

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

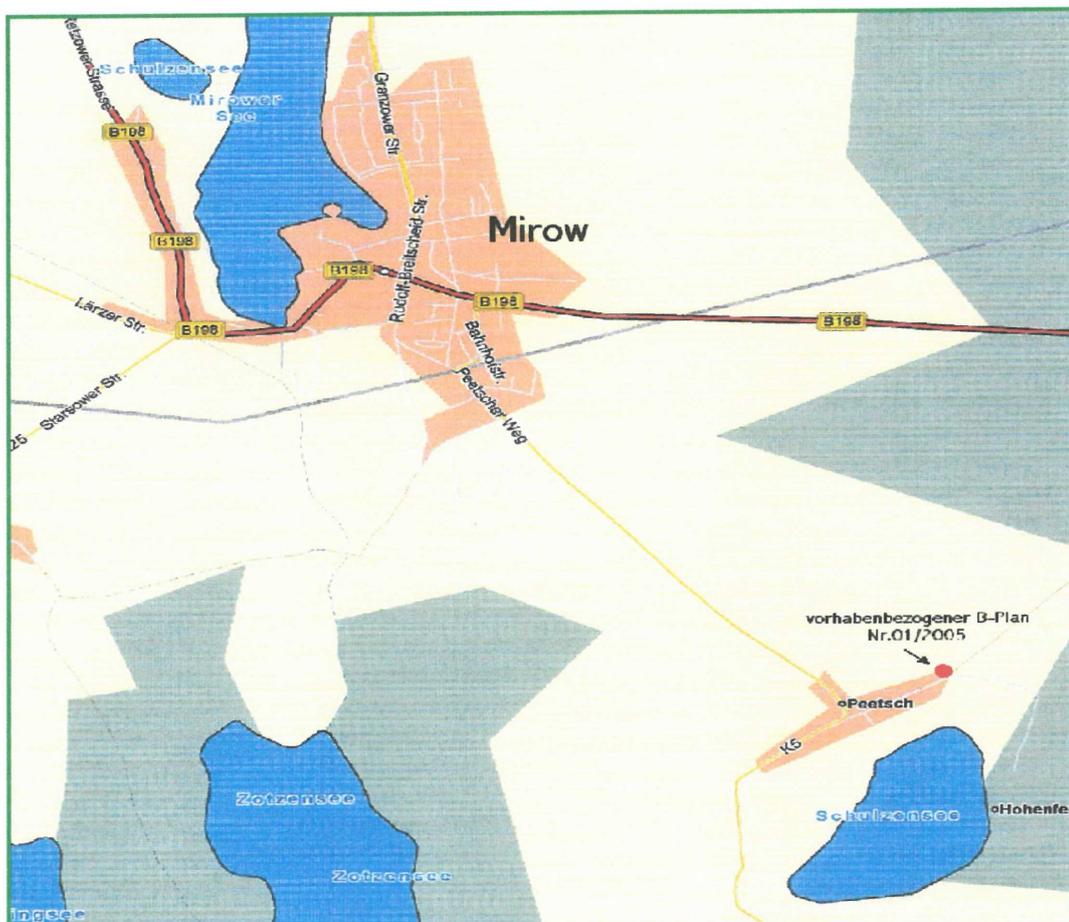
gem. § 12 BauGB

Nr. 01/2005 – Stadt Mirow –
„Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch“

Stadt Mirow

Peetsch

Landkreis Mecklenburg-Strelitz



Übersichtsplan

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG

I Planungsgegenstand

1. **Veranlassung und Gegenstand**
2. **Plangebiet**
 - 2.1. **Plangebiet**
 - 2.2. **Planungsziel**
 - 2.3. **Zufahrt und Erschließung**
 - 2.4. **Überbaubare Flächen / bauliche Anlagen**
 - 2.5. **Einfriedung**

II. UMWELTBERICHT

1. **Einleitung**
 1. a) **Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 1. b) **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung**
 - Naturschutz und Landschaftspflege**
 - Lärm**
 - Luftqualität**
2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.a) **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**
 - Lage und Freiraumstruktur*
 - Geologie und Wasser (siehe auch Geologischer Kurzbericht lt. Anlage)*
 - Versiegelungsgrad*
 - Arten und Biotope**
 - Vegetation*
 - 2.b) **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**
 - Boden*
 - Wasser*
 - 2.c) **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 2.d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

3. Zusätzliche Angaben

3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

3.b) Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Gegenstand der Planung

Wesentlicher Gegenstand des Vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens

Umweltprüfung

4. FFH-Vorprüfung im Rahmen der Planungsaufstellung

III. VERFAHREN

1. Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

B. RECHTSGRUNDLAGEN

C. ANLAGEN

A. BEGRÜNDUNG

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Gegenstand

Auf dem Flurstück 69 befindet sich die privatbetriebene Pizzeria mit Eisdielen sowie seit neuestens auch die Bowlingbahn der Familie Heise.

Der Erwerb der Flurstücke 17/1 und 17/2 mit aufstehendem Restaurant dient dem Ziel, der Erweiterung des gastronomischen Angebotes im OT Peetsch.

Um dieses bestehende Restaurant betreiben zu können ist eine Erhöhung der Urlauberzahl im OT Peetsch, gezielt auch ganzjährig, notwendig.

Zur Verlängerung der kurzen Urlaubersaison in der Region, ist die Umnutzung des vorhandenen Stallgebäudes auf dem Flurstück 17/2 zu einem rustikalem, aber anspruchsvollem Wellnessbereich mit einem ausgedehntem Angebot vorgesehen. Wird nach dem BauGB lt. § 34 umgesetzt.

Mit diesem Wellnessangebot im Zusammenhang mit dem Sport- und Freizeitangebot der Bowlingbahn soll die Anziehung von Urlaubern auch in den Monaten der Vor- und Nachsaison durch diese saisonverlängernden Maßnahmen erreicht werden.

Die Stadt Mirow hat in seiner Sitzung vom 01.03.2005 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Auf den Flurstücken 17/1, 17/2 teilweise, 18 und 69 teilweise Flur 1 der Gemarkung Peetsch soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/2005 „Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch“ aufgestellt werden. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da eine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet nicht vorliegt und die Umsetzung des geplanten Konzeptes auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich ist.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss haben sich der Geltungsbereich und die Zielstellung geändert.

Dies ist begründet in der Schlussfolgerung des Vorhabenträgers, kein massives Bettenhaus mit Schwimmhalle und Tennishalle zu errichten, sondern einen gepflegten Sport- und Wellnessbereich anzubieten.

Die Unterbringung ist in kleinen Ferienhäusern geplant, welche dann auch aus finanziellen Gründen, gut in Abschnitten errichtet werden können.

Ebenso soll der Bestand der Gebäude und die Möglichkeiten, im Abrundungsbereich nach dem BauGB § 34 arbeiten zu können, genutzt werden.

2. Plangebiet

2.1. Plangebiet

Der ca. 1,0 ha große räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2005 – Stadt Mirow – „Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch“, wird begrenzt :

- im Norden durch das Flurstück 16 und weitere
- im Osten durch den Weg / Flurstück 15
- im Süden durch Teilflächen Flurstück 17/2 und 69
- im Westen durch die Flurstücke 19 und 68

und befindet sich in nord-östlicher Ortsrandlage und ist natürlich und kontinuierlich gewachsen.

Das Plangebiet liegt am Ende der Dorfstraße und grenzt in nord-westlicher und nördlicher Richtung an Brachflächen, welche wie dieser, der Landwirtschaft dienen, an. In östlicher Richtung trennt ein öffentlicher Weg die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von weiteren Wald- und Feldflächen.

Der Ortsteil Peetsch weist keine richtungsgebundene Nutzung auf.

Zurzeit besteht eine Mischnutzung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe (mit sehr großer Einschränkung) und Tourismus.

Hierbei liegt die größere wirtschaftliche Bedeutung in der Entwicklung des Tourismus als Ziel der Entwicklung der Region Mecklenburg Vorpommern, hier speziell auch des Landkreises Mecklenburg Strelitz mit seinen Gemeinden.

Die Basis dieses Wirtschaftszweiges ist die naturräumliche Ausstattung des Gebietes. Eine gezielte Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und Erschließung dient dem Erhalt und der Gestaltung einer attraktiven Natur und Landschaft.

2.2. Planungsziel

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- 1 Errichtung von max. 15 Ferienhäusern in naturgerechter Bauweise.
- 2 Natürliche Gestaltung der Außenanlagen und der Stellflächen und Zufahrten zum Zwecke der freundlichen Unterbringung von Feriengästen.

2.3. Zufahrt und Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die Dorfstraße über das Flurstück 17/2 (ebenfalls Eigentum des Vorhabensträgers) gegeben und wird aus süd-östlicher Richtung geplant. Hier ist bereits eine größere Zufahrt vorhanden. Der Zufahrtsweg zum Flurstück 17/1 wird auf dem Flurstück 17/2 entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen hergerichtet. (Wassergebundene Decke bzw. Pflasterung.) Des Weiteren wird die Zuwegung in Verlängerung über das Flurstück 17/2 zum Flurstück 17/1 ebenfalls verkehrstechnisch in dieser Art und Weise hergerichtet. Entlang der Zufahrtsanordnung, im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes, sollen entsprechende Pkw-Stellplätze für die einzelnen Häuser errichtet werden.

Eine Zufahrt für die Feuerwehr über den vorhandenen öffentlichen Weg aus nord-östlicher Richtung ist gesichert.

2.4. Überbaubare Flächen / bauliche Anlagen

Die geplanten baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der angegebenen Baugrenze errichtet werden. (§ 23 BauNVO)

Es ist die Errichtung von max. 15 Stück Ferienhäusern als Einzel- oder Doppelhäusern, mit einem maximalen Maß der baulichen Nutzung von GR 100,00 m² je Ferienhaus möglich.

Die restlichen Flächen werden für die Gestaltung der Außenanlagen, welche sich auf die erforderlichen entsprechenden natürlich belassenen Fahr- und Gehspuren (wassergebundene Decke oder Betonpflaster), sowie auf pflanzlich und geografisch gestaltete Grünflächen begrenzen, verwendet.

2.5. Einfriedung

Einfriedungen an öffentlichen Wegen und Straßen erfolgen durch Hecken und Zäune bis einer max. Höhe von 1,20 m. Einfriedungen zur Verhinderung von Wildschäden ist durch einen Wildzaun zulässig.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1. a) Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/2005 „Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch“ dient der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Errichtung von Ferienhäusern und somit liegt die größere wirtschaftliche Bedeutung in der Entwicklung des Tourismus als Ziel der Entwicklung der Region Mecklenburg Vorpommern, hier speziell auch des Landkreises Mecklenburg Strelitz mit seinen Gemeinden.

Gegenstand der Planung ist die Errichtung von 15 Ferienhäusern mit ca. 60 Betten zur freundlichen ganzjährigen Unterbringung von Feriengästen.

Dieses ist eine wichtige Voraussetzung zur Erlangung des Gesamtkonzeptes "Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch".

Es wird das Ziel verfolgt, den Erhalt und die bessere Auslastung der Pizzeria mit Eisdielen (auf dem Flurstück 69) und des dazugehörigen Restaurants (auf dem Flurstück 17/2) zu erreichen.

Ebenfalls soll in Verbindung mit der neu errichteten Bowlingbahn (ebenfalls auf dem Flurstück 69) und dem geplanten anspruchsvollen Wellnessbereich (durch den Ausbau des vorhandenen Stallgebäudes auf dem Flurstück 17/2), für ein ausgedehntes saisonverlängerndes Angebot gesorgt werden.

Die Basis dieses Wirtschaftszweiges ist die naturräumliche Ausstattung des Gebietes. Eine gezielte Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und Erschließung dient dem Erhalt und der Gestaltung einer attraktiven Natur und Landschaft.

Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Auf den Flurstücken 17/1, 17/2 teilweise, 18 und 69 teilweise Flur 1 der Gemarkung Peetsch soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/2005 „Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch“ aufgestellt werden. Die genannten Flurstücke befinden sich in östlicher Ortsrandlage des Ortes Peetsch.

Auf den derzeitigen Brachflächen sollen Ferienhäuser mit entsprechender Zufahrt und Stellplätzen für PKW für die jeweiligen Ferienhäuser errichtet werden.

Hierbei werden von den ca. 10.000 m² maximal **15 Prozent** durch Ferienhäuser bebaut und weitere Flächen von ca. **1.200 m²** für Fahr- und Bewegungsflächen benötigt und ca. **225 m²** für Stellflächen bzw. Garagen vorgesehen.

1. b) **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung**

Mit dem novellierten und seit dem 20.07.2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Darüber hinaus werden mit dem Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) nun auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen gestellt.

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches existieren eine Reihe für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, deren Ziele nachfolgend zusammengefasst werden:

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

§ 2 BNatSchG (Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege) konkretisiert diese Ziele in insgesamt 15 Anforderungen, die sich sowohl auf den unbesiedelten wie auf den besiedelten Bereich erstrecken.

Die §§ 18 bis 20 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 21 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d. h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit Ausnahmen von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit den die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird.

Luftqualität

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungstermine. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Konzentrationsniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Konzentrationswerte (nach der 22. und 23. BImSchV) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

Im Rahmen der Genehmigung von schadstoffemittierenden Anlagen kommt zusätzlich die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zur Anwendung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lage und Freiraumstruktur

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch seine Randlage und zugleich in einem kleinen Teil als isolierte Nischenlage.

Dies ist heute noch Folge der Schaffung von Splitterflächen in Folge der Bodenreform und Neuansiedlungen nach dem Krieg.

Die, das Gebiet umgebenden Splitterflächen in westlicher Richtung und Wege in östlicher und nördlicher Richtung, mit ebenfalls angrenzenden Splitterflächen nach Norden und größerer Ackerflächen nach Osten deuten auf das Entwicklungspotential in der Freiraumstruktur hin, wobei jedoch mangelnde vegetarische Gestaltungen entlang der Brach- und Ackerflächen in Form von fehlenden Hecken und Strauchwerk, die Situation prägen.

Die Freiraum Struktur innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gliedert sich in zwei deutlich unterschiedliche Bereiche.

Entlang der ortsüblichen Bebauung (mit Wohnhäusern und Stallgebäuden) schließt sich eine geringfügige Bepflanzung im Gartenbereich aus überwiegend Obstbäumen bestehend und im angrenzenden Hofbereich, meist aus spontan aufgewachsenen Bestand aus Nadel und Laubgewächsen an.

Geologie und Wasser (siehe auch Geologischer Kurzbericht lt. Anlage)

Einleitung:

Das Flurstück 17/1 in Peetsch soll mit Ferienhäusern bebaut werden. Das Wohngebiet ist in Nordost-Südwestrichtung längst orientiert, derzeit unbebaut und war Ackerfläche.

Im Zuge der Erstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans wird behördlicherseits eine Beschreibung der Umweltauswirkungen verlangt.

Im Raum Peetsch gehört aufgrund seiner sandigen Bodensubstrate zu einem Gebiet mit normaler bis erhöhter Grundwasserneubildung.

Grundlage der Bearbeitung sind Brunnen- und Baugrundaufschlussresultate. Folgende Unterlagen wurden berücksichtigt:

- Schichtenverzeichnisse von zwei Brunnenbohrungen; Geologischer Dienst M-V
- Baugrundgutachten BG 36/96

Geologische Übersicht:

Die Ortslage Peetsch weist den Bebauungstyp Einzelhausbebauung mit größeren Grundstückszuschnitten auf. Charakteristisch ist ein in der Breite und Tiefe wechselnder Zuschnitt der Grundstücke mit Häusern an der, der Dorfstraße zugewandten, Seite. Die Freiflächen der Grundstücke bestehen überwiegend aus gehölzbestandenen Rasenflächen und bewirtschaftetem Grabeland.

Der Raum Peetsch liegt im Randbereich eines spätglazialen Stauwasserbeckens. Die fein geschichteten Stauwasserabsätze bestehen aus Beckensanden, Beckenschluffen und Beckentonen. Die bis zu 15 m mächtigen feinkörnigen Eisstauseesande lagern ungestört auf frankfurtstadialem Geschiebemergel. Beide Ablagerungshorizonte bilden das obere Grundwasserstockwerk, das mit den umgebenen Seen und Feuchtgebieten kommuniziert.

Das Plangebiet liegt nach den Höhenlinien der Anlage 2 zu urteilen, im Bereich eines sehr flachen und lokal gebermtten Geländehanges, dessen Untergrund aus feinkörnigen Beckensanden mit Schichtenmächtigkeiten von mehr als 5,00 m und lokal aus schluffigen Zwischenschichten besteht. Der feinkörnig ausgebildete Grundwasserleiter ist wie die beiden Brunnen- und die Baugrundbohrungen zeigen, großflächig ungedeckt ausgebildet und daher potenziell empfindlich gegenüber Verunreinigungen. Der freie Grundwasserspiegel liegt innerhalb der Ortslage auf der Höhenkote + 58,90 m NN. Sein Spiegelgefälle ist auf den „Schulzensee“ ausgerichtet.

Für die Planfläche können historische und natürliche Einflüsse für die Entstehung von kontaminiertem Auffüllungen nahezu ausgeschlossen werden. Und damit können auch Belastungen von Boden und Bodenwasser aus siedlungsbedingten Auffüllungen ausgeschlossen werden. Inwieweit durch andere anthropogene Nutzungen (Landwirtschaft u.s.w.) eine Boden- und Grundwasserbelastung vorhanden ist, kann nicht gesagt werden. Sie sind vermutlich als nicht erheblich einzustufen.

Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad im Bestand beträgt für das Plangebiet 0 %.

Arten und Biotope

Besondere Arten und Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vegetation

Im Plangebiet befinden sich auf Bereichen der Flurstücke 69 und 17/2 gemischter Wildwuchs, bestehend aus Gräsern und Sträuchern. Ebenfalls befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstückes 17/2 ruderaler Stauden- und Grasbewuchs.

Auf den wesentlichen Flächen des Planungsgebietes der Flurstücke 17/1 und 18 ist ein Wildwuchs, ähnlich aller in diesem Landschaftsgebiet vorkommenden Brachlandflächen und Ackerflächen vorhanden.

2.b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Boden

Nach derzeitigem Planungsstand ist von nachstehenden Veränderungen in der Flächeninanspruchnahme im Plangebiet auszugehen:

A Ausgangsdaten

1 **Abgrenzung von Wirkzonen**

entfällt

2 **Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades**

Der Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile zu bereits vorhandenen Störquellen beträgt 50 m. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1 **Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

Übersicht Flächenversiegelungsplan:

Flächen/Plangebiet	m ²	Versiegelung/Zunahme	
		Absolut in m ²	Relativ in %
Flurstück 17/1	7.016	1.200	17
Flurstück 17/2	890	200	22
Flurstück 18	569	0	0
Flurstück 69	670	100	15
Gesamt	9.145	1.500	16

Damit wird die Versiegelungsfläche im Plangebiet von derzeit 0 m² auf maximal 1.500 m² steigen und somit steigt der Versiegelungsgrad von 0 % auf 16 %.

Übersicht weiterer Flächeninanspruchnahme

Flächennutzung	Inanspruchnahme	Fläche
Geh- und Fahrwege	Teilversiegelung	1.200 qm
Terrassen usw.		
Stellplätze	Teilversiegelung	225 qm

	Teilversiegelung	1.425 qm

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalversiegelung)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	0,15	1	$(1,5+0,5) \times 1,0 \times 0,75 = 1,5$	0,225
Gesamt:				0,22

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	0,14	1	$(1,5 + 0,2) \times 0,75 = 1,28$	0,18
Gesamt:				0,18

1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Biotoptyp	Flächen-Beeinträchtigung (ha)	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Flächenäquivalent für Kompensation
entfällt				
Gesamt:				0

2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

entfällt

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

entfällt

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

entfällt

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

entfällt

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden entfällt

4.2 Wasser entfällt

4.3 Klima/Luft entfällt

5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

entfällt

6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	1.1:	0,22
	1.2:	0,18
Gesamtsumme:		0,40

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1. Kompensationsmaßnahmen:

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (ha)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor (= Leistungsfaktor)	Flächenäquivalent
Anpflanzung einer dreireihigen Hecke mit Überhälter	0,11	2	2	0,80	0,18
Anlage parkartiger Grünflächen	0,15	2	2	0,80	0,24
...					
...					
...					
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für Kompensation)					0,42

2. Bilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Kompensationsäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	- Maßnahmen der Biotopneuschaffung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 0,40	Flächenäquivalent (Planung) 0,42

D Bemerkungen/Erläuterungen

Gegenüber dem errechneten Kompensationsbedarf von 0,40 Flächenäquivalent, ergibt sich anhand der geplanten Kompensationsmaßnahmen von 0,42 Flächenäquivalenten ein Kompensationsüberschuss von 0,02 Flächenäquivalenten.

2.c) **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt Vorhaben zu, die mit Eingriffen verbunden sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geringfügig beeinträchtigen können.

Vorhabenbestandteile und ihre Auswirkungen (lt. Anlage 8 Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern)

Vorhabenbestandteile	Auswirkungen												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Baukörper- und Nebenanlagen	X	X	X	X	X					X		X	X
Einzäunungen und Einfriedungen	X		X	X									
Außenanlagen		X											X
Unterirdische Leitungsstrassen		X	X							X		X	X
Voll- und teilversiegelte Flächen	X		X	X	X					X		X	

Legende:

1	Segmentierung landschaftlicher Freiräume
2	Vegetationsänderung oder -beseitigung
3	Zerschneidung von Biotopstrukturen
4	Zerschneidungseffekte (Fauna)
5	Beeinflussung des Grundwasserhaushalts
6	Offenlegung von Grundwasser
7	Beseitigung von Oberflächenwässern
8	Veränderung der Gewässermorphologie
9	Veränderung von Wasserständen und Fließverhalten
10	Bodenverdichtung
11	Bodenabtrag
12	Bodenversiegelung
13	Veränderung des Landschaftsbildes

Durch die Darstellung der Vorhabenbestandteile und ihrer Auswirkungen wird die Geringfügigkeit der möglichen Beeinträchtigungen deutlich bzw. wird eine Bewertung dieser wie folgt möglich:

Die Segmentierung der landschaftlichen Freiräume erfolgt in drei Fällen. Hierbei wird der Vorhabenbestandteil Einzäunung und Einfriedung lt. § 14 Abs.(2) Pkt 14 „, auf Grund des Einsatzes üblicher Einzäunungen für forstliche Kulturen „, ausgenommen und somit nicht nachteilig wirksam.

Der Vorhabenbestandteil Aussenanlagen kann in seinen Auswirkungen auf die Vegetationsänderung und Veränderung des Landschaftsbildes mit der Bewertung für die Nebenanlagen gleichgesetzt werden, da es sich hierbei um die Stellflächen handelt und diese wie die Gehwege und Fahrspuren ausgeführt werden. Durch den Einsatz von wassergebundenen Sandbelägen dieser Flächen ist eine ungehinderte Versickerung des Regenwassers weiterhin gewährleistet. Ebenfalls passt sich diese Variante an das ursprüngliche Landschaftsbild weitgehend, durch den nichtgeraden Verlauf dieser, ein. Ebenfalls passt sich die sandige Oberfläche an die vorhandene Vegetation an .

Eine Vegetationsveränderung tritt lediglich durch die Errichtung von Baukörpern hinsichtlich der aufgezeigten Versiegelung bis zu 16% der überplanten Fläche, von insgesamt 9.145 qm, auf .

Bei der Verlegung von unterirdischen Leitungen ist dies nicht der Fall, da die Vermeidung von Auswirkungen durch das fachgerechte Einbauen des Bodens bei der Grabenverfüllung , sowie durch die Wiederherstellung und Gestaltung der Oberfläche (Andecken der Gräben mit den, vorher sorgfältig ausgestochenen, Grasnarben und Mutterboden), sowie durch die Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen während der Arbeiten, durch möglichst viele Handschachtungen und durch den Verzicht des Einsatzes schwerer Transporttechniken.

Ebenfalls wird durch vorgenannten Punkt die Veränderung des Landschaftsbildes bis zu 90 % vermieden und eine entsprechende Regeneration innerhalb kürzester Zeit wieder erreicht. Eine Bodenversiegelung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich und wird auch nicht vorgenommen.

Der wesentliche Bestandteil ist die Errichtung von Baukörpern. Hierdurch wird eine Vollversiegelung der Oberfläche für insgesamt maximal 1.500 qm von der überplanten Grundfläche mit insgesamt 9.145 qm erfolgen. Die damit vorgenommenen Segmentierungen landschaftlicher Freiräume die Vegetationsbeseitigung auf den Bauflächen, sowie die Zerschneidung der Fauna und Beeinflussung des Grundwasserhaushaltes werden so gering wie möglich gehalten bzw. durch entsprechenden Ersatz ausgeglichen. Dies erfolgt durch die aufgelockerte Anordnung der geplanten Ferienhäuser von max. 15 Stück mit einer max. bebauten Grundfläche von 100 qm je Einzel- oder Doppelhaus, sowie die vorgegebene max. Traufhöhe von 4m und eine max. Vollgeschossigkeit mit einem Vollgeschoss. Durch die bewußte Einflußnahme auf die Größe und Gestalt der Baukörper wird ebenfalls auf den so gering wie möglichen Einfluß dieser Objekte auf das Landschaftsbild, den Grundwasserhaushalt und der Bodenverdichtung genommen.

Das Landschaftsbild wird durch die orts- und regionalübliche mehr oder weniger geordnete und doch wieder zersplitterte ungleichmäßige Aneinanderreihung und Formierung der Gebäude zu einer Siedlungseinheit für Erholung und naturverbundenes Leben nur schonend und durch eine nachhaltige Gestaltung in den nächsten 10 Jahren positiv beeinflusst.

So dass die Ersatzpflanzung eines dargestellten 1.065 qm großen Pflanzstreifens mit einer Breite von 3 m und einer Gesamtlänge von 355 m als dreiseitig umlaufende Hecke mit Überhölzern in Abständen von 15 m mit einer Höhe von 1 m, als vorrangige Ersatzmaßnahme durchgeführt wird. Weitere Ausführungen siehe Anlage 3 Teil C Anlagen.

Ebenfalls als Ersatz wird die Gestaltung der natürlichen Freiräume im Plangebiet durch die Schaffung von Kleinbiotopen wie Ruderalgebüsch in Gesamtflächen von ca 150 qm vorgenommen.

Ebenfalls wird eine Vegetationsmaßnahme durch das Anlegen von 1.500 qm parkartiger Grünflächen mit einheimischen Arten und extensiver Nutzung mit einer Entwicklungspflege von 3 – 5 Jahren durchgeführt.

2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der in der Begründung dargestellten Eigentums- und Infrastrukturverhältnisse sowie den vorhandenen natürlichen Voraussetzungen, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

3. Zusätzliche Angaben

3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren angewandt, da dieser B-Plan der vereinfachten Vorprüfung unterliegt.

3.b) Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Monitoring gibt es derzeit noch keine Erfahrungen. Ziel und Gegenstand des Monitoring ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele sowie die einzuleitenden Aktivitäten im Falle der Zielverfehlung festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Ende des Monitoring noch zu definieren.

3.c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Gegenstand der Planung

Mit Bekanntmachung vom 16. April 2005 im Amtsblatt „Kleinseelotse“ Nr. 4 wurde der Beschluss vom 01.03.05 der Stadt Mirow über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2005 – Stadt Mirow – „Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch“ veröffentlicht.

Wesentlicher Gegenstand des Vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens

Ist die Errichtung von 15 Ferienhäusern mit ca. 60 Betten zur freundlichen ganzjährigen Unterbringung von Feriengästen.

Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004 ist es zu erheblichen Änderungen des Baurechts gekommen.

Anlass für die Novellierung des Baugesetzbuches war die Verpflichtung des Bundes, die Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsgesetz umzusetzen.

4. FFH-Vorprüfung im Rahmen der Planungsaufstellung

Feststellung des Planes (Art, Größe, Flächenbedarf, Standort)

Satzung der Stadt Mirow über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 01/2005 „Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch“ nach § 10 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Name des möglicherweise betroffenen FFH-Gebiets

FFH-Gebiet Nr. DE 2743-304 „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“.

Schutzzweck und Erhaltungsziel des möglicherweise betroffenen FFH-Gebietes

Im genannten FFH-Gebiet sind folgende Lebensraumtypen bzw. Arten besonders geschützt:

FFH-Lebensraumtypen:

- 3130 „Oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer mit Vegetation der Litorella uniflorae und/oder der Isoeto-Nanojuncetea“
- 3140 „Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen“
- 3150 „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions“
- 3160 „Dystrophe Seen und Teiche“
- 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe“
- 7140 „Übergangs- und Schwingrasenmoore“
- 7230 „Kalkreiche Niedermoore“
- 9110 „Hainsimsen-Buchenwald“
- 9130 „Waldmeister-Buchenwald“
- 91D0 „Moorwälder“
- 91E0 „Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior“

FFH-Arten:

Sumpf-Glanzkraut
Europäische Sumpfschildkröte
Fischotter

Schutzziel ist der Erhalt der o. g. FFH-Lebensraumtypen sowie der Lebensräume der drei aufgeführten FFH-Arten.

Lage des Projektes in bzw. zum FFH-Gebiet

Der Geltungsbereich des betreffenden Planes befindet sich ca. 200 m nördlich des FFH-Gebietes.

Beurteilung der möglichen Wirkungen des Projektes auf das FFH-Gebiet

Durch die Nähe des Planungsgebietes könnte es zu Beeinträchtigungen durch Auswirkungen von neuen Bauvorhaben, die im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen B-Plan verwirklicht werden, kommen.

Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich FFH-Verträglichkeit (Ergebnis der FFH-Vorprüfung)

Durch den vorhabenbezogenen B-Plan werden einzelne Flächen für die Bebauung nach § 35 BauGB genau festgelegt.

Bereits vor Aufstellung der Satzung befand sich die Ortschaft Peetsch 200 m bis 300 m vom o. g. FFH-Gebiet entfernt.

Durch die in dieser Ortschaft bisher vorgenommenen baulichen Aktivitäten und der vorgenommenen Satzungserweiterung sind bisher keine Beeinträchtigungen auf die anliegenden FFH-Lebensräume und FFH-Arten (hier hauptsächlich Fischotter) bekannt geworden.

In den vergangenen Jahren wurde in der Ortschaft auch die Abwasserentsorgung durch Anschluss an die zentrale Entsorgung modernisiert so dass, nicht auszuschließende, frühere Belastungen angrenzender Feuchtgebiete durch nicht ordnungsgemäße Abwasserentsorgung entfallen.

Diese Sachverhalte ändern sich durch die Satzung und durch die Freigabe dieser bisher noch unbebauter Flächen für die Bebauung nicht. Durch die eindeutige Festlegung des Baufeldes in nördliche Richtung vom genannten FFH-Gebiet und das dazwischen liegende vorhandene Dorf Peetsch mit seiner Dorfstrasse schließt eine eventuelle Ausbreitung der Bebauung in Richtung FFH-Gebiet generell aus .

Somit besteht keine direkte Verbindung zwischen dem neuen Baugebiet und dem FFH-Gebiet und die zu erwartenden Merkmale des Ferienhausgebietes stellen keine Veränderung des Ortes bzgl. der Auswirkungen auf dieses dar,

Aus diesen Gründen kann eine Beeinträchtigung des anliegenden FFH-Gebietes durch die aufgestellte Satzung über das bisherige Maß hinaus ausgeschlossen werden.

Ist eine FFH-Hauptprüfung im Rahmen der Planaufstellung erforderlich?

Ja Nein

III. VERFAHREN

1. Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Mirow hat am 01.03.2005 beschlossen, für die Flurstücke 17/1, 17/2 teilweise, 18 und 69 teilweise - Flur 1 der Gemarkung Peetsch, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 01/2005 – Stadt Mirow – „Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch“ aufzustellen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Beschluss der Stadt Mirow vom 01.03.2005 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2005 wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) im Amtsblatt „Kleinseelotze“ Nr. 4 vom 16. April 2005 auf Seite 10 bekannt gemacht.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999.
- Baunutzverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern
Schriftreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3

C. ANLAGEN

- | | | |
|----------|--------------------------------------------------------|------------------------|
| Anlage 1 | Geologischer Kurzbericht | A. Lorenz vom 16.03.06 |
| Anlage 2 | farbliche Flächendarstellung | |
| Anlage 3 | Angaben zu Qualitäten und Größen der Ersatzpflanzungen | |

Blankensee, 2006-05-23

Geändert, 2006-12-12