



Bebauungsplan Nr. 15

der Gemeinde Ganzlin
Landkreis Ludwigslust-Parchim

für das Gebiet "Wochenendsiedlung An der Twiete"
in Twietfort, südwestlich der Bundesstraße 198 sowie
nordwestlich der Gemeindestraße 'Fortweg' und des Hofgrundstücks Fortweg Nr. 5

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

17.10.2019

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt
am: 06.01.2020
Abzunehmen
am: 05.02.2020

Siegel

Unterschrift

Abgenommen
am:

Siegel

Unterschrift

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen.....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	5
3. Grundzüge der Planung	7
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:	7
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Waldabstand:	8
5. Erschließung des Plangebietes.....	10
5.1 Verkehr	10
5.2 Technische Infrastruktur	10
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	12
6.1 Grünordnung:	12
6.2 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB	12
6.3 Artenschutz:.....	12
7. Flächenbilanz	13
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	14

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 beabsichtigt die Gemeinde Ganzlin, die Erholungssiedlung 'An der Twiete' in Twietfort, nördlich des Fortweges dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und den erforderlichen Rechtsrahmen für eine bauliche Reproduktion der bestehenden Wochenendnutzung festzulegen.

Die Wochenendsiedlung ist auf der Grundlage einer Baukonzeption vom 10.05.1972 des Büros für Städtebau des Rates des Bezirkes Schwerin entstanden, die am 18.07.1972 durch das Kreisbauamt des Rates des Kreises Lübz „dorfplanerisch geprüft und bestätigt“ wurde (Reg.-Nr. 84/72). Die Errichtung der Bungalows erfolgte im Zeitraum 1973 – 1974 auf der Grundlage von Einzelbaugenehmigungen, die jwls. vom Rat der Gemeinde Ganzlin erteilt wurden.

Die o.g. Plandokumente indizieren zwar die materielle und formelle Rechtmäßigkeit der Erholungssiedlung im Allgemeinen, genügen jedoch nicht den heutigen satzungsrechtlichen und inhaltlichen Anforderungen an eine verbindliche Plangrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Das Gebiet wurde bisher auch nicht durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB überplant.

Bei der bisherigen Beurteilung von Bauvorhaben waren dementsprechend die Anwendungsvoraussetzungen der §§ 34, 35 BauGB zu prüfen. Die konkrete Zuordnung der einzelnen Baugrundstücke der Siedlung zum planungsrechtlichen Innenbereich einerseits (§ 34 (1, 2) BauGB) oder aber zum planungsrechtlichen Außenbereich andererseits (§ 35 (1, 2) BauGB) war dabei in der zurückliegenden Verwaltungs- und Baugenehmigungspraxis schwierig und wiederholt strittig.

Denn nach der Rechtsprechung ist eine nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Bebauung (u.a. auch Wochenendhäuser) im Regelfall nicht geeignet, selbständig einen Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu bilden (BVerwG, U. v. 17.02.84 - 4 C 55.81, BVerwG, U. v. 02.03.2000 - 4 B 15.00). Dies führt zu einer Beurteilung von Bauvorhaben nach den sehr restriktiven Zulassungsvorschriften des § 35 BauGB. Im Einzelfall kann jedoch ein Bauzusammenhang bzw. Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB auch dann vorliegen, wenn es sich – wie vorliegend – um eine größere Ansammlung von Wochenendhäusern mit einer einheitlichen Gebietsstruktur handelt, die sich aus einem „DDR-Wochenendhausgebiet“ entwickelt hat, wo die Anordnung der Gebäude i.W. einer Genehmigung der Behörden der ehem. DDR entspricht, die für „Bungalows“ eine bestimmte Ordnung und insoweit eine organische Siedlungsstruktur vorgab (OVG M-V, U. v. 14.08.13 – 3 L 4/08). In diesem Fall kommt gem. § 34 (2) BauGB die Annahme eines faktischen Sondergebietes für Wochenendhäuser in Betracht.

Einem vor dem VG Schwerin geschlossenen Vergleich v. 24.03.2010 zur Beendigung der Verfahren 2 A 427/07 und 2 A 1394/09, die sich auf Bauvorhaben in der Wochenendsiedlung "An der Twiete" bezogen, liegt zwar ein rechtlicher Hinweis zugrunde, wonach das Gericht die Siedlung als faktisches Erholungsgebiet i.S.v. § 34 (2) BauGB i.V.m. § 10 BauNVO einschätzt. Der Hinweis entfaltet jedoch keine rechtliche Folgewirkung.

Zum planungsrechtlichen Status der Wochenendsiedlung besteht also weiterhin weder eine verbindliche Rechtsposition noch eine allgemeine einheitliche Rechtsauffassung.

Mit dem B-Plan Nr. 15 möchte die Gemeinde deshalb Rechtsklarheit und Rechtssicherheit über die zulässige bauliche Nutzung in der Wochenendhausssiedlung herstellen und künftige Baugenehmigungsverfahren von der entscheidenden Frage über die Zugehörigkeit der Wochenendgrundstücke zum planungsrechtlichen Innenbereich entlasten.

Die Gemeinde entspricht damit u.a. einem Antrag des Vereins Freizeitsiedlung „An der Twiete I“ e.V.. Sie hat dazu am 19.04.2018 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst, der neben der Bestandssicherung der Erholungssiedlung als Wochenendhausgebiet gem. § 10 (3) BauNVO auch die Sicherung der erforderlichen Flächen für die Abfallwirtschaft sowie der Flächen für Feuerwehrezufahrten und Rettungswege und für die Befahrung durch Schmutzwasserentsorgungsfahrzeuge als Planungsziele festlegt. Mit Blick auf den Geltungsbereich des B-Plans wurde dabei über den Antrag des Vereins Freizeitsiedlung „An der Twiete I“ e.V. hinaus entschieden, auch den Bereich der „Bungalowsiedlung II Twietfort“ in den Bebauungsplan einzuschließen, weil es sich hier um einen gleichgelagerten Sachverhalt handelt. Der Bereich „Bungalowsiedlung II“ grenzt unmittelbar an den Bereich der Freizeitsiedlung „An der Twiete I“ an und geht ebenfalls auf die o.g. Baukonzeption vom 10.05.1972 zurück. Beide Bereiche sind planungsrechtlich in vergleichbarer Weise strukturiert und durch die gemeinschaftliche Nutzung innerer Erschließungsanlagen miteinander verbunden. Insbesondere treffen aber die o.a. rechtlichen Unsicherheiten über die Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich, die als wesentlicher planauslösender Faktor anzusehen sind, auf beide Teilbereiche gleichermaßen zu.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Der Bebauungsplan Nr. 15 wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da die Planung einen Bereich mit bestehender baulicher Nutzung erfasst, der insoweit Bestandteil des integrierten Siedlungsbereiches der Gemeinde ist. Mit dem B-Plan wird eine Grundfläche von 8.165 m² zugelassen¹ (vgl. § 13a (1) Nr. 2 BauGB: Grundfläche i.S.v. § 19 BauGB < 20.000 m²).

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wurde deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) vom 27.05.2016 und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) vom 31.08.2011 vorgegeben.

Die Gemeinde Ganzlin liegt im ländlichen Raum im Nahbereich des Grundzentrums Plau am See (LEP 3.3.1, RREP 3.1.1, 3.2.2). Das Plangebiet liegt in einem Tourismus-Vorbehaltsgebiet; der Sicherung der Tourismus- und Erholungsfunktion ist hier in der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen besonderes Gewicht beizumessen. Der Planbereich ist dabei als naturbetonter Raum zu bewerten, der für die Erholung der Bevölkerung zugänglich sein und erhalten werden soll und in dem entsprechende Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden sollen (LEP 4.6 (3, 4)). Eine regional-spezifische Konkretisierung der Tourismusfunktion im RREP wurde bisher nicht vorgenommen. Jedoch soll nach dem RREP die Nachfrage nach Ferienhäusern und Wochenendhäusern vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden und siedlungsstrukturell unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung gewachsener Strukturen und des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung unter Nutzung und Verdichtung erschlossener Standortreserven erfolgen (RREP 4.2 (8) i.V.m. 4.1(1, 2)).

Flächennutzungsplan:

Der (Teil-)Flächennutzungsplan Ganzlin stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Wochenendgausgebiet nach § 10 BauNVO (SO 4 / Woch) dar. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

¹ B-Plan, Teil A: 5.815 m², Teil B Nr. 1.2: 2.350 m²

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 beinhaltet eine Fläche von ca. 4,3 ha. Das Plangebiet ist durch eine nach Süden geneigte Hanglage mit einem Gefälle von ca. Ø 4 %, im Norden z.T. bis ca. 15% gekennzeichnet; der Höhenunterschied zwischen dem Fortweg und dem Privatweg (Twiete I) an der nördlichen Plangebietsgrenze beträgt max. 10 m.

Im Plangebiet befinden sich zzt. 86 Baugrundstücke, die für Erholungszwecke genutzt werden und jeweils mit einem Wochenendhaus und z.T. mit kleineren Nebengebäuden bebaut sind. Die Wochenendhäuser sind als Einzel- und Doppelhäuser ausgeführt, die jeweils auf typisierte Wiederverwendungsprojekte mit Grundflächen von ca. 40 m² bzw. ca. 52 m² (Doppelhaushälften) und ca. 45 m² bzw. ca. 76 m² (Einzelhäuser) zurückgehen, jedoch großteils individuell durch Anbauten von Windfängen oder Abstellräumen oder Einhausung von Loggien baulich verändert/erweitert wurden. Die Wochenendhäuser haben – mit geringen Ausnahmen – nach Süden angebaute Terrassen bzw. tlw. Loggien mit Grundflächen von ca. 10 bis 25 m². Mehrfach wurden 2 Doppelhaushälften und die zugehörigen Grundstücke zu einer Nutzungseinheit vereinigt; entsprechend sind hier im Bestand größere Grundflächen zu berücksichtigen. Auf Flst. 61/140 befindet sich eine Baracke, die nach ihrer Bauweise und einer Grundfläche von 174 m² vom Durchschnitt der anderen Parzellen abweicht. Das Gebäude entstand bereits vor der Gründung der Erholungssiedlung. Es wird durch den Anglerverband ebenfalls für Erholungszwecke genutzt.

4 als Baulücken zu bewertende Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind unbebaut.

Das Plangebiet ist durch einen unbefestigten Privatweg erschlossen. Der ringförmige Erschließungsweg der Bungalowsiedlung An der Twiete I ist mit 2 Einmündungen an die Gemeindestraße ‚Fortweg‘ angeschlossen. Ein weiterer Anschluss an die Gemeindestraße ‚Fortweg‘ besteht über einen Feldweg der Gemeinde im Südwesten des Plangebietes (Flst. 66/11, 112/12), der weiter zwischen den nördlich gelegenen Waldflächen verläuft und in der Ganzliner Feldflur endet. Der Erschließungsweg der Bungalowsiedlung An der Twiete II zweigt von diesem Feldweg nach Osten ab und schließt an den vg. Ringweg an.

Im Bereich der Bungalowsiedlung An der Twiete I besteht der Erschließungsweg in einer Breite von ca. 3 m. Die für Verkehrszwecke verfügbare Grundstücksbreite beträgt hier i.d.R. ca. 5,0 m mit einzelnen Verengungen auf bis zu 3,8 m (Höhe Parzelle 9, 13, 14). In kleinen Teilabschnitten ist der Verkehrsraum durch private Hecken eingeschränkt (Parzellen 33, 55).

Im Bereich der Bungalowsiedlung An der Twiete II ist der Erschließungsweg im Durchschnitt nur ca. 2,5 m breit; die verfügbare Grundstücksbreite beträgt hier 3,0 .. 3,4 m und weitet sich nur im Anschlussbereich an den westlichen Gemeindegang auf 4,8 m .. 5,0 m auf. Auch hier ist der Verkehrsraum durch private Hecken abschnittsweise eingeschränkt (Parzellen 3, 9).

Insbesondere in den z.T. rechtwinkligen Kurvenbereichen genügen die Erschließungswege nicht den Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr (Mindestbreite 3 m bzw. im Kurvenbereich 5 m). Mit Blick auf die notwendige Befahrung der Wege durch Schmutzwasser-Entsorgungsfahrzeuge des WAZV ist festzustellen, dass auch die Einhaltung der berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Fahrzeughaltungen punktuell zzt. nicht gewährleistet werden kann (erford. Lichtraumbreite 3,55 m).

Das Plangebiet ist an das Stromversorgungsnetz der WEMAG angeschlossen; die Anschlusskapazität wird als nicht ausreichend eingeschätzt. Die Stromversorgung der Parzellen erfolgt zzt. über ein privates Verteilernetz, das erneuerungsbedürftig ist.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt dezentral über 2 private Wasserwerke. Für die Grundwasserentnahme und den Betrieb der Wasserwerke besteht eine Nutzungsgenehmigung, die zzt. bis 2022 befristet ist. Ein Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des WAZV ist nicht beabsichtigt, weil die Anforderungen an die hygienische Anforderungen und die erforderlichen Netzausbaukosten in keinem vertretbaren Verhältnis zu den geringen, saisonal schwankenden Entnahmemengen stehen.

Die Schmutzwasserentsorgung der Erholungssiedlung erfolgt dezentral über abflusslose Gruben, die in das Schmutzwasserentsorgungssystem des WAZV eingebunden sind und nach Bedarf über Tankfahrzeuge entleert werden. Einzelne Parzellen im Südosten der Bungalowsiedlung An der Twiete I entwässern über eine biologische Pflanzenbeetanlage (Flst. 61/167). Die Bungalowsiedlung An der Twiete II entwässert über eine biologische Kläranlage (Flst. 112/13, westlich des Plangebietes).

Die Bungalowsiedlung (Twiete I und II) grenzt im Norden und Osten an die auf dem Flst. 61/184 bestehenden Waldflächen. Die Bungalows auf den Parzellen 1/2, 3, 11/12, 13, 29/30, 50/51, Anglerbaracke, 65 und 67 (Verein Twiete I) sowie die Bungalows auf den Parzellen 1/1b, 3, 5/5b, 7, 9, 11/11b, 13/13b, 15/15b (Verein Twiete II) liegen im gesetzlichen Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V. Der Abstand der vorhandenen Bebauung zum nördlich angrenzenden Wald ist hier mit ca. 6 m bis ca. 10 m geprägt. Die

Bungalows auf den Parzellen 10, 34, 40, 46, 49, 56 /An der Twiete I) grenzen mit einem Bebauungsabstand von 10 bis 27 m an den östlich der Siedlung gelegenen Wald.

Auf die Ausnahmegesetze des § 20 (2) LWaldG M-V i.V.m. § 3 (2) der Waldabstandsverordnung M-V wird insoweit hingewiesen.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit / Grundwasser:

Für die Erholungssiedlung liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor.

Das Plangebiet wird von den Endmoränenbildungen der Weichseleiszeit geprägt und ist durch schmelzwasserbedingte Ablagerungen von Sanden und kiesigen Sanden gekennzeichnet, die arm an bindigem Bodenmaterial sind. Auf sickerwasserbestimmten Standorten ist von Sand-Braunerden, Podsolen und Rosterden auszugehen. Kleinflächig können Sand-Tieflehmstandorte mit Braun- und Bänderparabraunerden auftreten.

Das potenzielle Ertragspotenzial der lokal anstehenden Böden ist bei Ackerzahlen meist unter 30 gering. Aus hydrogeologischen Erkundungsbohrungen der 60-er bis 80-er Jahren des 20 Jhs. ergeben sich für den bodennahen Aufschlussbereich Fein- und Mittelsandschichten mit Mächtigkeiten von 5 bis über 20 m, die für eine Bebauung und die Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet sind.

Die erbohrten Grundwasserstände werden mit 5 bis 10 m unter Flur, hangaufwärts im nördlichen Bereich > 10 m unter Flur angegeben. Der obere Grundwasserleiter ist unbedeckt und entsprechend gering geschützt.

Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Nutzungsbeschränkungen aufgrund des Trinkwasserschutzes. Für die im Plangebiet und seinem Umfeld privat betriebenen Brunnen/Wasserwerke sind keine Schutzzonen für die Gewinnung von Grundwasser festgesetzt.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsstandorte i.S.d. § 22 AbfAlG M-V bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

Nach der bisherigen Bodennutzung ist das Plangebiet als Bestandteil der Siedlungsfläche (Nutzungstyp S 22) anzusprechen. Die Fläche ist frei von gesetzlich geschützten Gehölzen.

Europäische Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung nicht berührt. An der Bundesstraße 198, ca. 90 m nordöstlich der Erholungssiedlung beginnt das LSG 'Plauer See'. In einer Entfernung von ca. 700 m vom Plangebiet liegt das FFH-Gebiet 'Plauer See und Umgebung' (DE 2539-201). Beeinträchtigungen des Schutzzwecks oder Verbotshandlungen nach §§ 3, 5 der LSG-Verordnung oder erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können aufgrund der Entfernung zu den genannten Schutzgebieten und aufgrund der bestandsorientierten Planziele des B-Plans, die keine Nutzungsintensivierung vorsehen, ausgeschlossen werden.

Bodendenkmale:

Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. (vgl. Flächennutzungsplan).

Festpunkte des aml. geodätischen Grundlagentznetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

Als Grundzug der Planung wird festgelegt, die bestehende Wochenendsiedlung als Wochenendhausgebiet i.S.v. § 10 (3) BauNVO für die Freizeitnutzung zu sichern und damit gleichzeitig klarzustellen, dass eine Dauerwohnen planungsrechtlich unzulässig ist.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden als Wochenendhausgebiete (SO/WE 1 – 7) gem. § 1 (3) i.V.m. 10 (3) BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeitsregeln der §§ 12, 14 BauNVO werden damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans. Aus Klarstellungsgründen werden ergänzend Sport- und Spielanlagen zugelassen, die den Erholungszweck nicht stören. Die Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO und der Textfestsetzung 2.1 (s.u.).

In Teil B Nr. 1.1 wird nach § 10 (3) BauNVO entsprechend dem Bestand und der ursprünglichen Bauungskonzeption festgesetzt, dass die Wochenendhäuser nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die festgesetzte Wochenendnutzung schließt ein dauerhaftes Wohnen aus. Zur Unterscheidung der Wochenendnutzung von einer Dauerwohnnutzung ist festzuhalten, dass das (Dauer-)Wohnen eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit beschreibt. Die hier festgesetzte Wochenendnutzung meint als wesentliches Unterscheidungskriterium jedoch eine gerade nicht auf Dauer angelegte Freizeitwohnnutzung, die immer nur einen zeitlich begrenzten Aufenthalt im Wochenendhaus für Erholungszwecke zulässt. Sie beinhaltet damit eine im Gegensatz zum Dauerwohnen geringere Nutzungsintensität, die die bereits in der ursprünglichen Bauungskonzeption vom 10.05.1972 angelegte Nutzung einer naturnahen Lage rechtfertigt und die geringeren Erschließungserfordernisse begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 10 (3) und 16 (2, 3) BauNVO sowie § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Oberkante) geregelt. Auf die doppelte Bedeutung der Grundflächenfestsetzung als Ausdruck der besonderen Eigenart der Gebäudenutzung und als Maß der Bodennutzung/-versiegelung wird dabei hingewiesen.

Zulässige Grundfläche:

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche ließ sich die Gemeinde im Wesentlichen von den teilweise divergierenden Erwägungen leiten,

- 1) eine an der bestehenden Eigenart des Gebietes orientierte Bestimmung der Grundrissgröße der Wochenendhäuser zu treffen, die geeignet ist, einer (missbräuchlichen) Dauerwohnnutzung entgegen zu wirken und die offene, landschaftsbezogene Bauungsstruktur zu wahren;
- 2) die Gebäudegrößen so zu begrenzen, dass Bestandsschutzansprüche der Eigentümer der Wochenendhausparzellen hinreichend Berücksichtigung finden. Dabei wird der zum Zeitpunkt der Planaufstellung erfasste Gebäudebestand zugrunde gelegt.

Zu 1) wurde der Planung nach den Erfahrungen der Praxis zunächst eine Grundfläche von 60 m² zuzüglich Terrassenflächen und (kleinen) Nebenanlagen zugrunde gelegt (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, § 10 RdNr. 22). Diese Festlegung entspricht den grundsätzlichen Intentionen der Gemeinde und wurde einvernehmlich im Ergebnis einer frühzeitigen Betroffenenbeteiligung am 10.11.2018 getroffen.

Nach einer ausführlichen Bestandserfassung manifestiert sich diese Grundrissgröße auch im Gros der im Plangebiet bestehenden Wochenendhäuser. Im Durchschnitt aller 86 Baugrundstücke wurde eine Gebäudegrundfläche (einschl. Terrassen, ohne Dachüberstände, ohne selbständige Nebengebäude) von 62,2 m² ermittelt. Die reine Gebäudegrundfläche (ohne Terrassen) alterniert dabei im Durchschnitt zwischen ca. 40 m² und ca. 60 m².

Zu 2) sind im Einzelnen allerdings auch deutlich größere Gebäudegrundflächen zu verzeichnen – sowohl durch zurückliegende Zusammenlegung von ursprünglich als Doppelhaus entstandenen Wochenendhäusern aber auch aufgrund des ursprünglichen Bestandes zum Bauzeitpunkt. So erreichen einzelne Gebäude im Bestand ca. 70 m² und 80 m² bzw. je ein Wochenendhaus 95 m² bzw. 106 m². Die Anglerbaracke als Sonderfall hat eine Grundfläche von 174 m² (Feststellung jwls. ohne Terrassenflächen, ohne Dachüberstände). Zur Wahrung der Eigentümerinteressen und zur Vermeidung von Planungsschadensansprüchen gegen die Gemeinde werden diese vom allgemeinen Durchschnitt abweichenden Gebäudegrundrisse der Festsetzung der zulässigen Grundflächen auf den betroffenen Teilflächen zugrunde gelegt. (Vgl. HessVGH, U. v. 07.11.1975 - IV E 133/74, in dem eine Grundfläche von 117 m² als äußerste Grenze als ‚gerade noch zulässig‘ anerkannt wurde.)

Der Schwerpunkt der Grundflächenfestsetzung liegt auf der Bestimmung der Gebäudegrundfläche nach der Eigenart des Gebietes, also der Art der Nutzung. Die Auslegung des § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO ergibt dabei, dass übliche Dachüberstände und nicht umschlossene Terrassen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen sind (OVG M-V, U. v. 18.04.2012 - 3 L 3/08). Die Auswirkungen von Dachüberständen (in üblichen Abmaßen) auf die Bodennutzung (Versiegelung, Regenwasserversickerung, Luftaustausch etc.) sind gering; gegen eine Vernachlässigung bei der Ermittlung der Grundfläche i.S.v. § 19 BauNVO bestehen insoweit keine Bedenken.

Zur Gewährleistung der rechtlichen Bestimmtheit der Grundflächenfestsetzung auch als Maß für die zulässige Versiegelung von Grundstücksflächen i.S.v. § 19 (2, 4) BauNVO wird

- die zulässige Größe angebaute Terrassen bzw. Loggien, die der Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO zuzurechnen sind, und
- die zulässige Größe von Carports und Nebenanlagen auf dem Baugrundstück, durch die die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) überschritten werden darf bzw. die nach § 23 (5) zugelassen werden können,

durch die Textfestsetzungen 1.2 und 2.1 zusätzlich geregelt.

Terrassen/Loggien dürfen danach eine Grundfläche bis 25 m² je Baugrundstück erreichen. Die Festsetzung wurde ebenfalls nach den Ergebnissen der Bestandserfassung getroffen; sie orientiert sich dabei im Sinne einer verallgemeinernden Gleichbehandlung an den festgestellten Maximalwerten.

Für Nebenanlagen wird ein für die spezifische Grundstücksnutzung als auskömmlich erscheinendes Maß von 15 m² für Nebengebäude (z.B. Abstellraum) und von 20 m² für einen Carport als zulassungsfähige Obergrenze vorgegeben.

Zur inhaltlichen und planungsrechtlichen Klarstellung der bodenrechtlichen Wirkungskomponente der festgesetzten Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO wird darauf hingewiesen, dass die je Baugrundstück zulässige Grundfläche von 60 m² + 25 m² ein grundstücksbezogenes Höchstmaß darstellt. Es findet seine Grenze in der gesetzlichen Vorschrift nach § 17 (1) BauNVO, die gleichzeitig beachtlich ist. Danach darf in Wochenendhausgebieten eine Grundfläche von 20% der Parzellenfläche, die zum Baugrundstück gehört, nicht überschritten werden. Es gilt der baurechtliche Grundsatz, dass jeweils diejenige (bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche) Vorschrift einzuhalten ist, die dem konkreten Bauvorhaben den engeren Rahmen setzt.

Zulässige Bauhöhe:

Die Festsetzung der zulässigen Bauhöhen orientiert sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung. Sie wird durch Begrenzung auf ein Vollgeschoss und durch Festsetzung der Bauoberkante geregelt.

Der zulässigen Oberkante der Gebäude liegt ein Gebäude mit einer Höhe der Außenwände von ca. 3 m und einem flach geneigten Satteldach entsprechend den im Plangebiet anzutreffenden Gebäudetypen zugrunde. Aus Gründen einer ausreichenden rechtlichen Bestimmtheit wird das Höhenniveau über NHN nach dem (amtlichen) Höhen Bezugssystem der Vermessungsgrundlage des B-Plans zugrunde gelegt. Die Bauhöhenfestsetzungen wurden dabei in hangabwärts orientierter Staffelung zusammengefasst.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Waldabstand:

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude und Bauwerksteile - auf dem Grundstück. Nebenanlagen und solche bauliche Anlagen, die bauordnungsrechtlich innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, können bis zu dem in der Textfestsetzung 2.1 bestimmten Umfang auch auf den sonstigen Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in gebäudebezogenen Einzelbaufenstern. Die Festlegung der Baufenster erfolgte i.d.R. mit einer Fläche von Ø ca. 90 m² nach den folgenden Entscheidungsprämissen:

- 1) bestandsorientiert, soweit bauordnungsrechtliche Abstandsflächen der vorhandenen Hauptgebäude eingehalten sind oder bei Gewährung einer Abstandsbaulast durch den Nachbarn eingehalten werden können;
- 2) (falls Bedingung 1 nicht erfüllt) Bestand minus Abstandsflächen (Das vorhandene Gebäude hat Bestandsschutz, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Ein Neubau muß hinter dem Vorgängerbau zurückbleiben, um die Baugrenzen / Abstandsflächen einzuhalten.);

- 3) Zugaben zur Bestandsbebauung werden nach Maßgabe der Kriterien „ca. 90m²“, „Abstandsflächen“ und „Vorgaben aufgrund bestehender Nachbarbebauung“ ermöglicht – z.B. für Terrassenanbau o.ä.;
- 4) als „Angebotsplanung“ (Neubauoption) auf bisher unbebauten Parzellen bzw. anstelle der Anglerbaracke unter Beachtung von Abstandsflächen und bestehenden Fluchtlinien (insbes. zum Wald).

Bauweise:

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihr wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude und deren Längenausdehnung. In den Baugebieten des B-Plans wird gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, die entsprechend der Bauungskonzeption vom 10.05.1972 auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt bleiben soll. Während bei Einzelhäusern an allen Außenwänden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, bestehen Doppelhäuser aus zwei Gebäuden, die ohne Abstandsfläche an eine gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut werden und nur vor den übrigen Außenwänden die Abstandsflächen einhalten müssen.

Waldrechtliche Belange. Waldabstand:

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist allgemein nach § 20 LWaldG M-V ein Abstand von 30 m zum Wald auf dem Fst. 61/184 einzuhalten, der nördlich bzw. westlich der Baugebiete SO/WE 1 und SO/WE 4 und östlich der Baugebiete SO/WE 4, SO/WE 5 und SO/WE 6 an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzt. Die Abstandsvorschrift dient wechselseitig dem Schutz der Waldanlieger vor Gefahren, die vom Wald ausgehen können (z.B. Windwurf, Walddbrand), und der Begrenzung des Haftungsrisikos des Waldbesitzers für vom Wald verursachte Schäden.

Die im Bebauungsplan entlang der Waldkante festgesetzten Baugrenzen unterschreiten die vgl. Abstandsvorgabe. Die Baugrenzen wurden hier entlang der Außenwände der bestehenden Wochenendhäuser festgesetzt, die dem Wald jeweils zugewandt sind. Sie wurden insoweit streng an der durch die bestehende Bebauung geprägten Abstandssituation ausgerichtet (vgl. Pkt. 2 – Geltungsbereich/Bestand, S. 5 letzter Abs.). Die im Bestand festzustellenden (reduzierten) Waldabstandsflächen wurden gleichzeitig als Bauverbotsflächen festgesetzt; die Festsetzung ist dabei als nachrichtliche Übernahme aus dem Waldrecht (§ 20 LWaldG M-V) zu verstehen und lässt entsprechende Ausnahmen zu (vgl. Textfestsetzung 2.2). Über die bestehenden Wochenendhäuser hinaus lassen die festgesetzten Baugrenzen auf den Parzellen 61/154, 61/159 eine (erstmalige) Neubebauung bzw. auf dem Grundstück 61/140 eine Ersatzbebauung an Stelle der „Anglerbaracke“ zu. Die benannten „Neubaugrundstücke“ manifestieren sich dabei im Bestand zzt. als 25 m bzw. 65 m breite Baulücken i.S.v. § 34 BauGB. Diese planungsrechtliche Einordnung stützt sich insbesondere auf die Gebietsbewertung durch das VG Schwerin (vgl. Pkt. 1, S. 3, 6. Abs.) und eine die Innenbereichseigenschaft einer planmäßig entstandenen Freizeitsiedlung bejahende Feststellung des OVG M-V im U. v. 14.08.13 – 3 L 4/08. Auch für die Bestandsgebäude, die in den gesetzlichen Waldabstand hineinragen, eröffnet die Festsetzung von Baugrenzen jeweils die Möglichkeit für einen Ersatzneubau.

Die in den gesetzlichen Waldabstand hinein reichenden Baufenster sind mit den Grundsätzen der Planung in eine Befreiungslage vereinbar. Denn mit Verweis auf die Situation nach § 34 BauGB und auf die den gesetzlichen Waldabstand unterschreitende Bestandsbebauung liegen für die vorbeschriebene Lücken- oder Ersatzbebauung die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 WAbstVO M-V objektiv vor (vgl. BVerwG B. v. 09.02.2004 – 4 BN 28.03, vgl. OVG M-V U. v. 10.02.2015 – 3 K 2/13). Auf die für eine entsprechende Baugenehmigung noch erforderliche Ausnahmeentscheidung der Forstbehörde ist dabei hinzuweisen. Das Landeswaldgesetz sieht die Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung sowohl direkt im Zusammenhang mit der Baugenehmigung als auch für den Erlass eines Bebauungsplans vor. Die Gemeinde ist deshalb bemüht, im Rahmen der Behördenbeteiligung das Einvernehmen der Forstbehörde zu den festgesetzten Baugrenzen zu erwirken. Das Erfordernis gesonderter Ausnahmeentscheidungen auf der Ebene der Baugenehmigung würde in dann gem. § 20 (3) LWaldG entfallen.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich durch private Wege erschlossen, wie unter Pkt 2 (S. 5, 2. Abs.) beschrieben.

Diese Verkehrsflächen werden als private Mischverkehrsflächen im B-Plan festgesetzt. Die Festsetzung folgt dabei weitestgehend den bestehenden Grundstücksgrenzen.

Da der überwiegende Teil der Baugebiete mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche ‚Fortweg‘ entfernt liegt, sind gem. § 5 LBauO M-V Zufahrten für die Feuerwehr zu gewährleisten. Weiterhin erfordert die für eine Vielzahl der Parzellen bestehende Lösung der Schmutzwasserentsorgung über abflusslose Gruben eine Sicherung der Befahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge des WAZV. Nach Maßgabe der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung 2006) und unter Berücksichtigung der berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften für Fahrzeughaltungen - DGVU Information 214-033 (Mai 2012) ergeben sich insbesondere in Kurvenbereichen punktuelle Erfordernisse zur Aufweitung der bestehenden Verkehrsflächen zu Lasten der angrenzenden Parzellen (Feuerwehr: $b \geq 3,0$ m, Kurvenbereiche 3,2 .. 5,0 m; Unfallverhütungsvorschriften f. Fahrzeughaltungen: $b \geq 3,55$ m). Diese wurden bei der Festsetzung der Mischverkehrsflächen berücksichtigt.

Für die betroffenen Kurvenbereiche wurden in Abhängigkeit vom Kurvenradius Aufweitungen nach den Anforderungen der „Feuerwehr-RiLi“ festgesetzt. Betroffen sind die Grundstücke 61/72, 61/183 (SO/WE 4), 61/7, 61/140, 61/116, 61/16, 61/125 (SO/WE 1). Die Festsetzung wurde jeweils nach dem Maßstab einer möglichst geringen Inanspruchnahme privater Flächen und der Vermeidung von unzumutbaren Eingriffen in / Annäherungen an bestehende bauliche Nutzungen getroffen. Nordöstlich des Grundstücks 61/71 (SO/WE 4) und westlich des Grundstücks 61/124 (SO/WE 2) wurden die erforderlichen Kurvenaufweitungen unter dieser Entscheidungsprämisse auf die nicht baulich genutzten „Außen“- Flurstücke 61/184 (privat) und 112/12 (Landesforst) abgetragen. An den Flächen sind durch die jwls. begünstigten Eigentümergemeinschaften (Vereine „Twiete I“ bzw. „Twiete II“) entsprechende Nutzungsrechte zu erwerben.

Der Privatweg „Bungalowsiedlung An der Twiete II“ erreicht ab Höhe Parzelle 7, 8 (Grundstücke 61/151 und 61/180) nur noch eine Breite $< 3,55$ m und verjüngt sich nach Osten in den Grundstücksgrenzen bis auf 3,0 m. Da die Parzellen des Vereins „An der Twiete II“ über eine gemeinschaftliche Kläranlage entwässern und damit eine Befahrung mit Schmutzwasser-Tankfahrzeugen nicht erforderlich ist, wurde auf die Festsetzung einer Straßenaufweitung zu Lasten der Anliegergrundstücke verzichtet, denn die Wegebreite ist für die Anforderungen der Feuerwehr ausreichend.

Ruhender Verkehr:

Der Stellplatzbedarf für den mit der Wochenendnutzung der Grundstücke im Plangebiet verbundenen Zu- und Abgangsverkehr wird auf den einzelnen Parzellen abgedeckt. Dies entspricht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und bedarf keiner planerischen Intervention. Die Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfes ist im B-Plan im Rahmen der zulässigen Grundflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (davon je einem 20 m²-Carport gem. Textfestsetzung 2.1) geregelt.

Durch den Verein „Twiete I“ wurde im Aufstellungsverfahren die Anregung eingeführt, die Ausweisung zusätzlicher private Stellplatzflächen auf geeigneten Flächen zu prüfen, um Defizite auf Einzelnen Parzellen zu kompensieren und Flächen für Besucher vorzuhalten. Der Anregung wurde durch Festsetzung entsprechender Flächen an der Ostseite des Plangebietes entsprochen. Die Stellplatzflächen liegen innerhalb der Waldabstandsflächen des östlich angrenzenden Waldes und stehen unter dem Ausnahme- bzw. Zustimmungsvorbehalt nach § 20 (2, 3) LWaldG M-V. Eine abschließende Klärung des forstlichen Einvernehmens ist der Verfahrensbeteiligung nach § 4 (2) BauGB vorbehalten (vgl. Pkt. 4, S. 9).

5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Die bestehende Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungslösung im Plangebiet wird unverändert fortgeführt (vgl. Pkt. 2, S.5, 3. Abs.).

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird – ebenfalls unverändert – örtlich zur Versickerung gebracht, da eine ausreichende Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden gegeben ist (vgl. Pkt. 2, S. 6).

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Für die

Löschwasser-Bereitstellung steht der südlich des Plangebietes gelegenen Mühlteich als Feuerlöschteich zur Verfügung.

Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (2008-02) soll für den Grundschutz der Wochenendsiedlung eine Löschwassermenge von 48 m³/h, über mind. 2 h in einem Umkreis von R=300 m um das potenzielle Brandobjekt zur Verfügung stehen (Löschwasserbedarf mind. 96 m², 300 m Löschbereich). Mit einer Wasserfläche von ca. 2.100 m² (Zustand 05/2018) kann ohne weitere Prüfung angenommen werden, dass der Mühlteich diese Kapazitätsanforderung erfüllt. Er liegt zudem im empfohlenen Löschbereich der meisten Bungalows der Wochenendsiedlung. Lediglich für die 3 nordöstlichsten Bungalows wird der empfohlene Löschbereich geringfügig (um bis zu ca. 30 m) überschritten. Dies ist nach Umfang und Entfernung nicht als Beeinträchtigung des Grundschutzes zu bewerten, und löst keine ergänzende Handlungserfordernisse der Gemeinde aus.

Energie:

Das Plangebiet ist an das Stromversorgungsnetz der WEMAG angeschlossen. Während des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan hat das Versorgungsunternehmen das Verteilnetz bereits erneuert und die Anschlussleistung entsprechend den Anforderungen der Grundstückseigentümer erhöht.

Für den Anschluss des Plangebietes an das E-Netz sind dauerhaft geeignete Flächen gem. DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) außerhalb des Straßenkörpers bereitzustellen; Anlagen der Eit-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig. Verteilerschränke können im Randbereich der Verkehrsflächen untergebracht werden.

Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen. Insbesondere sind die in das Plangebiet hineinführenden und zu erhaltenden Anlagen der WEMAG im Bereich des Grundstücks 61/167 zu beachten.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch an das Breitbandnetz der Wemag Com angebunden und intern durch entsprechende Verteilerkabel und Anschlussleitungen erschlossen. Die Unterbringung erforderlicher Verteilerschränke ist in den Randbereichen der Verkehrsflächen und in den festgesetzten Baugebieten zulässig (§ 14 (2) BauNVO).

Abfallwirtschaft:

Die Sicherung der Abfallentsorgung der Wochenendsiedlung wird von der Gemeinde als ein maßgebliches Planungsziel verfolgt. Hauptanliegen ist dabei die Einrichtung von geordneten Hausmüllbereitstellungsplätzen, die den Vorgaben der Abfallsatzung des Landkreises nach Lage und baulicher Ausführung genügen (§§ 11 (2, 4), 14 (1, 2) Abfallsatzung) und die durch ihre bauliche Ausführung Verschmutzungen des Umfeldes wirksam vorbeugen. Dazu wurden im B-Plan 2 Flächen für die Abfallentsorgung jeweils an den Einmündungen der privaten Erschließungswege der Siedlung in die Gemeindestraße ‚Fortweg‘ festgesetzt und bauliche Mindestanforderungen als örtliche Bauvorschrift geregelt. Da der Abfallwirtschaftsbetrieb beabsichtigt, die derzeit noch zulässigen Abfallsäcke für Hausmüll durch feste Abfallbehälter zu ersetzen, wird für die vorgeschriebene Umgrenzung und Überdachung der Bereitstellungsplätze eine Ausnahmeregelung vorgesehen.

Die Einrichtung des nördlichen Abfallplatzes grenzt unmittelbar an die benachbarte Waldfläche und unterliegt deshalb dem Ausnahmeverbehalt der Forstbehörde gem. § 20 (2, 3) LWaldG M-V. Eine abschließende Klärung des forstlichen Einvernehmens ist der Verfahrensbeteiligung nach § 4 (2) BauGB vorbehalten (vgl. Pkt. 4, S. 9).

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

6.1 Grünordnung:

Aufgrund der reinen Bestandsüberplanung besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass eine angemessene Qualität der Freiraumgestaltung gewährleistet ist.

Für den an der Nordseite des Fortweges bestehenden Gehölzstreifen wird ein Erhaltungsgebot i.S. der bestehenden naturbelassenen Ausprägung festgesetzt (Teil B Nr. 3.2). Zur Sicherung erforderlicher Zufahrten zu den Erholungsgrundstücken werden dabei in 3 Abschnitten Rodungen zugelassen. Bisher erfolgen die angesprochenen Grundstückszufahrten von einem rechtlich ungesicherten Seitenweg des Fortweges aus, der über Privatgrundstücke bzw. einen gemeindeeigenen Teilabschnitt verläuft und für dessen Fortbestand keine planerische Veranlassung besteht. Mit Blick auf die zugelassene Rodung von Teilabschnitten wird auf die Zeitregelung nach § 39 BNatSchG hingewiesen, die der Gewährleistung des Artenschutzes, insbesondere dem Schutz von Brutvögeln dient.

6.2 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Mit dem Plan wird eine als Innenbereich i.S.v. § 34 BauGB zu qualifizierende Siedlungsfläche im Bestand überplant (vgl. Pkt. 1, S. 3, Abs. 5, 6). Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, die nach § 14 BNatSchG als Eingriff zu bewerten und entsprechend auszugleichen wären, werden durch den B-Plan deshalb nicht ausgelöst.

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist i.Ü. auch wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz:

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit von B-Plänen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften nach §§ 44 bis 47 des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie beinhalten das Verbot der Tötung, Störung oder Beeinträchtigung geschützter Arten und deren Lebensstätten und erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vgl. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Der Bebauungsplan ist in der Hauptsache auf die planungsrechtliche Sicherung und den Erhalt der bestehenden Wochenendhausbebauung gerichtet. Soweit der Plan die bestehenden Gebäude betrifft, ist er nicht geeignet, Konflikte mit den o.g. artenschutzrechtlichen Verbotsnormen auszulösen. Gleichwohl ist anzumerken, dass insbesondere bei Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden das Risiko einer der Tötung von Individuen besonders und streng geschützter Arten oder einer erheblichen Störung von Lebensstätten besteht - namentlich von gebäudebrütenden Vögeln und von Fledermäusen.

Soweit der Plan bisher ungenutzte Flächen für eine Bebauung oder sonstige erhebliche Nutzungsänderung beansprucht, bildet er die relevante Entscheidungsgrundlage für mögliche Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotsnormen. Dies ist der Fall bei den Grundstücken 61/159, 61/154 (SO/WE 1) und 61/165,166 (SO/WE 6 bzw. SO/WE 7), für die eine (erstmalige) Neubebauung rechtsverbindlich zugelassen wird. Ein planerisches Konfliktpotenzial wird ebenfalls durch die Zulassung einer Ersatzbebauung auf dem Grundstück 61/140 ausgelöst, die insbesondere den Abbruch der bestehenden Anglerbaracke impliziert. Von einer Neubebauung bzw. einem Gebäudeabbruch sind potenziell bodenbrütende Vögel während der Brutperiode (März bis September) betroffen; bei einem Abbruchvorhaben sind die gebäudebewohnenden Artengruppen (Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel) als potenziell betroffene Arten in Betracht zu ziehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der einzelnen Eingriffsstandorte besteht für weitere Artengruppen keine Veranlassung für die Annahme von erheblichen Störungen oder Schädigungen, da das

Umfeld jeweils hinreichend störungsfreien Ausweichlebensraum bietet und Lebensformen mit punktueller Standortbindung (wie z.B. Niststätten) unwahrscheinlich sind.

Von einer Ermittlung (Kartierung) der an den benannten Einzelstandorten potenziell betroffenen Artengruppen (bodenbrütende und gebäudebewohnende Vögel, gebäudebewohnende Fledermäuse) wurde im Aufstellungsverfahren aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wegen der eingeschränkten Aussagekraft und wegen des geringen Umfangs möglicher Störungen / Schädigungen abgesehen. Denn es ist zeitlich nicht absehbar, ob und wann mit einer (Erst-)bebauung der im Plan festgesetzten 4 Neubaustandorte zu rechnen ist bzw. ein Abbruch der Anglerbaracke vorgenommen wird. Eine faunistische Kartierung kann hingegen immer nur eine Momentaufnahme der Lebensraumnutzung durch die als relevant eingeschätzten Arten liefern, Ihre Aussagekraft ist jedoch bereits in der nachfolgenden Nist-/Brutperiode eingeschränkt.

Hingegen ist es unter diesen Umständen dem Umfang nach überschaubar und aufgrund der bestehenden Rechtswirkung der Artenschutzvorschriften des BNatSchG, die sich direkt an den Bauherrn wenden, auch hinreichend gesichert, die Prüfung einer möglichen Konfliktlage und den Vollzug des Artenschutzes auf den konkreten Zeitpunkt und die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu verlagern (s.a. Pkt. 8, S. 14, letzter Abs.).

Diesbezüglich ist es durch die Rechtsprechung hinreichend geklärt, dass das im planungsrechtlichen Abwägungsgebot verankerte Gebot der Konfliktbewältigung ausnahmsweise im Wege der "Nachsteuerung" einem zeitlich dem B-Plan nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen werden darf (BVerwG B. v 06.03.1989 - 4 NB 8.89). Diese Ausnahme ist hier aus den angeführten Gründen der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt, weil die Signifikanz einer möglichen Störung von Individuen der benannten Artengruppen durch die singular im B-Plan neu zugelassenen Einzelvorhaben im Sinne der Erheblichkeit für die potenziell betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang gering ist.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m ²)
1.	Baugebiete (SO 1 - 7)	33.758,37
	SO 1	6.361,95
	SO 2	3.040,75
	SO 3	576,32
	SO 4	4.301,82
	SO 5	3.999,05
	SO 6	10.541,43
	SO 7	4.937,05
2.	Verkehrsflächen	6.591,06
	Fortweg (öffentlich)	1.892,97
	An der Twiete I (privat)	3.197,45
	An der Twiete II (privat)	1.120,63
	Flächen für Stellplätze (privat)	380,01
4.	Grünflächen (öffentlich)	680,77
	naturbelassener Gehölzstreifen (öffentlich)	680,77
4.	Flächen für die Ver- / Entsorgung	2.046,09
	Schmutzwasserbeseitigung, Abfall-Bereitstellungsplatz (privat)	329,16
	Schmutzwasserbeseitigung, Stromversorgung (privat)	1.310,52
	Abfall-Bereitstellungsplatz (privat)	139,13
	Trinkwasserversorgung (privat)	267,28
5.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	43.076,29

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes können zufällige archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung von Einzelvorhaben notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden, Gebäudeabbrüchen und Neubauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Verbotsnormen des § 44 (1) BNatSchG zu beachten (vgl. Pkt. 6.3, S. 12). Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung zur Realisierung zugelassener Neubebauungen (Abbruchmaßnahmen, Gehölzrodungen usw.) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 15. September bis zum 28. Februar erfolgen. Diese Bauzeitvorgabe kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Bei Unterbrechungen ist der aktuelle Brutvogelbesatz von sachkundiger Stelle kontrollieren zu lassen. Gebäudeabbrüche wegen einer potenziellen Quartiereignung für Fledermäuse auf den Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums muß unmittelbar vor Beginn der Maßnahme durch einen in der Biologie der Fledermäuse Sachkundigen sichergestellt werden, dass eine Tötung von Fledermäusen sicher ausgeschlossen werden kann.