

Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 158/15 Status: öffentlich
Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 10 "Wochenendhausgebiet Basthorst" der Stadt Crivitz	
Fachbereich:	Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung
Sachbearbeiter/-in:	Frau Siraf
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz Stadtvertretung der Stadt Crivitz

Sachverhaltsdarstellung:

Nachdem die Hinweise und Anregungen zur o.g. Satzung geprüft wurden, wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ zu fassen (sh. Anlage).

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Planzeichnung

Textteil

Begründung und Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ der Stadt Crivitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
2. Die Begründung für den Bebauungsplan Nr. 10 wird gebilligt.
3. Das Amt wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Stadt Crivitz



Bebauungsplan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“

Begründung

Stand: Oktober 2015

Inhaltsverzeichnis

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

1. Allgemeines

1.1 Lage im Raum, Strukturdaten

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

An die Stadt Crivitz grenzen

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

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

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

1.2 Aufstellungsbeschluss

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

1.3 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen:

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) in der Fassung vom 29. Juli 2009,
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) M-V vom 23. Februar 2010
- Das Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.870)

Kartengrundlagen:

Die Planunterlage wurde durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Natalia Brim, Ahornstraße 18, 19075 Pampow im Januar/Februar 2014 im Maßstab 1:1500 erstellt. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Wege, Grünflächen und Baumbestand sowie den Gebäudebestand nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt sehr guten Grad erkennen.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

- dem Teil A:
Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:250 mit der Zeichenerklärung
- dem Teil B:
Textliche Festsetzungen, als Ergänzung zu den graphischen Festsetzungen sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Überplant werden die Flurstücke 320/9 bis 320/18, 320/21, 33/2 bis 33/7, 34/2 bis 34/2 bis 34/5, 35/2 bis 35/4, 36/2 bis 36/5, 37/2 bis 37/6; 38/2 bis 38/5, 39/2 bis 39/5, 40/2 bis 40/5, 41/2 bis 41/5, 42/2 bis 42/6, 43/4 bis 43/7, 44/3, 46/1 bis 46/14, 47/1 bis 47/5 47/8, 48/2 bis 48/6 der Flur 1, Gemarkung Basthorst.

Das Flurstück 320/21 befindet sich im Eigentum des Vereins „Am Basthorst e.V.“. Alle anderen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

1.6 Bestand innerhalb des Planungsgebietes

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wochenendhausgebiet in Hanglage, inmitten einer kleinen, mit Gehölzbestand locker bestandenen Vegetationsfläche. In unmittelbarer Nähe der südöstlichen Grundstücksgrenzen der Wochenendhäuser Nr. 2 bis Nr. 14 sowie entlang der nordwestlichen Grenze der Wochenendhäuser Nr. 2a und Nr. 3b befindet sich ein zum Teil offener Graben, der keine Verbindung zu anderen Gewässern hat und lediglich das Schichtenwasser der

Grundstücke aufnimmt. Die verkehrsmäßige Erschließung des Standortes erfolgt vom Samelower Weg (nichtklassifizierte Straße) aus über den Gartenweg I (privater geschotterter Weg/im Eigentum des Vereins) und über den Gartenweg II (öffentlicher unbefestigter Weg). Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost in Richtung Ortslage stark ab. Die Höhenunterschiede auf den jeweiligen Grundstücken betragen ca. 5,16m; 4,25m bzw. 3,80m bezogen auf eine durchschnittliche Grundstückstiefe (Länge) von 55 m. Die Wochenendhäuser wurden in den Hang hineingebaut, so dass sich das „Erdgeschoss“ jeweils „im Hang“ selbst befindet. Vom Gartenweg I zeigt sich die Anlage eingeschossig, mit flach geneigten Walmdächern und Satteldächern (symmetrische/unsymmetrische). Die vorhandenen Wochenendhäuser fügen sich gut in die Hanglage ein. Die Einfriedung der Grundstücke entlang der Erschließungswege erfolgt mehrheitlich durch Hecken. Bedingt durch das starke Gefälle wurde für die Errichtung der Wochenendhäuser entlang des Gartenweges I, aber auch entlang des Gartenweges II durchgehend der vordere und flachere Teil der Grundstücke in ca. 10 -15 m Tiefe genutzt.

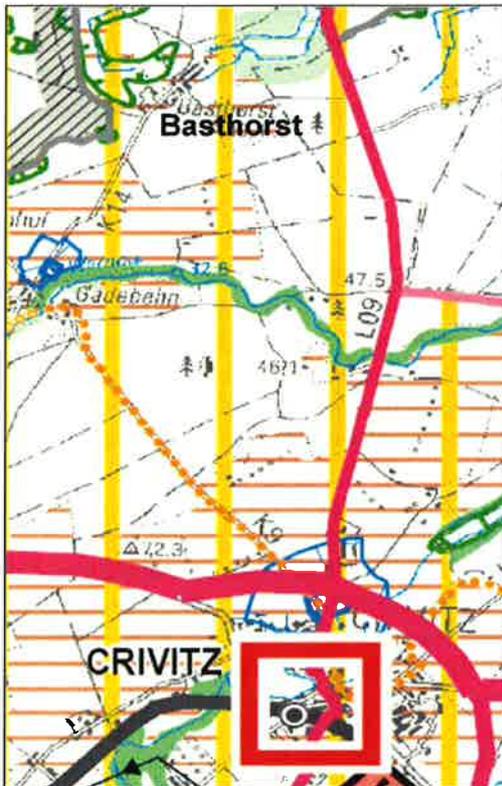
Das in den 1980-er entstandene Wochenendhausgebiet weist heute Wochenendhäuser mit unterschiedlich großer Grundflächenzahl, mit Terrassen, Balkonen (überdacht und seitlichem Schutz) Treppenanlagen, Schuppen, einer Finnhütte, Gewächshäusern und Stützmauern auf.

2. Übergeordnete Planungen

Landesplanerische Vorgaben in Bezug auf das bestehende Wochenendhausgebiet

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

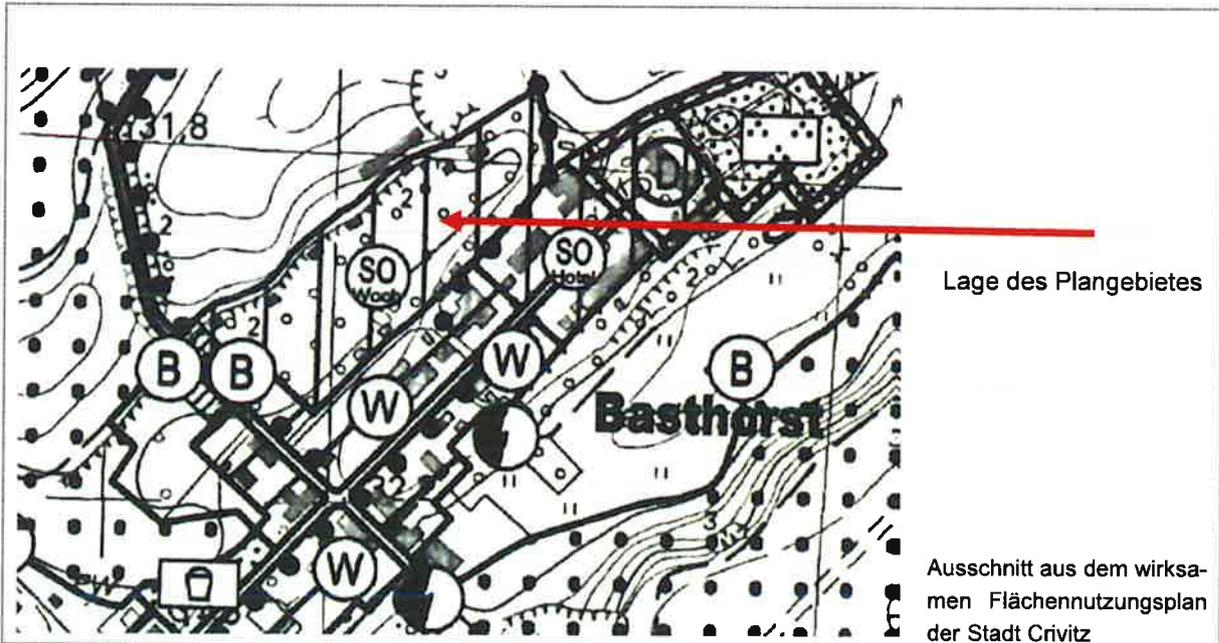
Hinsichtlich des Naturraumes befindet sich die Ortslage Basthorst in keinem Schutzgebiet.



Ausschnitt RREP WM 2011

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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



3. Erfordernis der Planaufstellung

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

4. Städtebauliches Konzept

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

5. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Festsetzung 1.1

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

Festsetzung 1.2

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

Festsetzung 1.3

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

Festsetzung 1.4

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

Festsetzung 1.5

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

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

Festsetzung 1.6

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

Festsetzung 1.7

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

Festsetzung 1.8

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

Bauweise, Baugrenzen

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

5.2 Geh-Fahr- und Leitungsrecht

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

5.3. Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 26 (2) BauGB ist im Plangebiet das anfallende Schmutzwasser bis zum Anliegen eines betriebsfertigen Hauptentwässerungskanales im Gartenweg I und II, vor den

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

5.4 Verkehrsflächen

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

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

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

Der Gartenweg I soll gemäß den Zielen des B-Planes der Allgemeinheit aufgrund der Lage des Ortsteils im Tourismusraum bzw. Tourismusedwicklungsraum als Wanderweg fußläufig erhalten bleiben. Dazu wird ein entsprechendes Wegerecht eingeräumt.

5.5 Nutzungsbeschränkungen

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

² BauNVO § 10 Kommentar Fickert/Fieseler

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

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

6. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

6.1 Bestandsbeschreibung

siehe Pkt. 2 Geltungsbereich bzw. 5. Bestand.

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

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

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

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

Baumbestand ist im Geltungsbereich vorhanden.

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

6.2 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Eine FFH – Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

LSG- Gebiet L 10 " Glambeksee bei Basthorst " - Landkreis LUP (auch FFH)

Entfernung ca. 500m nordöstlich hinter der Ortslage.

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der Lage ausgeschlossen werden.

Naturpark NP 7 „Sternberger Seenland“

gebietseinschließend

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der Bestandswahrung ausgeschlossen werden.

Wertbiotope (§20)

im / am Geltungsbereich: keine

im 200m Untersuchungsraum:

PCH05111, Biotopname: Trockenrasen nördlich Basthorst, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen; Sölle, Biotopbogen 0505-121B4008, Fläche in m²: 2442

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

6.3 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf bebauter Fläche die baurechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Nutzung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) weiterhin zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope betroffen:

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

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind, so sie die zulässige Überbauung überschreiten, aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Für den Aus-, Um- oder Ersatzbau sollen in den Baufeldern vorrangig Flächen mit derzeit bereits befestigten Böden genutzt werden.
- Im Übrigen auf den Grundstücken vorhandene bauliche Anlagen außerhalb der ausgewiesenen Baufelder genießen Bestandsschutz. Bei Modernisierungen, Ersatz-, Um- oder Ausbau müssen diese Anlagen (nicht Gewächshäuser / Pavillons / Sitzterrassen) jedoch in die festgesetzten Baufelder verlegt werden.
- Die baulichen Anlagen auf dem Wochenendhausgrundstück Nr. 4 genießen Bestandsschutz. Maßnahmen nach der LBauO die zur Beendigung des Bestandsschutzes führen, haben für die Versiegelung das gesetzlich zulässige Maß einzuhalten (Reduzierung der Versiegelung).

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die Flächen wurden nur der Biotopwertstufe 1 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauung) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biototypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

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

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

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

Für die Zufahrtswege erfolgt als Bestandsdurchlauf keine tabellarische Bewertung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

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

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

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 6	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	53		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	54		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	752		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	81		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	91
		Summe:	940								91
BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 7	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	65		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	79		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	754		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	45		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	51
		Summe:	943								51
BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 8	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	56		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	39		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	734		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	88		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	99
		Summe:	917								99

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 9	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	56		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	54		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	718		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	69		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	78
		Summe:	897								78
PZF	WE-Haus 10	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	56		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	17		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	697		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	101		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	114
		Summe:	871								114
PZF	WE-Haus 11	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	112		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	25		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	654		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	27		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	30
		Summe:	818								30

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 12	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	116		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	32		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	671		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	20		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	23
		Summe:	839								23
BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 13	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	67		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	21		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	743		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	98		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	110
		Summe:	929								110
BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
PZF	WE-Haus 13b	Bungalow / Terrasse / Nebengebäude	100		>1	0,1	0,5	1,5	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Wege / Treppen / bef. Flächen	40		>1	0,2	0,5	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	Freiflächen incl. Graben	585		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PZF	Freiflächen	zusätzlich überbaubare Fläche bis GRZ 0,2	6		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	7
		Summe:	731								7

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von:

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

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald

die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Geltungsbereich Anpflanzung von Hochstammobstbäumen

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist durch die Gemeinde nicht erfüllbar, weil geeignete (als auch eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen. Der Ausgleich wird im Plangebiet vorgenommen.

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Gebiet mit 50% (Leistungsfaktor LF 0,5) zugrunde gelegt.

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

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

Maßnahmen im B-Plangebiet

ZIELBIOTOP	KfÄ	rechnerisch überschrittene FLÄCHE [m²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Baumpflanzung WE 2	53	50	2	2,0	2,5	0,50	63
Baumpflanzung WE 2a	16	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 3	30	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 3b	0	0	0	2,0	2,5	0,50	0
Baumpflanzung WE 4	0	0	0	2,0	2,5	0,50	0
Baumpflanzung WE 5	36	50	2	2,0	2,5	0,50	63
Baumpflanzung WE 6	91	75	3	2,0	2,5	0,50	94
Baumpflanzung WE 7	51	50	2	2,0	2,5	0,50	63
Baumpflanzung WE 8	99	100	4	2,0	2,5	0,50	125
Baumpflanzung WE 9	78	75	3	2,0	2,5	0,50	94
Baumpflanzung WE 10	114	100	4	2,0	2,5	0,50	125
Baumpflanzung WE 11	30	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 12	23	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 13	110	100	4	2,0	2,5	0,50	125
Baumpflanzung WE 13b	7	25	1	2,0	2,5	0,50	31
Baumpflanzung WE 14	107	100	4	2,0	2,5	0,50	125
Summe:		825	33				1.031

Der Eingriff wird je Grundstück ausgeglichen, daher ergibt sich ein insgesamt höheres Flächenäquivalent.

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 1.031.

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

6.4 Beschreibung der Maßnahmen

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

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

Sortenliste Obstgehölze

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

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

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

Hinweise

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

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

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

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

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Zur ausreichenden Erschließung von Erholungsgebieten gehört der Anschluss an die Stromversorgung und die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung. ⁴ Dies ist beides am Standort gewährleistet. Jedes Wochenendhaus besitzt einen Anschluss an die Trinkwasserversorgung und einen Stromanschluss. Das Wochenendhausgebiet erhält zurzeit (10/2015) einen Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserwerkes Leezen/Pinnow. Der bisher genutzte Trinkwasserbrunnen im

⁴ BauNVO § 10 Kommentar Fickert/Fieseler

Eigentum des Vereins wird damit für die Versorgung mit Trinkwasser funktionslos. Die Stromversorgung erfolgt über einen vereinseigenen Anschluss von der Trafostation der WEMAG inmitten der Ortslage. Seitens des Vereinsvorsitzes laufen derzeit mit der WEMAG AG Verhandlungen einen eigenen direkten Stromanschluss für das B-Plangebiet zu erhalten.

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

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

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

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

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

8. Ein- und Auswirkungen

Die unmittelbare Nachbarbebauung und Nutzung der Flächen lassen in ihrer Nutzungsart keine negativen Einwirkungen auf das Plangebiet erwarten.

Ebenso lässt das Plangebiet keine negativen Einwirkungen auf die Nachbarbebauung erwarten.

9. Klimaschutz

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

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung der Bauleitplanung

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

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

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

Dächer

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

Einfriedungen

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

12. Hinweise

Altlasten

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

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

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

Zufällige Funde bei Erdarbeiten

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Tel.: 0385 – 588 79 647 Herr Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

13. Flächenbilanz

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

Crivitz,

.....

Die Bürgermeisterin

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Crivitz "Wochenendhausgebiet Basthorst"

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung Crivitz hat in der öffentlichen Sitzung am 14.04.2014 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsblatt" am 24.05.2014.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) mit Schreiben vom 18.02.2016 beauftragt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.03.2016 bis zum 10.04.2016 im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Raum 115 während folgender Zeiten:
 - Mo: 08:00 - 12:00 Uhr
 - Di: 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
 - Do: 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
 - Fr: 08:00 - 12:00 Uhr
 erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am 22.06.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2016 bis 04.09.2016 während folgender Zeiten:
 - Mo: 08:00 - 12:00 Uhr
 - Di: 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
 - Do: 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
 - Fr: 08:00 - 12:00 Uhr
 im Rathaus der Stadt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Raum 115 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsblatt" 07 am 23.07.2016 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht Halterrecht vorgebrachte Stellungnahmen
 Crivitz,
- Der katastermäßige Bestand für den Änderungsbereich am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigstal,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

Katasteramt
- Die Stadtvertretung hat am ... die früher vorgeschriebenen Stellungsmaßnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde am ... gebilligt.

Crivitz,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Crivitz,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss sowie die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

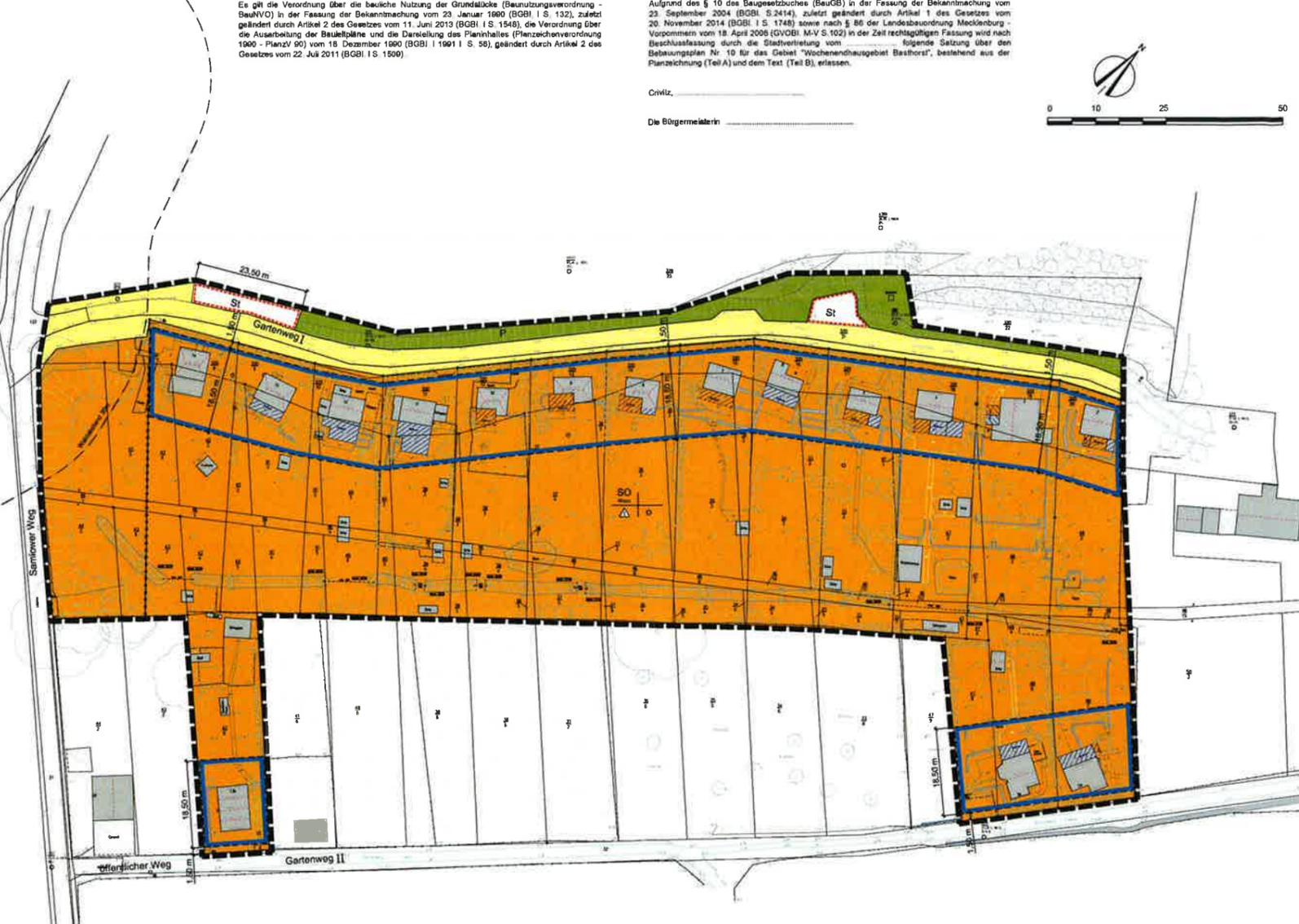
Crivitz,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Crivitz,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

TEIL A - PLANZEICHNUNG

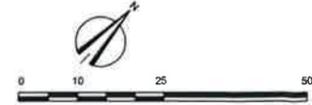


Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesverordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) in der Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "Wochenendhausgebiet Basthorst", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesverordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) in der Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "Wochenendhausgebiet Basthorst", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Crivitz, _____
 Die Bürgermeisterin



Legende

□ Schräglin	□ Grundflächen
□ Längs	□ Rechtsflächen-gerad
□ Zwick	□ Rechtsflächen-wiel
○ Schicht	□ Verkehrsflächen
□ EV-Schicht	□ Wegspaltenstreifen
□ Unter-Flurgraben	□ Re-Normale-Terr
□ Begründerauf	□ Re-Normale-Terr
□ Deckenschrank	□ Trappe
□ Garten	□ Stieg
□ Zierpflanzung	□ Baum
□ Versatz-/Gartenbau	□ Bodenband
□ Reduzierter/Abdämmen	□ Buchstein
□ Leuchtweiten/Abdämmen	□ Gelände

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

sonstige Sondergebiet
 § 10 Abs. 2 BauNVO
 Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

FH Firsthöhe als Höchstmaß
 § 10 Abs. 2 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise
 Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

private Verkehrsflächen
 private Grünfläche

Ein- und Ausfahrbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
 (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Waldkanten

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Bemessung

Löschwasserentnahmestelle mit 300 m Radius Löschbereich



Nutzungsschablone

SO Gebietscharakter
 o Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Wochenendhäuser zulässig, die ausschließlich den Zwecken der Erholung und des Freizeitwohns dienen.
 - Die Fläche der Flurstücke 443, 435, 436 und 401 ist von jeglicher Bebauung frei zu halten, eine Nutzung für Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung ist zulässig.
 - Gemäß § 10 Satz 1 BauNVO sind entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes Wochenendhäuser nur als Einzelhäuser zulässig.
 - Gemäß § 10 Satz 2 BauNVO wird entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser mit maximal 80 m² bestimmt, zuzüglich einer Terrasse oder einer offenen Laube (überdachter Sitzplatz, auch extra stehend zulässig) bzw. eines Balkons von höchstens 20 m².
 - Gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 2 wird die max. Firsthöhe für die Wochenendhäuser Nr. 2 bis Nr. 14 mit 30,40 m und für die Wochenendhäuser Nr. 2a, 3b und 13b mit 37,20 m bezogen auf das Höhenlot HN 75 festgesetzt.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden Garagen ausgeschlossen, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind je Grundstück zwei Stellplätze, davon einer überdacht zulässig. Der überdachte Stellplatz (Carport) darf nur seitlich der Wochenendhäuser, nicht zwischen Wochenendhaus und straßenanliegender Baugrenze errichtet werden.
 - Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugruben gelegenen Grundstücke selbst dienen bis zu einer Gesamtgröße von 10 m² zulässig. Bestehende Nebenbauten, die zulässigerweise errichtet wurden, haben Bestandsschutz.
 - Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB sind Nebenanlagen für die Ver- und Entwertung des Gebietes ausnahmsweise zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für den in der Planzeichnung festgesetzten Gartenweg I (Flurstück 320/21) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
 - Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf den Grundstücken versickert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 26 (2) BauGB ist im Plangebiet das anfallende Schmutzwasser bis zum Anlegen eines betrieblichen Hauptkanalnetzes im Gartenweg I und II, vor dem jeweiligen Grundstück, über abflusslose Gruben zu ansammeln. Nach Vorliegen des Hauptkanalnetzes besteht die Möglichkeit der Errichtung eines zweckverbunden Schwerverbund-Anschlusses.
 - Milieuschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit Anplanz- und Erhaltungsgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 16, 25 b und mit § 9 (1a) BauGB
 - Die private Grünfläche P ist landschaftsgemäßermaßen mit Rasen und Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Die Pflanzung von Strauchbäumen ist statthaft.
 - In den nachfolgend bezeichneten Wochenendhausgrundstücken ist bei weiterer zulässiger Verpflanzung in der nicht überbauten Grundstücksfläche die jeweils für das Grundstück festgesetzte Anzahl standortgerechter artenreicher Hochstamm-Gehölze (Stammumfang mindestens 10/12 cm, insgesamt 33 Stück), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Wochenendgrundstück	2a	3	3b	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	13a	14
Baumzahl in Stück	2	1	0	0	2	3	2	4	3	4	1	1	4	1	4

Sortenliste Obergehölze
 Apfel: Altährer Pfannkuchenspele, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Kämpfel
 Birne: Cripps Lieblich, Gelberle Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbire
 Quitten: Apfelschle, Bismarckschle
 Pflaume: Königin Viktorie, DL Hausweitsche, Anna Späth
 Kirsche: Okaviva, Regina
- Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBauD M-V / Örtliche Bauvorschrift
 - Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.
 - Dächer sind nur mit nicht glänzenden Dachmaterialien einzudecken.
- Hinweise
 - Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bauantrages folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
 - Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:
 - Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumchuttware entsprechen.
 - Die Pflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von ein- oder drei Baumstützen je Baum zu gewährleisten. Die Baumstütze sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schnitzmulch abgedeckt werden.
 - Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Wildtiere ist vorzuziehen.
 - Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege nach der DIN 18616 herzustellen. Es ist zu gewährleisten, dass die Gehölze danach normgerecht im Sinne der Entwicklungspflege nach der DIN 186102 gepflegt werden, bis sie in einem funktionstüchtigen Zustand sind. Sollten Gehölze absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise
 - Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Beaufreimachung außerhalb der Hauptnutzzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.
 - Bei Baumaßnahmen / Sanierungen ist der Artenschutz (Kontrollnachweis vor Baubeginn) zu beachten.
 - Der Art der Beleuchtung des Weges ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen. (Vermeidungsmaßnahme u.a. Einsatz von kalblühenden Natriumdampflampen / oder LED).
 - Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege / Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.



Rechtskraft:	Oktober 2016
genehmigungsfähige Planfassung:	Oktober 2016
Entwurf:	Juni 2015
Vorankündigung:	Dezember 2014
Planungsstand:	Datum:

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Crivitz "Wochenendhausgebiet Basthorst"

Kartgrundlage: amtliche Unterlagen und örtliche Vermessungen Vermessungsbescheid Dpt. Ing. Natalia Brin Altenstraße 18 19078 Pommerhne	Auftraggeber: Stadt Crivitz Altenstraße 5 19089 Crivitz	Zeichner: [Name]
--	--	---------------------

Teil B – TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Gemäß § 10 Abs. 2, Satz 1 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Wochenendhäuser zulässig, die ausschließlich den Zwecken der Erholung und des Freizeitwohnens dienen.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB ist die Fläche der Flurstücke 44/3, 43/5, 43/6 und 46/1 von jeglicher Bebauung frei zu halten, eine Nutzung für Zwecke der Erholung und Freizeitbetätigung ist zulässig.
- 1.3 Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser mit maximal 80 m² bestimmt, zuzüglich einer Terrasse oder einer offenen Laube (überdachter Sitzplatz, auch extra stehend zulässig) bzw. eines Balkons von höchstens 20 m².
- 1.4 Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes Wochenendhäuser nur als Einzelhäuser zulässig.
- 1.5 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die max. Firsthöhe für die Wochenendhäuser Nr. 2 bis Nr. 14 mit 39,40 m und für die Wochenendhäuser Nr. 2a, 3b und 13b mit 37,20 m bezogen auf das Höhensystem HN 76 festgesetzt.
- 1.6 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden Garagen ausgeschlossen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind je Grundstück zwei Stellplätze, davon einer überdacht zulässig. Der überdachte Stellplatz (Carpport) darf nur seitlich der Wochenendhäuser, nicht zwischen Wochenendhaus und straßenseitiger Baugrenze errichtet werden.
- 1.7 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen bis zu einer Gesamtgröße von 10 m² zulässig. Bestehende Nebengebäude, die bis zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (24.05.2014) zulässigerweise errichtet wurden, haben Bestandsschutz.
- 1.8 Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ausnahmsweise zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird für den privaten Gartenweg I (Flurstück 320/21) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf den Grundstücken versickert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.14 und § 9 Abs.1 Nr. 26 (2) BauGB ist im Plangebiet das anfallende Schmutzwasser bis zum Anliegen eines betriebsfertigen Hauptentwässerungskanals im Gartenweg I und II, vor den jeweiligen Grundstücken, über abflusslose Gruben zu entwässern. Nach Vorliegen eines Hauptentwässerungskanals besteht laut Satzung des Zweckverbandes Schweriner Umland Anschlusspflicht.

2. Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 15, 25 b und mit § 9 (1a) BauGB

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

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

Wochenendhaus	2	2a	3	3b	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	13b	14
Baumanzahl/Stück	2	1	1	0	0	2	3	2	4	3	4	1	1	4	1	4

Sortenliste Obstgehölze

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

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

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

3. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 LBauO M-V / Örtliche Bauvorschrift

- 3.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.
- 3.2 Dächer sind nur mit nicht glänzenden Dachmaterialien einzudecken.

Hinweise

1. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bauantrages folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
2. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:
 1. Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
 2. Die Pflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
 3. Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von ein- drei Baumpfählen je Baum zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schredder Material abgedeckt werden.
 4. Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen.
 5. Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege nach der DIN 18916 herzustellen. Es ist zu gewährleisten, dass die Gehölze danach normgerecht im Sinne der Entwicklungspflege nach der DIN 189192 gepflegt werden, bis sie in einem funktionsfähigen Zustand sind. Sollten Gehölze absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.
2. Bei Baumaßnahmen / Sanierungen ist der Artenschutz (Kontrollnachweis vor Baubeginn) zu beachten.
3. Der Art der Beleuchtung des Weges ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen. (Vermeidungsmaßnahme u.a. Einsatz von kaltstrahlenden Natriumdampflampen / oder LED).
4. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege / Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) zum

Bebauungsplan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“

Stand:

Oktober 2015

Inhalt:

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	4
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	7
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	9
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	9
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
3	Zusätzliche Angaben	14
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	14
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	14
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans	14
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ der Stadt Crivitz im Ortsteil Basthorst durchgeführten Umweltprüfung. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Crivitz nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Baurechtliche Sicherung als Wochenendbebauung einer vorhandenen Bebauung mit dieser Nutzung, detailliert siehe Begründung.

Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Sondergebiet	Wochenendhaus	Ortsrand, vorhandene Bebauung	1,8 ha

1.2 **Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Stadt Crivitz liegt im Norden des Landkreises LUP und gehört zum Amtsbereich Crivitz. Die Stadt ist über die Bundesstraße 321 Schwerin/Parchim an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Über den Haltepunkt in Crivitz besteht Anschluss an die Regionalbahnstrecke Schwerin/Parchim.

Detailliert siehe Begründung

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

siehe Begründung zum B-Plan Nr. 10

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- Für die Schutzgüter (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.
- In die Betrachtung werden auch in diesem Raum ggf. befindlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes einbezogen, wobei die Wirkungen hier ebenfalls die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume betreffen können.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten des LUNG M-V (www.umweltkarten.mv-regierung.de) sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (Umfang)	(ja/nein, Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich internationale Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG MV FFH – Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ Entfernung ca.2.600m westlich, ca. 2.200m südlich, ca. 500m hinter Ortslage nordöstlich
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Der Geltungsbereich liegt in einem Naturpark Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich geschützten Biotope / Alleen Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich Schutzgebiete.	Naturpark NP 7 Sternberger Seenland PCH 05111 Trocken- und Magerrasen; Sölle Allee an der K LSG 10 „Glambecksee bei Basthorst“
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen	nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
und Waldabstand	nein, nicht betroffen	§ 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich sind teilversiegelte Wege, Gräben, Siedlungsgehölze, Freiflächen und Bebauung anzutreffen. Im Geltungsbereich befinden sich Einzelbäume. Faunistischen Kartierungen erfolgten nicht.	Bewertung den Arten- und Biotopschutz: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich (Ortslage) geringe Schutzwürdigkeit.
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	nein, im Geltungsbereich nicht betroffen. Die Flächen im Geltungsbereich sind max. Nahrungsraum, aber nicht Lebensstätte, von geschützten Arten. Aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene / benachbarte Bebauung und die Nutzung sind störungsempfindliche Arten nicht vorhanden. kein ausgewiesenes Rastgebiet – keine Bedeutung (Flächengröße / Lage) Der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag schließt aus, dass die die Nutzungen sichernde vorbereitende Handlung geeignet ist, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Arten der Roten Liste mit Brut und Nahrungsraum sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	
Boden	Ja, geringfügig durch Versiegelung und Umbau. Es stehen sickerwasserbestimmte Sande an. Bewertung des Bodenpotenzials: Boden mit mittlerer Schutzwürdigkeit.	
Grundwasser Oberflächenwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Flurabstand: >2-5 m unbedeckt Ja, Oberflächenwasser sind vorhanden – lokaler Graben ohne Widmung Oberirdisches Einzugsgebiet LAWA: 9641830000 Göwe bis Einlauf Glambecksee incl. Glambecksee. Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers hohe Schutzwürdigkeit des Oberflächenwassers	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können durch das Gebiet betroffen sein. maritim geprägtes Binnenplanaarklima, relative Luftfeuchte, lebhaft Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur bisher geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im 500-m-Untersuchungsraum sind: Zusammenhang von Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten. (Vorbelastungen sind zu berücksichtigen)	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Ja, der B-Plan hat durch vorhandene Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die das Gebiet betreffen. Landschaftsbildraum: Sternberg-Crivitzer Wald IdNr 168, (V 3 – 4) Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: mittel Landschaftsraum mit insgesamt hoher – sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Siedlungsbiotope sind vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme der Siedlungsbiotope sprechen für eine geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, im Geltungsbereich geringe Schutzwürdigkeit.	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Nächstgelegene Wohnbauflächen befinden sich östlich, nördlich und südlich Zur Bestandssituation bezüglich Lärm / Immissionen siehe unter „Vermeidung von Emissionen“. Bewertung: hohe Schutzwürdigkeit	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale) Bodendenkmale Baudenkmale	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können. nein, keine im Geltungsbereich	
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können geringe Auswirkungen durch Emissionen von Lärm, Schadstoffen entstehen, deren Wirkung auf Menschen aber nicht besonders zu untersuchen ist. (Bestand)	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im Gebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, im Gebiet fallen entsorgungspflichtigen Abfällen an.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereiches errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, Landschaftsplan ist nicht vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen lagekonkrete Festsetzungen zu Verkehrsflächen aber nicht zu den Baukörpern.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Erhaltung/Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen.
- Erhaltung der biologischen Vielfalt / Struktur durch vorhandene Freiflächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht gesondert benannt, aber ökologisch wünschenswert.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	FFH Gebiete werden nicht überplant.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke,	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Naturpark	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)		
Nach NatSchAG M-V geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte.	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden	Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Versiegelte Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit. Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung der ggf. Verschmutzungen des zur Versickerung gelangenden Oberflächenwassers zum Schutz vor schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers.	Nein
Klima und Luft	Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Kein/kaum weiterer Verlust von Lebensräumen	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die Bebauung erhält den Randbereich für die Ortslage.	Nein
Biologische Vielfalt	Ortsrandlage Lebensstätten von geschützten Arten sind nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das vorhandene Gebiet entstehen nur geringe Emissionen von Lärm, Schadstoff und Licht.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser derzeit dezentral, geplant soll es dem zentralen Abwassersystem zugeführt werden. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt geringe Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt. Es werden bebaute Flächen verwendet. (Sicherung)
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung für Überschreitungen erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der bisherigen Nutzung auszugehen. Relevante Umweltbe- und entlastungen sind nicht zu erwarten.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen, da Hecken und Bäume als agrarstrukturelle Elemente zu werten sind.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung zum, den Bestand sichernden, B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Der Art der Beleuchtung des Weges ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen. (Vermeidungsmaßnahme u.a. Einsatz von kaltstrahlenden Natriumdampflampen / oder LED).
- Bei Baumaßnahmen / Sanierungen ist der Artenschutz (Quartiere Fledermäuse) zu beachten.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im / am Geltungsbereich

- Es erfolgen Festsetzungen zum Ausgleich, die auch zum Schutz des Landschaftsbildes wirksam werden.

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautauwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten bei der Bestandssicherung nicht bestehen.

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang II+IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die vorhandene Bebauung ist als Bestand zu berücksichtigen, die ggf. möglichen Erweiterungen sind als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Erhaltung und den Umbau von Erholungsbauten mit Nebenanlagen und Gärten sowie der Erschließung. Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung gleichzusetzen. Die Arbeiten sind als jeweils zeitlich befristete nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout,	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis</i>	Fimisglänzendes	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Telerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heidbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*I	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschilender	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	*I	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaue	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	Bufo alamita	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte			Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse			Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena</i>	Schweinswal			Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe			Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund			Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-fledermaus			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus			Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus			Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis</i>	Großes Mausohr			Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus			Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler			Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler			Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus			Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus	Zwergfledermaus			Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus			Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr			Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr			Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus			Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf			
Landsäuger	Castor fiber	Biber			Gewässer
Landsäuger	Lutra	Fischotter			Gewässer / Land
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus			Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Generell ist zu beachten, dass durch das Vorhaben lediglich Bestandsflächen für die Erholungsnutzung gesichert werden, weshalb der artenschutzrechtliche Funktionsverlust durch die Baurechtliche Sicherung als sehr gering einzustufen ist.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Vorhabensgebiet bzw. dem planungsrelevanten Umfeld befinden nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktuellen bzw. historischen Standorte von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführt sind. (siehe auch Biotopbogen PCH 05111) Entsprechend ist eine Betroffenheit der Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen.

Säugetiere

Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund des Bestandes der dem Ort angelehnten Randlege, ist bei Wanderbewegungen ein Einschwenken in diesen Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Der Biber ist auch im Bereich des Glambecksees (z.Z. mind. 2 besetzte Burgen) heimisch. Aufgrund des hohen Bestandsdrucks ist bei „Ausflügen“ ist auch immer wieder die Ortslage Basthorst von Fraßschäden betroffen. Dies wird sich auch mit der B-Planung nicht ändern. Aufgrund des Bestandes und der Eigentumsverhältnisse ist eine Änderung der Freiraumnutzung als nicht realisierbar anzunehmen. Damit werden Fraßschäden an Gehölzen unabhängig vom B-Planverfahren immer wieder auftreten. Eine Artenschutzrechtliche Betroffenheit ist durch die rasante und invasive Reviererweiterung des Biberbestandes der Warnow gegeben, aber planungsrechtlich aufgrund des vorhandenen bebauten Bestandes und der bestandsgeschützten Freiflächennutzung nicht relevant.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen der Wochenendsiedlung besteht potenziell auch eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse. (Gebäude)

Die Bedeutung als Nahrungshabitat ist im Plangebiet selber ebenfalls gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens kommt es bau-, und betriebsbedingt nur zu nicht erheblichen Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse. Bäume / Höhlenbäume sind nicht betroffen.

Der Art der Beleuchtung des Weges ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen. (Vermeidungsmaßnahme u.a. Einsatz von kaltstrahlenden Natriumdampflampen / oder LED). Bei Baumaßnahmen / Sanierungen ist der Artenschutz (Kontrollnachweis vor Baubeginn) zu beachten.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für: Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum, Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Durch das Vorhaben werden Bestandsflächen gesichert, die eine Bedeutung für Brutvogelarten („Allerweltsarten“) besitzen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden. Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen. Bei Baumaßnahmen / Sanierungen ist der Artenschutz (Kontrollnachweis vor Baubeginn) zu beachten.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht gegeben - hohes vorhandenes Störpotential.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt. Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen. Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen. Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

FFH – Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“

Entfernung ca. 2.600m westlich, ca. 2.200m südlich, ca. 500m nordöstlich hinter Ortslage
Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Eine FFH – Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

LSG- Gebiet L 10 " Glambeksee bei Basthorst " - Landkreis LUP (auch FFH)

Entfernung ca. 500m nordöstlich hinter Ortslage

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der Lage ausgeschlossen werden.

Naturpark NP 7 „Sternberger Seenland“

gebietseinschließend

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der Bestandswahrung ausgeschlossen werden.

Wertbiotope (§20)

im / am Geltungsbereich: keine

im 200m Untersuchungsraum:

PCH05111, Biotopname: Trockenrasen nördlich Basthorst, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen; Sölle, Biotopbogen 0505-121B4008, Fläche in m²: 2442

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Stadt sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ der Stadt Crivitz wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Es erfolgt die baurechtliche Sicherung einer Wochenendhaussiedlung. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1,8 ha.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind besonders die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Grundwasser betroffen. Die Auswirkungen sind aber nicht erheblich. (Bestand)

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wird die Grundflächenzahl (GRZ mit 0,2) berücksichtigt. Es werden Begrünungen vorgenommen. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten Ziele zu erreichen. Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Crivitz,

.....

Die Bürgermeisterin

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Crivitz für den Bebauungsplan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Basthorst“

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

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

Verfahrensablauf

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Stadtvertretung Crivitz in ihrer Sitzung am 14.04.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 24.05.2014.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Stadtvertreter am 09.02.2015 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden bestimmt.

Mit Schreiben vom 18.02.2015 wurden die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ferien- und Pferdehof Lüth“ vom 09.03.2015 bis zum 10.04.2015 durchgeführt. Die Information zur

Auslegung wurde im Kommunalanzeiger Crivitzer Amtsbote am 26.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte vom 09.03.2015 bis zum 10.04.2015. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden auf der Stadtvertretersitzung am 22.06.2015 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Das Abwägungsergebnis ist den Behörden und Trägern, die Anregungen und Hinweise erhoben haben, mit Schreiben vom 10.07.2015 mitgeteilt worden. Ein Bürger hat sich beteiligt. Diese Abwägung wird in die Abwägung aus der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf des B-Planes Nr. 10 eingestellt.

Unter Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aller Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander, wurde der Entwurf des Nr. 10 erstellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Stadtvertreter am 22.06.2015 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung wurde ortsüblich veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 03.08.2015 bis zum 04.09.2015 öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden auf der Stadtvertretersitzung am 16.11.2015 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die in die Abwägung eingestellten Belange führten zu keinen Planergänzungen. Der Satzungsbeschluss wurde auf der Stadtvertretersitzung am 16.11.2015 gefasst.

Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mit Schreiben vommitgeteilt worden.

Beurteilung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine **Umweltprüfung** durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse bewertet. Der Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Methoden und Verfahren verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG Materialien zur Umwelt 2010 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / 2002),

Verwendete Quellen

- Biotope - nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind besonders die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden und Grundwasser betroffen. Die Auswirkungen sind aber nicht als erheblich einzustufen. (Bestandssicherung)

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wird die Grundflächenzahl (GRZ mit 0,2) berücksichtigt. Es werden Festsetzungen für Begrünungen getroffen. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten Ziele zu erreichen.

Zur Beachtung der Artenschutzrechtlichen Betroffenheit werden Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise aufgeführt.

Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10 „Wochenendhausgebiet Basthorst“ gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung wurde deutlich, dass für den Bereich des B-Planes Nr. 10 keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet werden sollen.

Es wurde nur von einem Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben (Thematik: zentrale Wasserversorgung und Fragen zum Kompensationserfordernis) ansonsten haben sich Bürger nicht im Verfahren beteiligt.

Stellungnahmen der Behörden/TöB erfolgten zu dem Thema Löschwasserversorgung, zur Größenordnung der Grundfläche der Wochenendhäuser von 80m² GF, Begriff „offene Laube“, zum Abschluss des dauerhaften Wohnens, zur Trinkwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung. Die untere Naturschutzbehörde hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Hinweise: Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz, wie z.B. Art der Beleuchtung des Weges, Festschreibung des Zeitraumes der Baufeldfreimachung (als vorbeugende Maßnahme), Kontrollnachweis vor Baubeginn usw. sind im Teil B (Text) der Satzung festzusetzen. Zum Umfang der Kompensationspflanzung gibt es in den Unterlagen des Vorentwurfs widersprüchliche Angaben (auch bei der Zuordnung zu den einzelnen WE-Häusern) – Pflanzung von 33 oder 38 Obstbäumen? Zum Entwurf hatte die untere Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Die Raumordnung stimmte dem Vorhaben zu. Raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Alle Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Anregungen und Hinweise mehrheitlich berücksichtigt, in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst. Das Abwägungsergebnis ist den Einwendern mit Schreiben 10.07.2015 und **00.00.2015** mitgeteilt worden.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.