnung getragen werden.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich, die im Bebauungsplan Nr. 4 durch Festsetzungen innerhalb der Planzeichnung und des Textes Berücksichtigung finden. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG vom 14.07.2006) und das Ausgleichserfordernis werden durch die Umweltprüfung mit Bilanzierung beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz sind im Wege einer Potentialabschätzung geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz beachtet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock stellt das Plangebiet als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Fremdenverkehrsentwicklungsraum dar. Es liegt am Rande des EU-Vogelschutzgebietes „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ sowie des FFH-Gebietes „Malchiner See und Umgebung“.

Ein Landschaftsplan für den Ortsteil Bülow der Gemeinde Schorssow existiert nicht.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

aa) Schutzgut Mensch

Im **Altlastenkataster** des Landkreises Güstrow sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind

unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Beeinträchtigungen durch **Schallemissionen** im Hinblick auf schützenswerte Bebauung in der Umgebung sind wegen des Erholungsgebietscharakters des Plangebietes nicht zu erwarten.

Von der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von 45/35 dB(A) tags/nachts kann ausgegangen werden, da das Plangebiet abseits von stark frequentierten, überörtlichen Wegeverbindungen gelegen ist. **Schallimmissionen** infolge Verkehrslärms können somit trotz des hohen Schutzbedürfnisses des Plangebietes nicht prognostiziert werden.

Eindringende **Immissionen** könnten jedoch aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung resultieren. Diese sind saisonal begrenzt und in einem landwirtschaftlich geprägtem Umfeld hinnehmbar. In der Vergangenheit hat die Nachbarschaft von landwirtschaftlicher Nutzung einerseits und Erholungsnutzung andererseits zu keinen Konflikten geführt.

bb) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Ausweisung bzw. Überplanung eines Wochenendhausgebietes erfordert die Flächeninanspruchnahme von insgesamt ca. 1,0 ha. Es handelt sich um eine bereits vollständig bebaute Siedlungsfläche mit Gebäuden, Ziergärten und Erschließungsanlagen. Die Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet, wobei Laubhecken und intensiv genutzte Rasenflächen vorherrschen. Es handelt sich vorwiegend um einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die an die Erholungsnutzung durch den Menschen angepasst sind. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten, da mit der Festsetzung der absoluten Grundfläche (GR) die versiegelbare Fläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen gegenüber der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, bezogen auf das Plangebiet insgesamt, nicht erhöht wird. Zum Schutz für nachtaktive Insekten wird die Verwendung von insektenschonenden Lichtquellen empfohlen. Da das Wochenendhausgebiet stark durchgrünt und an den Rändern von Gehölzen umgeben ist, sind keine negativen Auswirkungen auf den Lebensraum von Tieren zu erwarten. Bodenverdichtungen und zusätzliche Versiegelungen sind innerhalb des Wurzelraumbereiches (Kronentraufe plus allseitig 1,50 m) unzulässig.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten) als auch im Allgemeinen und Besonderen Artenschutz verankert. Anhand einer Potentialabschätzung ist festzustellen, dass eine Bestandsgefährdung geschützter Tier- oder Pflanzenarten durch die Überplanung eines bereits bebauten Quartiers nicht besteht.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Acker stellt einen typischen Lebensraum für Arten einer extensiv gepflegten Feldflur dar. Hier anzutreffende Arten sind Hasen, Kaninchen, Fasan, Rebhuhn, Maulwurf, Igel und andere Säugetiere sowie Singvögel

wie Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig und Goldammer. Die Fläche dürfte ferner ein Jagdrevier für Sperber und Mäusebussard darstellen.

Alle Arten finden nach wie vor ausreichend ungestörte Bereiche als Ausweichlebensraum im Umfeld des Plangebietes, so dass keine Verluste an Brutpopulation zu befürchten sind. Brutvorkommen von Brutplatztreuen Arten, die ihren Brutplatz jährlich wieder aufsuchen (z. B. Saatkrähenkolonien, Greifvogelhorste, Baumhöhlenbrüter) und die auch außerhalb der Brutzeit als Wohn-, Nist- und Zufluchtstätte einzustufen wären, wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt.

Im Ergebnis liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

Grundsätzlich sind gemäß § 26 a LNatSchG Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch nicht für Bäume in Hausgärten, es sei denn, es handelt sich um Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Buchen, Walnuss und Esskastanie. Alle nicht aufgezählte Arten, die sich in den Gärten der Wochenendhausgrundstücke befinden, dürfen demzufolge beseitigt werden, auch wenn der Stammumfang von 100 Zentimetern überschritten wird. Eine Entnahme ist allerdings auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 15. März begrenzt.

In den Baumbestand der Kastanienallee, der Stammdurchmesser von zum Teil mehr als 1,00 m aufweist, wird nicht eingegriffen.

cc) Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, wohl aber unmittelbar angrenzend. Insofern ist der gemeinsame Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Landwirtschaft, Ernährung, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 16. Juli 2002 zu beachten, in dem „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ erteilt werden. Gemäß Anlage 5, Punkt C, ist vorliegend im Wege einer Vorprüfung zu ermitteln, ob der Bebauungsplan geeignet ist, ein Natura-2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Eine derartige Gefahr besteht nicht, wenn auszuschließen ist, dass unter Berücksichtigung der Lage zum Schutzgebiet und der zu prognostizierenden Wirkungen eine nachteilige Veränderung ausgeschlossen werden kann.

Vorliegend wird ein Gebiet überplant, das bereits vor der Unterschutzstellung des benachbarten EU-Vogelschutzgebietes bzw. FFH-Gebietes vollständig bebaut war. Die Grenzziehung der Schutzgebiete erfolgte demnach in Kenntnis der benachbarten Erholungsnutzung innerhalb des Wochenendhausgebietes. Ein aus der unmittelbaren Nachbarschaft resultierendes Konfliktpotential wurde zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung nicht gesehen wurde. Die Überplanung des Wochenendhausgebietes verfolgt die Zielsetzung, eine verbindliche Ordnung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung herbeizuführen. Es geht ausdrücklich nicht darum, die Errichtung weiterer Wochenendhäuser zu ermöglichen. Erweiterungen über das Maß hinaus, das bereits jetzt § 17 Abs. 1 BauNVO ermöglicht, sind infolge der getroffenen Festsetzungen unzulässig.

Insofern können als Ergebnis der Vorprüfung Wirkungen, die zu einer nachteiligen Veränderung der Schutzgebiete führen können, nicht prognostiziert werden.

dd) Schutzgut Boden

Das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sieht zur Vorbereitung von Bebauungsplänen grundsätzlich die Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen vor. Von diesem Grundsatz kann abgesehen werden, wenn die Planungen keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen, nicht Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen oder nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bedeutsam sind (§ 13 Abs. 2 LNatG M-V). Diese Voraussetzungen liegen vor. Aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes sind jedoch - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft adäquat auszugleichen, wenn durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes eine zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen wird.

Für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist bis zum Inkrafttreten der Satzung § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO maßgeblich. Danach darf für das Hauptgebäude die Grundflächenzahl von 0,2 als Obergrenze nicht überschritten werden. Die 30 Baugrundstücke haben insgesamt eine Größe von 9.373 m². Angesichts einer zulässigen GRZ von 0,2 in Wochenendhausgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfte somit derzeit eine Fläche von max. 1.874 m² ($9.373 \times 0,2$) mit Wochenendhäusern überbaut werden. Geplant ist nunmehr, dass auf den 16 größeren Grundstücken eine Grundfläche von 60 m² und auf den 14 kleineren Grundstücken eine Grundfläche von 50 m² überbaut werden darf. Dies führt zu einer Überbaubarkeit von max. 1.660 m² ($16 \times 60 + 14 \times 50$) und damit 214 m² weniger ($1.874 - 1.660$) als bisher zulässig.

Hinsichtlich der zulässigen „Grundfläche insgesamt“ ist derzeit aufgrund des § 19 Abs. 4 BauNVO von einer GRZ 0,3 auszugehen, da die zulässige GRZ (0,2) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen um 50 % überschritten werden darf ($0,2 \times 50 \% = 0,3$). Innerhalb des Wochenendhausgebietes dürfte somit derzeit eine „Grundfläche insgesamt“ von max. 2.812 m² ($9.373 \times 0,3$) überbaut werden. Geplant ist nunmehr, dass auf den 16 größeren Grundstücken eine Grundfläche von insgesamt 100 m² und auf den 14 kleineren Grundstücken eine Grundfläche von insgesamt 75 m² überbaut werden darf. Dies führt zu einer Überbaubarkeit von max. 2.650 m² ($16 \times 100 + 14 \times 75$) und damit 162 m² weniger ($2.812 - 2.650$) als bisher zulässig.

Im Ergebnis führt die Planung zu keinen zusätzlichen Eingriffen, die auszugleichen wären, zumal unter der Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen bestimmt wird, dass die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes in einem unbefestigten Zustand zu belassen sind.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915/2 abzuschleichen und zu behandeln. Die Luft- und Wasserdurchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Schürfungen und

Bohrungen zur Bodenerkundung sind, abgestimmt auf die ursprünglichen Verhältnisse, wieder zu verfüllen. Geländeauf- und -abträge von mehr als 0,50 m sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - mit Ausnahme der Anlegung von Gartenteichen - unzulässig. Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen und darf nicht zu Abfall werden.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Tatsache, dass es sich um eine Überplanung im Bestand handelt, kann ein ökologisches Risiko ausgeschlossen werden. Zusätzliche Schadstoffeinträge sind nicht zu befürchten.

ee) Schutzgut Landschaft

Im Interesse der landschaftlichen Einbindung ist festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur eingeschossige Wochenendhäuser mit einer Firsthöhe von maximal 7,00 m über der erschließenden Verkehrsfläche zulässig sind, um eine wirksame Überstellung mit Gehölzen zu gewährleisten. Die Material- und Farbauswahl der Fassaden orientiert sich an klassischen Maßstäben, um optische Unruhe zu vermeiden. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund dieser Vorgaben nicht zu erwarten.

ff) Schutzgut Wasser

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes ist darauf zu achten, dass keine Verschlechterung des derzeitigen Zustandes hinsichtlich des Wasserhaushalts eintritt. Deshalb ist es wichtig, dass sich der versiegelte Bodenanteil nicht über das bisher zulässige Maß erhöht. Das Risiko von Schadstoffeinträgen ändert sich gegenüber der bereits vorhandenen Nutzung nicht. Der Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz ist gesichert. Da eine wesentliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nicht gegeben ist, ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

gg) Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima wird durch die nach Osten offene landwirtschaftliche Fläche und die ebene Geländeoberfläche bestimmt. Eine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima kommt den das Plangebiet umgebenden Gehölzen wegen ihrer windschützenden und windgeschwindigkeitsmindernden sowie temperatur- und feuchtigkeitsregulierenden Wirkung zu. Im unmittelbar angrenzenden Bereich sind als Folge der Beschattung Auswirkungen auf das Kleinklima durch einen veränderten Temperatur- und Feuchtigkeitshaushalt vorhanden. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs ist von keiner wesentlichen Bedeutung der Eingriffsfläche für das Lokalklima auszugehen.

hh) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von

gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Derartige Objekte sind von der Planung weder unmittelbar, noch mittelbar betroffen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

ii) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In den vorhergehenden Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern des Naturhaushaltes wurden die Schutzgüter maßgeblich getrennt voneinander betrachtet. Der Naturhaushalt besteht jedoch nicht aus der Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern zeichnet sich durch eine enge Verflechtung von Wirkungszusammenhängen aus. Verändert sich ein Umweltfaktor, werden auch die anderen mit verändert. Da im Rahmen der Umweltprüfung jedoch keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der genannten Belange zu erkennen sind, kann sicher davon ausgegangen werden, dass nachteilige Wechselwirkungen nicht gegeben sind.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Da es sich um eine Klarstellungsplanung im Bestand handelt, wird sich der Umweltzustand bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung gleichermaßen entwickeln.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Erheblichkeit des Eingriffs wurde schutzgüterbezogen ermittelt und dargestellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund des sparsamen Flächenverbrauchs, der Höhenbegrenzung der zu errichtenden Gebäude und durch gestalterische Festsetzungen zur Einbindung der Gesamtanlage ausreichende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen worden sind.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsmöglichkeit grundsätzlich anderer Art existiert nicht.

3.3 Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Problemstellungen beim Arten- und Biotopschutz fehlen Grenzwerte zur

Bewertung, wie sie z. B. beim Lärm bestehen. Hier kann nur eine verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung stattfinden. Die Bewertung der Auswirkungen über einen langen Zeitraum bleibt immer mit Restrisiken behaftet.

b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Es liegen zur Zeit keine Hinweise vor, dass mit der Durchführung des Bauleitplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein könnten. Daher werden keine Maßnahmen zur Überwachung aufgeführt.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Als Folge der Ausweisung eines Wochenendhausgebietes mit dem Ziel, Klarheit über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vorhaben zu erlangen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorgefundenen Qualitäten der Schutzgüter werden im Ergebnis nicht verändert. Ausgleichmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein Wochenendhausgebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund dieser Art der Nutzung ist ein Dauerwohnen unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Wochenendhäuser, die dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit, vornehmlich an Wochenenden, dienen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird davon abgesehen, auch Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Sondergebietes vorzusehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. bestimmt durch die individuell festgesetzten Baugrenzen und die maximale Firsthöhe (FH) von 7,00 m über der jeweils erschließenden Verkehrsfläche, die eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht. Von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgeschlossen, da von diesen keine massive optische Wirkung ausgeht. Die Baugrenzen sind in der Regel unter Beachtung der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung festgesetzt. Nur bei Wochenendhäusern, die bereits jetzt die Abstandsregelung aufgrund der ganz vorherrschenden Südausrichtung nicht einhalten, findet eine Erweiterung des Baufeldes in die Abstandsfläche statt, um die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung zu sichern. Insoweit kann die erforderliche Abstandsfläche für einen Teil der Gebäude im benötigten Umfang auf den benachbarten Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Ein weiteres Regulativ für das Maß der baulichen Nutzung ist die für alle Wochenendhäuser vorgenommene Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche

(GR). Diese beträgt für die 16 größeren Grundstücke 60 m², für die 14 kleineren Grundstücke 50 m². Hierdurch wird eine für alle Grundstücke nachvollziehbare Ausnutzung mit einem Hauptgebäude ermöglicht und diesbezüglich bauordnungsrechtlich festgestellten Verstöße innerhalb des Plangebietes erlangen eine Genehmigungsfähigkeit. Dabei ist zu unterscheiden zwischen formell und materiell legal errichteten baulichen Anlagen. Ohne Genehmigung errichtete Gebäude sind wie ein Neubau zu betrachten und bedürfen einer (nachträglichen) Bauanzeige bzw. eines (nachträglichen) Bauantrages.

Die „Grundfläche insgesamt“ wird für jedes einzelne Wochenendhausgrundstück begrenzt. Für die 16 größeren Grundstücke beträgt die Obergrenze 100 m², für die 14 kleineren Grundstücke 75 m². Hierunter fallen sämtliche bauliche Anlagen wie Wochenendhäuser, Wintergärten, Abstellräume, Terrassen, Carports und sonstige befestigte Flächen (Text I. 2.2). Hierdurch wird die bisher maßgebende Regelung nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO ersetzt. Innerhalb dieses höchstzulässigen Rahmens der Gesamtgrundfläche sind zusätzlich - im Interesse des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme - noch maximale Einzelmaße für Terrassenüberdachungen (15 m²), Wintergärten (15 m²), Carports (24 m²) und Abstellräume (10 m²) aufgenommen worden. Hierdurch wird eine Nachvollziehbarkeit erreicht und eine für alle Grundstücke einheitliche, selbst messbare, Grundlage geschaffen. Auch werden Verstöße, die gar nicht immer zwingend in böser Absicht, sondern wegen unterschiedlicher Ermessensausübung in der Vergangenheit aufgetreten sind, im Nachhinein legalisierbar gestaltet. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sowie Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht erlaubt.

Hinsichtlich der Wintergärten sei darauf hingewiesen, dass die vielfach gewächshausartig ausgebildeten Vorbauten, als Nebenanlagen eingestuft werden können. Anders verhält es sich mit Wintergärten, die in offener Verbindung mit dem Gebäude stehen, d. h. um Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Derartige Wintergärten mit der Qualität von Aufenthaltsräumen sind keine Nebenanlagen sondern zählen zur Hauptnutzung.

Dem vorhandenen Bestand entsprechend sind ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes innerhalb der Wochenendhaussiedlung und um eine entsprechende Einbindung in die vorhandene Baustruktur zu gewährleisten, sind örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Außenwände, Dachflächen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

Für die Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude sind Holz, hellfarbiger Putz, wobei der Hellbezugswert in der Skala von 0 = schwarz bis 100 = weiß mindestens 75 zu betragen hat, oder Verblendmauerwerk in braun, rot, rotbraun, rotgelb bzw. weiß zulässig.

Die Höhenentwicklung der eingeschossigen Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt, wobei für die Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 28° vorzusehen sind. Pro Wochenendhaus ist die Errichtung einer Gaube mit einem horizontalen Maß von maximal 2,50 m Länge zulässig. Die Begrenzung von Länge und Anzahl dient dem Zweck, die Dachlandschaft nicht über Gebühr zu beunruhigen. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Ton- oder Betondachsteine zu verwenden.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ebenso wie Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandfläche.

4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt von der B 108 aus über die Schulstraße in Ziddorf, die Straße „Am Haussee“ in Schorssow und die Bülower Straße bis zum Plangebiet. Die Wochenendhausgrundstücke selbst sind über ein befahrbares Wegenetz erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes - Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser - ist durch Anschluss an bereits vorhandene Leitungsnetze der E.ON edis AG, der Stadtwerke Teterow GmbH und des Zweckverbands „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ sichergestellt. Eine Erschließung mit Erdgas wäre bei vertretbarem Aufwand und entsprechender Nachfrage möglich. Der Erstbrandschutz ist durch Hydranten gewährleistet. Für den darüber hinaus gehenden Brandschutz steht der Malchiner See zur Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow. Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtiger Körperschaft zu überlassen.

4.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die bebauten Wochenendhausgrundstücke befinden sich größtenteils im jeweiligen Privateigentum. Einige wenige Grundstücke sind von der Gemeinde gepachtet. Maßnahmen zur Bodenneuordnung, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht erfolgen sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Sondergebiet (Woch)	9.373	90,9 %
Verkehrsflächen	862	8,4 %
Grünflächen	70	0,7 %
Gesamtfläche	10.305	100,0 %

Ein ehemaliges und ein aktuelles Vereinsmitglied der Wochenendhaussiedlung „Kastanienallee“ tragen gemeinschaftlich die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung wurde mit der Gemeinde Schorssow unterzeichnet.

Die Gemeindevertretung Schorssow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 in ihrer Sitzung am 24. Februar 2010 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den

14. 4. 10



Klick
(Amtsvorsteher)