

GEMEINDE DEMEN



© GeoBasis-DE/M-V 2018

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Pferdehof Schäfer“ in Venzkow

Begründung

Februar 2018

Gemeinde Demen, Amt Crivitz Landkreis Ludwigslust-Parchim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet „Pferdehof Schäfer“ in Venzkow

für das Gebiet der Gemarkung Venzkow, Flur 1, Flurstücke 376 und 378 sowie teilweise die Wegeflurstücke 383/5 und 345 – am westlichen Ortsrand

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	1. Allgemeines	3
1.1.	Rechtsgrundlagen	3
1.2.	Planungsgrundlagen/Verfahren	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Planungsziel/ Standortwahl	4
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
5.	Bestand	5
6.	Planinhalt	6
6.1.	Art der baulichen Nutzung	6
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3.	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4.	Grünflächen	7
6.5.	Flächen zum Erhalt von Bäumen	7
6.6.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6.7.	Wasserflächen	7
6.8.	Verkehrerschließung	7
6.9.	Technische Ver- und Entsorgung	7
6.10.	Nachrichtlich Übernahme	8
6.11.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
7.1.	Bestand	9
7.2.	Schutzgebiete	10
7.3.	Eingriffsbewertung	11
7.4.	Beschreibung der Maßnahmen	14
8.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V15	
9.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/Immissionsschutz	15
9.1.	Auswirkungen	15
9.2.	Einwirkungen	15
10.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	15
11.	Städtebauliche Daten	16
12.	Hinweise	16

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Demen haben auf ihrer Sitzung am 16.05.2017 den Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen, für das Gebiet „Pferdehof Schäfer“ in Venzkow das Bauleitplanverfahren einzuleiten. Der Standort liegt am westlichen Ortsrand an der Straße Zur Rieselwiese.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte, die durch das Amt Crivitz zur Verfügung gestellt wurde. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die befestigten Flächen, den Gehölzbestand sowie die angrenzenden Nutzungen nach.

Da es sich bei dem Gebiet um ein ganz konkretes Vorhaben für die Pferdezucht handelt, wird gemäß § 12 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Venzkow, Flur 1 die Flurstücke 376 mit 26.534 m² und 378 mit 17.174 sowie teilweise die Wegflurstücke 383/5 und 345 mit ca. 1.800 m². Die Fläche ist insgesamt ca. 45.400 m² groß.

Eigentümerin der Flurstücke ist die „Schäfer Pferdezucht GbR“.

Nach Norden wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt an den sich Ackerflächen angrenzen. Bis zum bebauten Ortsrand im Osten erstrecken sich Grünlandflächen. Im Süden wird das Plangebiet durch den Feldweg (Weiterführung der Straße „Zur Rieselwiese“) begrenzt, der von Gehölzen begleitet wird und im westlichen Abschnitt in Wald übergeht. Den westlichen Abschluss bildet ebenfalls ein von Gehölzen begleitender Feldweg.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücke einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen, die Ausgleichsflächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

3. Planungsziel/ Standortwahl

Der Investor plant an diesem Standort den Aufbau einer Mustangzucht und die Haltung weiterer Pferde. Eine Mustangherde umfasst ca. 10 – 15 Tiere. Als Grundstock der Zucht sind zur Zeit eine Stute und 3 Fohlen vorhanden. Weitere Wildfänge bestehen bereits in den USA. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,3 ha, ruhig und in einem naturbelassenen Bereich gelegen, eignet sich hervorragend für dieses Vorhaben. Um den Lebensraum und die Gesundheit der Pferde auch für nachfolgende Generationen zu erhalten, erfolgen keine Eingriffe in die Geländestruktur und die natürlich vorhandenen Flora.

Die geplante Nutzung fügt sich in die wirtschaftlichen und touristischen Entwicklungsrichtungen für diesen Bereich im Landkreis Ludwigslust-Parchim ein und berücksichtigt die im Rahmen des VE-Planes Nr. 1 bereits errichteten baulichen Anlagen.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Geltungsbereich des VE Planes Nr. 1 „Kinderreitanlage“. Die Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 beschränken sich auf die Entwicklung einer Pferdezucht (Mustangs) und den damit verbundenen baulichen Anlagen (Ställe, Lagerflächen für Heu und Mist) und Weideflächen. Das Wohnhaus wird im Eingangsbereich zum Plangebiet eingeordnet.

Die Wiedernutzbarmachung ehemals bereits entwickelter Flächen ist ein wichtiges Entwicklungsziel in der Gemeinde Demen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Demen gehört zum Amt Crivitz und liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Venzkow liegt ca. 11 km nordöstlich der Stadt Crivitz.

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Kühlen-Wendorf und Weitendorf sowie im Osten an die Gemeinde Kobrow (alle Amt Sternberger Seenlandschaft), im Süden an die Gemeinden Bülow und Barnin des Amtes Crivitz sowie im Osten an die Stadt Crivitz.

Die Verkehrsanbindung nach Venzkow besteht von der Landesstraße 9 (B 321 Crivitz – B 104) über die Kreisstraße 6.

2015 hatte die Gemeinde Demen 816 Einwohner. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Demen, Buerbeck, Kobande und Venzkow.

In dem **Landesraumentwicklungsprogramm** (LRP) von 2016 ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Dabei sollen naturbetonte Räume und Kulturlandschaften erhalten und Angebote für entsprechende Erholungsformen entwickelt werden. Mit Aktivurlaubsangebote wie Rad-, Wander- und Reittourismus können touristische Angebote entstehen, die zur Stärkung der Infrastruktur in den Dörfern beitragen. Der geplante Pferdehof trägt zur Stärkung des Tourismus bei.

Mit der Planung von einer WE bleibt die Entwicklung auf den Eigenbedarf beschränkt.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 liegt die Gemeinde Demen in einem ländlich geprägten Bereich mit günstiger Wirt-

schaftsbasis, der unter Nutzung seiner hervorragenden Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden soll, so dass ein nachhaltiger Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung geleistet und Entwicklungsimpulse für den strukturschwachen Ländlichen Raum abgegeben werden können. Das Gemeindegebiet ist umgeben von Tourismusschwerpunkt – und Tourismusentwicklungsräumen. Durch das Gemeindegebiet führt eine regional bedeutsame Radroute. Durch die naturräumlichen Gegebenheiten sind gute Voraussetzungen für Freizeit und Erholung gegeben. Reitsportmöglichkeiten sind vernetzend auszubauen.

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Gemeinde Demen ohne zentralörtliche Funktion dem Nahbereich des Grundzentrums Crivitz zugeordnet worden.

Bereits der für die Fläche 1996 aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Kinderreitanlage“, der jedoch nicht rechtskräftig geworden ist, hat für die Flächen eine landschaftsgebundene Nutzung ausgewiesen.

Durch die Aufnahme / Weiterführung dieser Nutzung, unter Einbeziehung der bereits im Plangebiet umgesetzten ersten baulichen Maßnahmen, kann die Entwicklung fortgesetzt werden. Der Pferdehof fügt sich als ein ruhiges, landschaftsgebundenes Gewerbe hervorragend in die touristische Entwicklung ein.

Der Bebauungsplan folgt den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Gemäß Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 27.06.2017/29.11.2017 ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Für das Gebiet der Gemeinde Demen besteht kein **Flächennutzungsplan**. Bei dem überplanten Grundstücken handelt es sich um einen bereits zum Teil entwickelten Bereich für die Pferdehaltung. Da sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ausschließlich auf die bereits genutzten Grundstücksbereiche bezieht und keine weiteren Planungen in der Gemeinde Demen vorgesehen sind, ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Daher ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB ist dieser Bebauungsplan ein selbständiger Bebauungsplan.

5. Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Venzkow innerhalb weitgestreckter landwirtschaftlich genutzter Flächen, die im Norden, Westen und Süden von Waldgebieten begrenzt werden.

Die nördliche Begrenzung bildet ein die Niederung querender meliorierter Graben, der abschnittsweise verrohrt ist. Der Graben LV 39 (oder auch oberer Göwe) ist ein Gewässer II. Ordnung und wird durch den Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“ unterhalten. Zur Unterhaltung ist beidseitig ein Mindestabstand von 7,00 m frei zu halten. Die Unterhaltung umfasst die einseitige Böschungs- und Sohlmahd und bei Bedarf eine Grundräumung. Die zu mähende Böschung wechselt jährlich. An den Graben schließen sich nach Norden Ackerflächen bis zum Wald an. Ein schmaler Gehölzstreifen schließt das Gebiet nach Westen ab. Hier schließen sich Grünlandflächen an. Die südliche Begrenzung endet an dem unbefestigten Weg, an den sich Waldflächen anschließen. Die östliche Grenze bildet der Weg in Richtung Graben (Übergang), wobei sich bis zum Ortsrand Grünland bis zum ersten bebauten Grundstück erstreckt.

Das Plangebiet ist Teil des Grünlandfeldblockes DEMVLI096AB20027. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude, die noch auf Grundlage des VE-Planes Nr. 1 entstanden sind (ausgewiesen als Ferienhäuser). Dies sind eingeschossige Gebäude, wobei das südliche gegenwärtig zeitweise als Ferienhaus genutzt wird und das nördliche als Lager. Das Gebäude im Westen mit der Fundamentplatte wird als Lager/Stall genutzt (im VE-Plan Nr. 1 als Reithalle ausgewiesen).

Im Westen ist ein Brunnen niedergebracht worden. Hier ist eine rundartige Geländevertiefung vorhanden, die als Teich/Tränke genutzt werden sollte.

Innerhalb des südlich angrenzenden öffentlichen Weges verläuft eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH bis zu dem bestehenden Wohngebäude im Plangebiet.

Gemäß Aussagen zum Baugrund von 1994 ist vorrangig mit sandertypischen Sanden und Kiesen zu rechnen, die aus der Weichselkaltzeit stammen. In der Nähe von Senken und Fließgewässern ist das Vorkommen von organogenen Ablagerungen des Holozäns möglich. Nach feinsandigen und schwach grobsandigen Substraten mit schwach humosen Beimengungen des Mutterbodens treten bis zu 2,00 m Tiefe Fein- und Mittelsande, dann schluffige Substrate auf. Der Grundwasserspiegel wurde bei 2,50 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Die Versickerungsfähigkeit liegt vor, da die schluffigen Schichten geringmächtig ausgebildet sind.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 14.12.2017 sind derzeit keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet sind zulässig:

- Ställe für die Unterbringung der Pferde und für die Lagerung von Heu
- befestigte Flächen zur Lagerung von Mist
- Unterstellmöglichkeiten
- ein Wohnhaus mit Garage
- ein Gebäude für die Unterbringung von Gästen
- Stellplätze für Besucher
- Nebengebäude und Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird eingezäunt und die Zufahrt durch ein Tor abgegrenzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Zugrundelegung der bereits bestehenden Bauung im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Gebäude und befestigten Flächen und der geplanten neuen baulichen Anlagen die Entwicklung des Pferdehofes gewährleistet werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Für alle Gebäude wird eine max. Eingeschossigkeit zugelassen, ergänzt mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 41,30 m DHHN92.

Da das Plangebiet sehr groß ist und nur innerhalb einzelner Baufelder bebaut werden soll, wird eine max. Grundfläche festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der max. Geschossigkeit ist die Grundfläche ausreichend, das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Die Grundfläche ergibt sich aus dem vorhandenen und geplanten Gebäudebestand innerhalb der Baufelder

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| • Baufeld 1 | max. 600 m ² |
| • Baufeld 2 | max. 400 m ² |
| • Baufeld 3 | max. 96 m ² |
| • Baufelder 4.1 und 4.2 | max. je 100 m ² |

Somit ist die Weiternutzung der bestehenden Gebäude und Anlagen möglich und eine Bebauung außerhalb der Baufelder ausgeschlossen.

6.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vorhabengebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden sich die bestehenden sowie die geplanten Gebäude und Anlagen.

Baufeld 1	Wohnhaus mit Garage, Unterstellmöglichkeiten für Trecker, Pferdehänger u.a.
Baufeld 2	Stall
Baufeld 3	Stall
Baufelder 4.1 und 4.2	Mistplatte

Die Mistplatten zur Lagerung von Festmist sind ausreichend zu bemessen und flüssigkeitsundurchlässig auszubilden. Die Dungplatte ist so umzukanten, dass der Dung gefahrlos gestapelt werden kann und anfallende Sickersäfte vollständig in den Sammelbehälter gelangen. Die Dungplattenwände sind bis zur möglichen Höhe der Dungstapelung abzudichten.

6.4. Grünflächen

Die privaten Grünflächen sollen als Weideflächen genutzt werden. Wege zu den einzelnen Baufeldern und Wasserflächen für die Tierhaltung sind innerhalb der Grünflächen zulässig.

6.5. Flächen zum Erhalt von Bäumen

Die bestehende Gehölzfläche am westlichen Rand wird zum Erhalt festgesetzt.

6.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Graben hin ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dabei ist der 7,00 m breite freizuhaltende Streifen zu berücksichtigen.

6.7. Wasserflächen

Die bestehende kreisförmige Geländevertiefung soll mit Wasser gefüllt, als Tränke und für die Löschwasserversorgung genutzt werden. Für das Anlegen der Wasserfläche ist eine Plangenehmigung erforderlich.

6.8. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt aus der Ortslage Venzkow über die Straße Zu den Rieselwiesen. Der vom Ortsausgang bis zur Einfahrt auf das Grundstück führende unbefestigte Weg ist durch den Investor weiterhin als unbefestigter Weg zu unterhalten.

Die Zufahrt zum Wohnhaus wird in wasserdurchlässigem Ausbau hergestellt. Die Wege/Zufahrten zu den Baufeldern 2, 3, 4.1 und 4.2 sind innerhalb der privaten Grünflächen möglich. Sie sind als unbefestigte Wege auszuführen.

Stellplätze für die Bewohner und für Besucher sind im Bereich der Zufahrt anzuordnen.

6.9. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen, der bereits auf dem Grundstück besteht. Es ist eine Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim erforderlich. Erfolgt die Trinkwasserversorgung über einen eigenen Brunnen, ist vor Inbetriebnahme gegenüber dem Gesundheitsamt die Trinkwasserqualität nachzuweisen. Des Weiteren sind Angaben zur Brunnentiefe und zu den Deckschichten sowie zur Art des Brunnens zu machen. Kann keine Trinkwasserqualität gefördert werden, ist ein Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des Zweckverbandes Schweriner Umland vorzunehmen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den vorhandenen Brunnen/anzulegenden Teich. Der Grundschutz kann über zwei Stunden mit 800 l/min (48 m³/h) gesichert werden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt bereits über das Netz der WEMAG AG.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung soll über Erdwärme erfolgen.

Fernmeldeversorgung

Es ist ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH gegeben. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 3 Monate vor Beginn bei der zuständigen Niederlassung Nordost, PTI 23, anzuzeigen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ortslage Venzkow ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Wie bereits für den VE-Plan Nr. 1 vorgesehen, ist auch im VE-Plan Nr. 6 eine separate Abwasserentsorgungslösung durch eine vollbiologische Kleinkläranlage vorgesehen. Die Antragsunterlagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf Dach-, Grün- und unbefestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend dem Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist in abflusslosen Zisternen/Behältern zu sammeln und landwirtschaftlich auszubringen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Abfalltonnen sind am Abfuhrtag an die nächstgelegene öffentliche und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße, Straße „Zur Rieselwiese“, abzustellen.

6.10. Nachrichtlich Übernahme

Der Waldabstand von 30,00 m wird in die Planzeichnung übernommen. Die baulichen Anlagen (Wohnhaus u.a.) liegen außerhalb des Waldabstandes. Die im Bereich der Zufahrt zum Wohnhaus geplanten Stellplätze liegen zum Teil im 30 m – Waldabstand. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Gädebehn vom 14.06.2017 wird die Ausnahmegenehmigung zum Unterschreiten des Abstandes zum Wald erteilt, soweit die Stellplätze nur für kurze Aufenthalte genutzt werden dürfen.

6.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der entlang des Grabens – Gewässer II. Ordnung LV 39 - festgesetzten Grünfläche, wird in einer Breite von 7,00 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind keine Zäune und Bepflanzungen (Hecken, Bäume) zulässig.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive 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.

7.1. Bestand

Das Planvorhaben liegt in der Großlandschaft Westmecklenburgische Seenlandschaft 40. Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich (siehe auch Umweltbericht).

Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

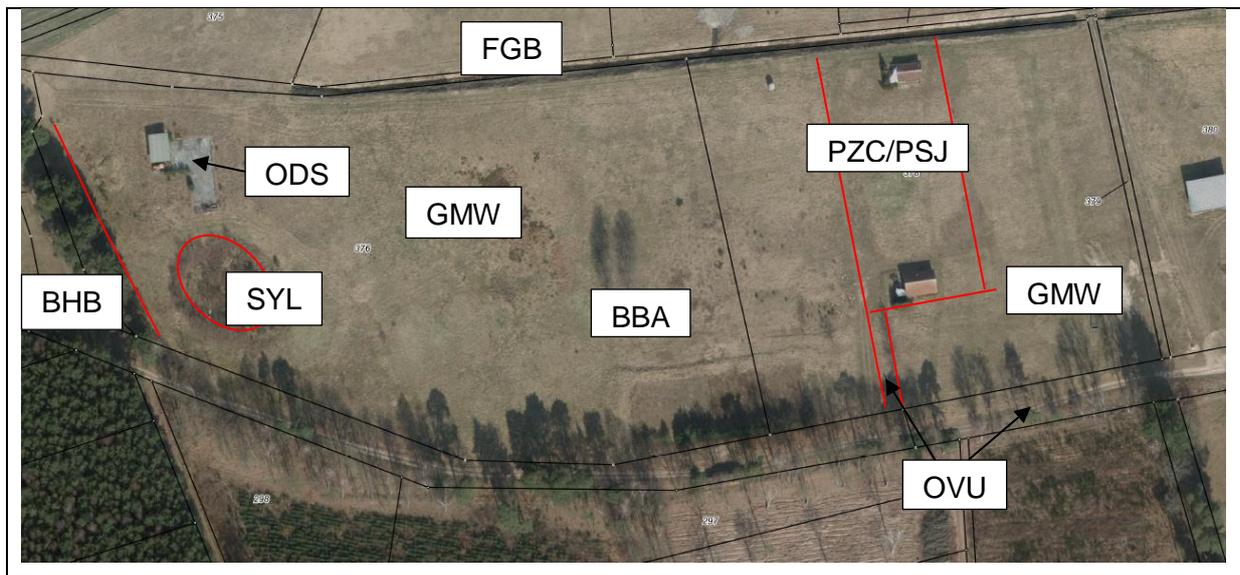


Abb. 1: Biotypen auf Grundlage Luftbild

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotypen und Biotopwertestufungen (LUNG 2013/Heft 2) ermittelt:

Tab. 1: Wertstufenermittlung

Biototyp	Biototyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
BBA	Älterer Einzelbaum	2	3,0
BHB	Baumhecke (überwiegend Kiefer)	2	3,0
GMW	Frischweide	2	2,0
ODS	Betonplatte Stall	<1	0,0
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	<1	0,5

PZC/PSJ	Campingplatz, Sonstige Grünanlage ohne Bäume (Freifläche um Bungalows)	1	1,0
SYL	Trockengefallener Feuerlöschteich	<1	0,5

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: entfällt

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: entfällt (siehe AFB)

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: entfällt (siehe AFB)

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen Boden, Wasser und Klima/Luft: entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt, da Ortsrandlage.

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

7.2. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

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

Lage im Süden, Westen und Norden des Planvorhabens, aber mind. 2300m Abstand

SPA - Gebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“

Lage im Norden des Planvorhabens, aber mind. 2700m Abstand.

FFH – Gebiet DE 2336-301 „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“

Abschluss der Managementplanung: 02/2011

Lage im Norden des Planvorhabens, aber mind. 500m Entfernung.

Arten:

Biber Castor fiber

Fischotter Lutra lutra

Bauchige Windelschnecke Vertigo moulinsiana

Schmale Windelschnecke Vertigo angustior

Keine Arten in der näheren Umgebung zum Planvorhaben- deutlich im / hinter dem Buchenwald Richtung Warnow

Lebensraumtyp LRT:

Angrenzend nach Acker und Grünland im Norden des Planvorhabens 9130-Waldmeister Buchenwald

Emissionen die den LRT beeinträchtigen können sind nicht einzustellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Es ist keine FFH- Vorprüfung notwendig.

Nationale Schutzgebiete- und Objekte

Naturpark NP 7 „Sternberger Seenland“

Entfernung ca. 440m östlich

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann aufgrund der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

Naturnahe Wälder

Im Süden angrenzend hinter Weg (Ausprägungsform der naturnahen Wälder: Eichen- und Eichenmischwald auf trockenen bis nassen, nährstoffreichen bis nährstoffarmen Mineralböden (Quercetea robori-petraeae), (Carpino-Fagetea)).

Wertbiotope (§20)

im / am Geltungsbereich: keine

im 200m Untersuchungsraum:

keine

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

7.3. 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 ehemaligen Freiflächen um Bungalows die Umnutzung zu Wohnbebauung incl. Zuwegung / Nebengebäude, bzw. auf einer Betonplatte in / auf einer Koppel die Umwandlung zu Bauflächen (Stall / Mistplatten). Entsprechend wird durch den VE-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Frischweide
- Wirtschaftsweg unversiegelt
- Freiflächen um Bungalows

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung 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 Vorhabenauswirkungen 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 ungeeignet nicht in Gewässer eingeleitet werden.
 - Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
-

- Der Beleuchtung ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen. (Vermeidungsmaßnahme u.a. Einsatz von kaltstrahlenden Natriumdampflampen / oder LED).
- Bei Baumaßnahmen / Sanierungen ist der Artenschutz (Quartiere Fledermäuse) zu beachten.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotop 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 Biotop Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. 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 / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand) ist er (außer der Stall KF = 1,0) 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).

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Da das Plangebiet sehr groß ist und nur innerhalb einzelner Baufelder bebaut werden soll, wird eine max. Grundfläche festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der max. Geschossigkeit ist die Grundfläche ausreichend, das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Die Grundfläche ergibt sich aus dem vorhandenen und geplanten Gebäudebestand innerhalb der Baufelder

- Baufeld 1 max. 600 m²
- Baufeld 2 max. 400 m²
- Baufeld 3 max. 96 m²
- Baufelder 4.1 und 4.2 max. je 100 m²

Somit ist die Weiternutzung der bestehenden Gebäude und Anlagen möglich und eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarf

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
OVD	Weg	Weg -Bestandsdurchlauf	1.887		<1	0,5	0,0	0,5	0,75	0,0	0
PZS	Bungalow	Bestandserhalt BF 3	96		<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
PZS	Bungalow	Bestandserhalt BF 1	100		<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
PSJ	Freifläche	Bestandserhalt	2.654		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PSJ	Freifläche	Garten und Hausnahe Flächen	600		1	1,0	0,0	1,0	0,75	1,0	450
PSJ	Freifläche	Wohngebäude und Nebenflächen	500		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	563
GMW	Weide	Bestandserhalt	37.016		2	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
GMW	Weide	Mistplatten BF 4	200		2	2,0	0,5	2,5	0,75	1,0	375
ODS	Bodenplatte	Stall Bf 2	330		<1	0,0	0,0	0,0	1,00	0,0	0
GMW	Weide	Weide BF 2	70		2	2,0	0,5	2,5	1,00	1,0	175
BBA	Einzelbäume	Bestandserhalt	0	50	2	3,0	0,0	3,0	1,00	0,0	0
SYL	Feuerlöschteich trocken	Sanierung incl. Tränke	1.030		<1	0,5	0,3	0,8	1,00	1,0	824
BHB	Kiefernhecke	Bestandserhalt	1.000		2	3,0	0,0	3,0	1,00	0,0	0
Summe:			45.483								2.387

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.387 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) 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 Kopfbäumen und Streuobstwiese

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist nicht erfüllbar, weil geeignete (auch eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

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 Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Gebiet mit 50% (Leistungsfaktor LF 0,3/0,5), im Randbereich mit 90 % (LF 0,9) zugrunde gelegt.

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

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

Tab. 3: Maßnahmen im B- Plangebiet

ZIELBIO- TOP	GRUND- FLÄCHE [m ²]	ANZAHL Bäume	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEIS- TUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Kopfbäume a 20 m ² 5m Abstand	240	12	2,0	2,5	0,50	300
Streuobstwiese	1.100	11	2,0	3,0	0,70	2.310
Summe:	1.340	23				2.610

Aus den Berechnungen ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 2.610.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 2.387 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 2.610 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen ist.

7.4. Beschreibung der Maßnahmen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind gartentypische Ausstattungselemente und Wege in den Freiflächen sowie Gehölzpflanzungen oder eine gärtnerische Nutzung als Grabeland.

Beidseitig der Zufahrt sind in einem gleichmäßigen Abstand von mind. 5m je 6 einheimische Laubbäume mit Pflege als Kopfbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Verbißschutz ist vorzusehen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze zum Graben ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem Bestand auf 1100m² als Streuobstwiese anzulegen und mit insgesamt 11 standortgerechte einheimische Obstbäume oder Wildobst (Qualität Hochstamm, Kronenansatz mind. bei 1,8m, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10/12 cm) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Verbißschutz ist vorzusehen. Die Ränder /Ecken sind durch Eichenspaltpfähle o.ä. mit mind. 1m Höhe über Boden o.ä. in max. 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.

Sortenliste Obstgehölze

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Alkmene, 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

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzliste Kopfbäume, Qualität Hochstamm, Kronenansatz mind. bei 1,8m, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14/16 cm:

Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

8. Örtliche Bauvorschrift **gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V**

Begründung

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Dach

Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch die Eindeckung.

Um eine Einpassung in die landschaftliche Umgebung zu berücksichtigen, wurde die Farbgebung für die Dächer geregelt. Es sollen nur einfarbig rot bis rotbraun oder anthrazitfarbene Eindeckungen verwendet werden.

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken/Immissionsschutz

9.1. Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind die Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen und die Nutzungen im Plangebiet zu betrachten.

Da sich der Standort in einen landwirtschaftlich geprägten Bereich befindet und ausreichend von der Wohnbebauung entfernt ist, sind keine Lärm- oder Geruchsbelastungen für die Ortslage zu erwarten.

9.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten ließen, da die Umgebung von Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen geprägt wird.

Gemäß TA Lärm darf der Immissionsrichtwert (Außen) an der Wohnbebauung von

tagsüber	(6.00 – 22.00 Uhr)	55 dB(A)
nachts	(22.00 – 6.00 Uhr)	40 dB(A)

nicht überschritten werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 376 und 378 sind in Privateigentum. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an die öffentliche Straße „Zu den Rieselwiesen“ (Gemeindestraße) über die gemeindeeigenen Flurstücke 383/4 und 345 der Flur 1 Gemarkung Venzkow. Damit ist die öffentlich-rechtliche Erschließung gegeben.

Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb werden durch den Vorhabenträger realisiert.

Zur Sicherung der Umsetzung des Investitionsvorhabens werden ein Städtebaulicher Vertrag und ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	ca. 45.500 m ²
Bauflächen	ca. 4.800 m ²
private Verkehrsfläche (Zufahrt)	ca. 200 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.800 m ²
Streuobstwiese	ca. 1.100 m ²
Fläche zum Erhalt von Bäumen	ca. 1.000 m ²
Grünfläche (Weide)	ca. 35.570 m ²
Wasserfläche	ca. 1.030 m ²

12. Hinweise

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt vom 27.06.2017

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodens verpflichtet.

Die Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Stellungnahme Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 11.07.2017

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen liegen beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor.

Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 11.07.2017

Anlagen zum Umgang mit landwirtschaftlichen Abprodukten müssen so beschaffen sein sowie eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass der Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen sichergestellt ist.

Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer nicht auftreten. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu beachten (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen)

Demen,

.....
Bürgermeisterin