

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2020/NK/026
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 28.04.2020
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene" der Peenestadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	07.05.2020	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Der anliegende Vorentwurf (Stand April 2020) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene“ der Peenestadt Neukalen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung wird gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 der Peenestadt Neukalen einschließlich der Begründung während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin erfolgen. Außerdem sind bereits vorliegende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen mit auszulegen.

Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB sind parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 Kommunalverfassung M-V
§§ 2 – 4a Baugesetzbuch (BauGB)

Die Peenestadt Neukalen hat in öffentlicher Sitzung am 06.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 gefasst und das damit verbundene Bauleitplanverfahren eingeleitet. Planungsziel ist die Festsetzung eines Ferien- und Wochenendhausgebietes gemäß § 10 BauNVO.

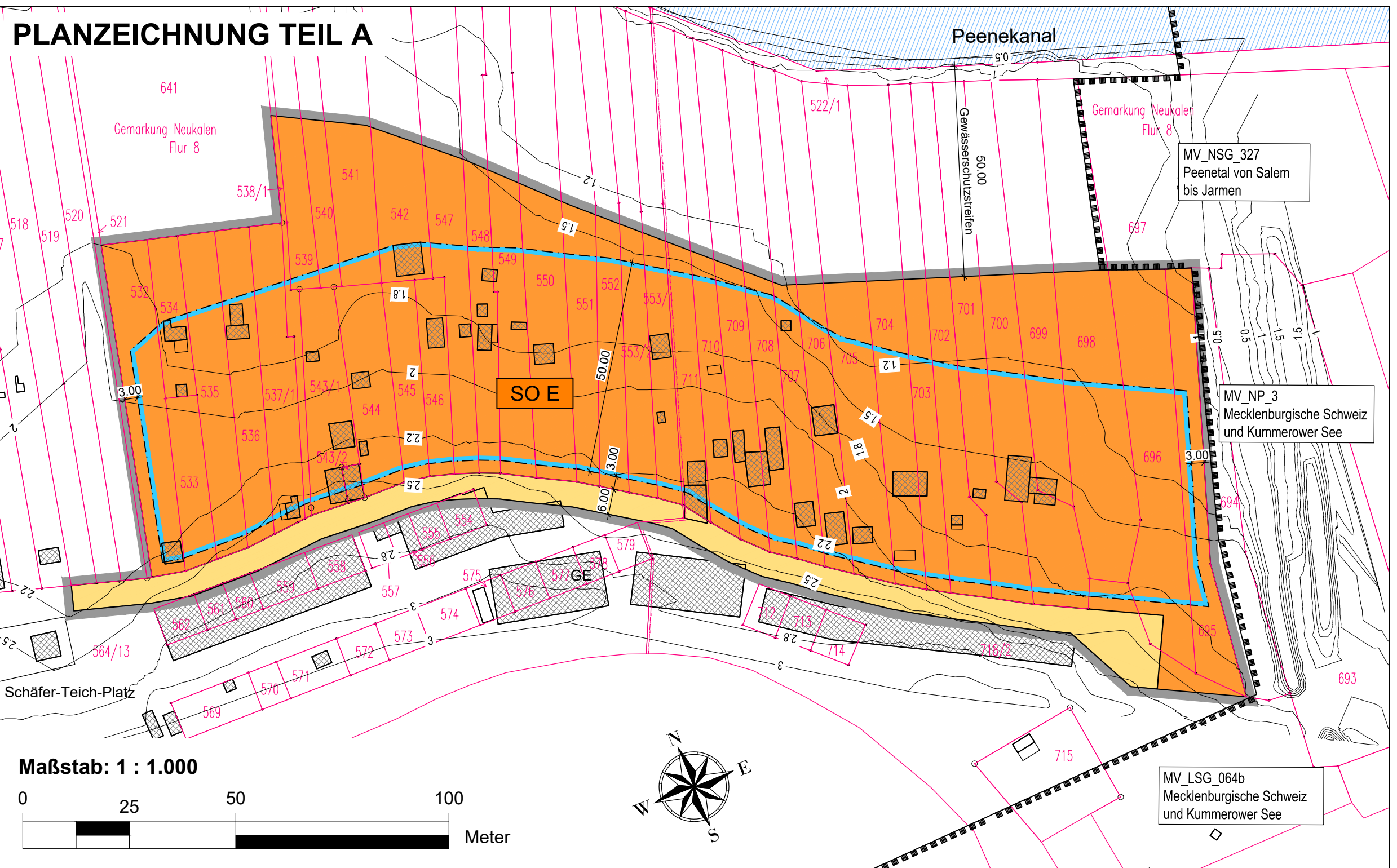
Finanzielle Auswirkungen:

Die Peenestadt Neukalen übernimmt die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Kosten werden in die Haushaltssatzung 2020/21 in dem Sachkonto 5.1.1.00.562510 eingestellt. Mit den jeweiligen Bauherren und Grundstückseigentümern wird eine Kostenbeteiligung vertraglich vereinbart.

Anlagen:

Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)
Begründung zum Vorentwurf

SATZUNG DER PEENESTADT NEUKALEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "WOCHENEND- UND FERIEHAUSGEBIET AN DER PEENE"



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1.1 Das Sondergebiet Erholung (SO E) dient gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Wochenendhäusern sowie Ferienhäusern. Zulässig sind Wochenendhäuser und Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 60 m² zuzüglich eines überdachten Freisitzes von bis zu 20 m². Die Firsthöhe wird auf 6,0 m beschränkt. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das festgesetzte anstehende Gelände in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016.

1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet Erholung auf 0,1 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.2 Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

1.2.1 Dächer für Wochenend- und Ferienhäuser sind ausschließlich mit fester Bedachung in brauner, rötlicher oder anthraziter Farbgebung zulässig.

1.2.2 Zaunanlagen sind als Einfriedung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO E	Sondergebiet Erholung Zweckbestimmung: Wochenend- und Ferienhäuser
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1:2	vorh. Höhen in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unterer Höhenbezugspunkt
3. Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
5. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich
II. Darstellung ohne Normcharakter	
3,00	Bemaßung in Meter
	Flurgrenze
	Kataster
	vorhandene bauliche Anlage

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 532 – 536, 537/1, 538-552, 543/1, 543/2, 553/1, 553/2, 554, 556, 564/13 sowie 695-711 der Flur 8, Gemarkung Neukalen vollständig oder in Teilflächen.

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene" der Peenestadt Neukalen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Öffentlich bestellter Vermessener
....., den
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Neukalen durch Abdruck im „Malchiner Generalanzeiger“ Nr. am
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am informiert worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am und öffentliche Auslegung am erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Malchin am Kummerower See, Am Markt 1, 17139 Malchin sowie auf der auf der Homepage unter <http://www.malchin.de> über den Link „Bekanntmachungen“, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Malchiner Generalanzeiger“ bekannt gemacht worden.

Stadt Neukalen, den Siegel Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Stadt Neukalen, den Siegel Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Neukalen, den Siegel Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am der Hauptsatzung der Stadt Neukalen durch Abdruck im „Malchiner Generalanzeiger“ des Amtes Malchin am Kummerower See ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Neukalen, den Siegel Der Bürgermeister

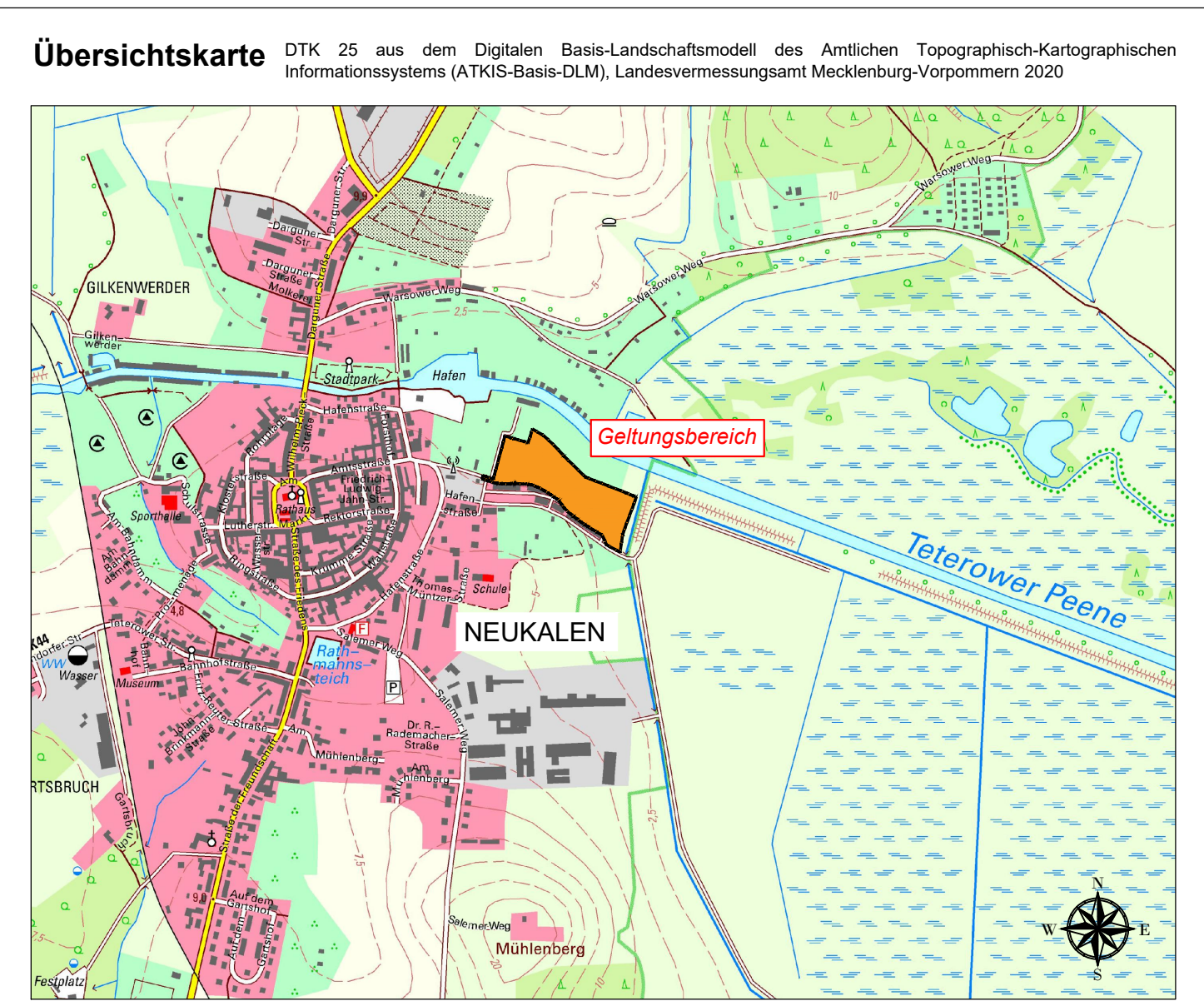
- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. MV S. 221, 228)
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
 - Hauptsatzung der Stadt Neukalen** in der aktuellen Fassung

Plangrundlage

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

- Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters vom 03.03.2020
- Fachbereich Geodatenbereitstellung DGM5 (© GeoBasis-DE/M-V < 02/2018 >

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837



Baukonzept
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Baukonzept
NEUBRANDENBURG GmbH

Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30675

Vorentwurf

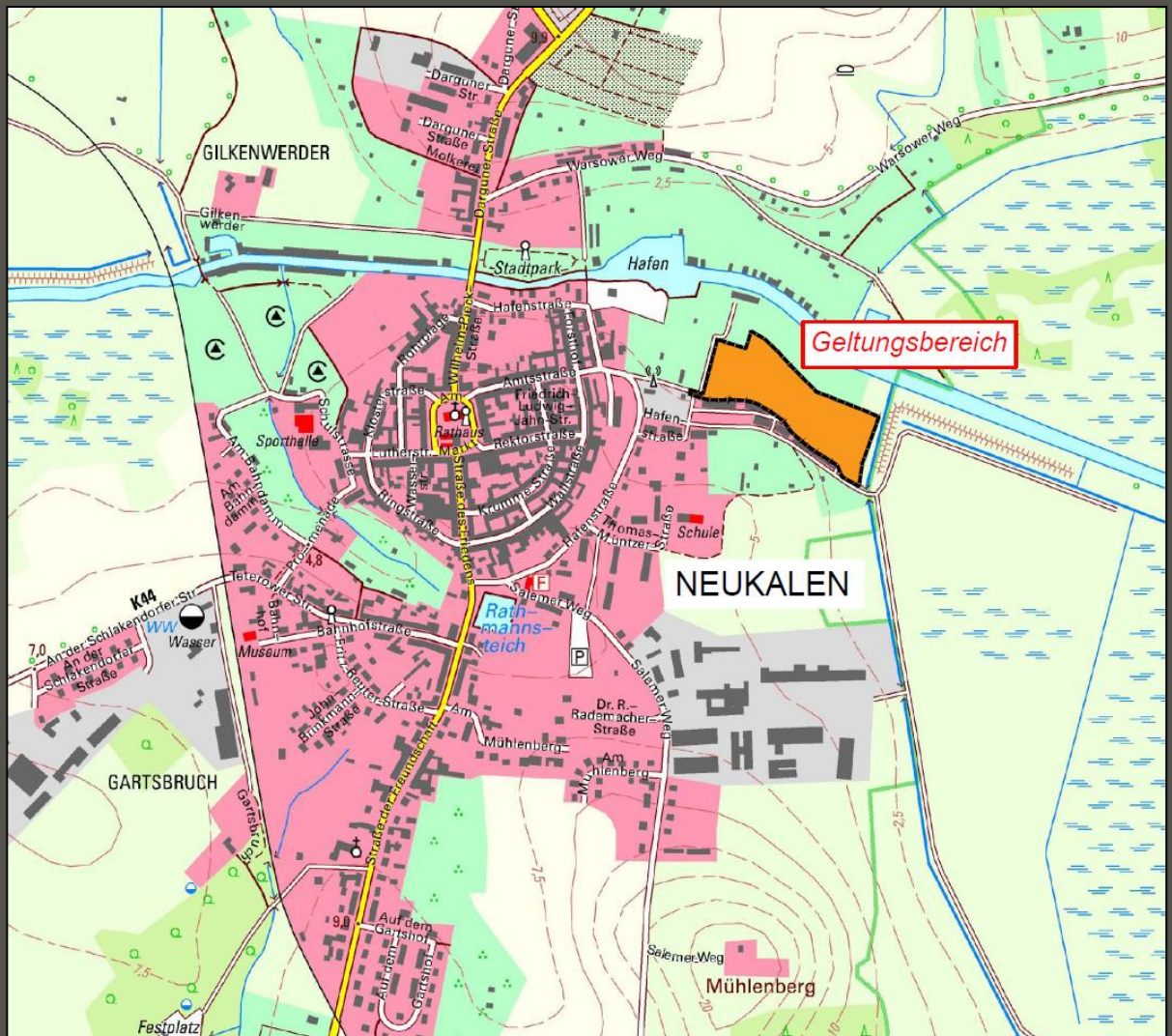
April 2020

Bebauungsplan Nr. 11 der Peenestadt Neukalen

"Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene"

Peenestadt Neukalen

Bebauungsplan Nr. 11 „Wochenend- und Ferienhausgebiet an der Peene“



Begründung

April 2020

Inhaltsverzeichnis

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	5
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	10
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.4 Örtliche Bauvorschriften	12
6.5 Verkehr	13
6.6 Umweltprüfung	13
7. IMMISSIONSSCHUTZ	14
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	15
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	15
8.2 Gewässer	15
8.3 Telekommunikation	15
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5 Brandschutz	16
9. DENKMALSCHUTZ	16
9.1 Baudenkmale	16
9.2 Bodendenkmale	16
10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG	17
11. EINGRIFFSBILANZ	17

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Geltungsbereich im Nordosten der Ortslage Neukalen, nördlich eines Garagenkomplexes am Schäfer-Teich-Platz sowie rund 50 m südlich des Peenekanals wird seit Jahrzehnten durch freizeitleiche Nutzungen geprägt. Anfänglich überwog die kleingärtnerische Nutzung. Die Parzellierung und auch die bauliche Vorprägung sind entsprechend kleinteilig. Schleichend wurde die kleingärtnerische Nutzung durch Erholungsnutzungen verdrängt. Heute nehmen Nutzgärten einen unterordneten Flächenanteil ein.

Die Peenestadt Neukalen hat das Erholungspotenzial des Geltungsbereiches erkannt und hat sich mit Ihrem Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2020 dazu bekannt, den Wandel hin zu einem Wochenend- und Ferienhausgebiet planerisch zu steuern.

Maßgebend für das Planverfahren sind Fragen der verkehrlichen und medialen Erschließung des Planungsraumes, die Verträglichkeit mit den östlich angrenzenden Schutzgebieten, die Freihaltung des 50 Meter umfassenden Gewässerschutzstreifens und insbesondere eine umgebungsverträgliche Regelung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Grundsätzlich sollen die bestehenden Gebäude maßstabsbildend sein. Über die planungsrechtliche Bestandsicherung dieser Gebäude für die Erholungsnutzung hinaus sollen Neubauten möglich sein, die sich als Wochenendhaus oder Ferienhaus entsprechend einfügen müssen. In diesem Zusammenhang soll die zukünftige Nutzung für Feriengäste als Touristen und einheimische Erholungssuchende gleichermaßen möglich sein.

Die Vorhaltung von weiterer touristischer Infrastruktur ist hingegen nicht Gegenstand der Planung.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung (LBauO M-V)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Hauptsatzung** der Peenestadt Neukalen in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Automatisierte Liegenschaftskarte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Lagebezug: ETRS89 (UTM)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 2 ha. Innerhalb des Planungsraumes liegen die Flurstücke 532 – 536, 537/1, 538-552, 543/1, 543/2, 553/1, 553/2, 554, 556, 564/13 sowie 695-711 der Flur 8, Gemarkung Neukalen vollständig oder in Teilflächen.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Peenestadt Neukalen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen. Die Erweiterung des touristischen Angebots z. B. durch die Ansiedlung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung (G 4.6 [5] LEP M-V).

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der MS-LVO M-V. Diese beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen.

Der Zielstellung des im Regionalen Raumentwicklungsprogramm festgelegten Tourismusedwicklungsraumes [G 3.1.3 (3) RREP MS-LVO] entsprechend, sollen die bestehenden Potenziale des Peene-Einzugsgebietes und seiner reizvollen Landschaft in Wert gesetzt und um touristische Übernachtungsangebote ergänzt werden.

Dabei liegt die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness-tourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Neben dem maritimen Tourismus gewinnt die touristische Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung.

Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote unterstützen diese Entwicklung.

Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden.

Östlich grenzt ein ausgedehntes Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an den Planungsraum.

In den **Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege** ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen [(Z) **5.1(4) RREP MS-LVO**].

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden. Gleichzeitig soll eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.

Dieses Leitbild findet sich unmittelbar in der Konzeption des Bebauungsplans Nr. 11 der Peenestadt Neukalen wieder, denn der Planungsraum wurde so gewählt, dass Schutzgebiete und der Gewässerschutzstreifen des Peenekanals nicht einbezogen werden. Unbebaute Freiflächen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden nicht einbezogen.

Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere mit ihren touristischen Segmenten des Natur- und Wandertourismus in Verbindung mit dem Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus [...] als Tourismusdestination profilieren (**G 3.1.3 (5) RREP MS-LVO**).

Die Beherbergungskapazitäten in der Planungsregion sollen durch zielgruppenspezifische Übernachtungsangebote erweitert werden. Dabei soll auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt und auf Barrierefreiheit geachtet werden (**G 3.1.3 (17) RREP MS-LVO**).

Bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten sollen insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
 - Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
 - angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulichgestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,
 - vorhandene verkehrliche Anbindung,
 - freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit,
 - Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis,
- zielgruppenspezifische Anforderungen, insbesondere von Caravan- und Motorcaravantouristen sowie von Rad- und Wassertouristen (**G 3.1.3 (17) RREP MS-LVO**).

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Peenestadt Neukalen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planungsraum im Ergebnis der 4. Änderung des Flächennutzungsplans bereits als Sonderbaufläche Erholung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser, Ferienhäuser zulässig“ darstellt. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum unterliegt insbesondere im Süden einer deutlichen Vorprägung durch bestehende Gartenhäuser, Bungalows und die unmittelbar angrenzenden Garagen.

Die Erschließung erfolgt über einen aufgeschotterten Wirtschaftsweg. 50 m nördlich erstreckt sich der Peenekanal, dessen Uferbereich teilweise durch Bootsschuppen gesäumt wird. Westlich verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg zur Erschließung der am Peenekanal-Ufer befindlichen Bootshäuser.

Die östliche Planungsraumgrenze bildet ein Entwässerungsgraben im Übergang zu sich anschließenden Grünlandstrukturen.

Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches wird überwiegend durch Obstgehölze geprägt. Biotopstrukturen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant. Gleichzeitig wird mit der Planung sichergestellt, dass keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete überplant werden.



Abbildung 1: baulicher Bestand innerhalb des Geltungsbereiches, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, April 2020

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine natur- und raumverträgliche Erholungsnutzung des Plangeltungsbereiches zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig auf die nachhaltige Sicherung und Inwertsetzung des hochwertigen Natur- und Landschaftsraumes entlang des Peenekanals abgestellt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das geplante Maß der baulichen Nutzung ein für die Erholungsnutzung notwendiges, aber dennoch naturverträgliches Maß nicht überschreitet.

Neben der Sicherung des baulichen Bestandes sind der Zubau weiterer Gebäude und auch der zukünftige Nutzungsgrad sowie alle daraus resultierenden Auswirkungen so zu steuern, dass insbesondere für die östlich angrenzenden Schutzgebiete keine erheblichen Störreize geschaffen werden. Sowohl die städtebauliche Gliederung als auch die geplanten Kubaturen müssen daran ausgerichtet werden.

Neuversiegelungen für die Wochenendhaus- und Ferienhausnutzung sollen sich dabei auf das vorgeprägte in einem etwa 50 Meter breiten Streifen parallel zum erschließenden Wirtschaftsweg beschränken.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Peenestadt Neukalen beschränken sich auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen.

Die Ausdehnung des geplanten **Wochenend- und Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO** beschränkt sich im Wesentlichen auf anthropogen überprägte Bereiche.

Den Bestand prägende Gebäude sind eingeschossig mit Grundflächen zwischen 30 und 70 m². Die Dachausbildung erfolgte unterschiedlich. Sowohl Pultdächer als auch Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen sind vorhanden.

Neben der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude und der Regelung der Zulässigkeit der dazu angedachten Erholungsnutzungen soll auch ein Zubau an Wochenend- und Ferienhäusern möglich sein. In diesem Zusammenhang ist eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung als auch eine Vorgabe für die Mindestgröße der einzelnen Grundstücke vorgesehen, um den ortsbildprägenden Charakter des Gebietes mit seiner kleinteiligen Bebauung zu wahren.

Die Ausdehnung des festgesetzten Sondergebietes orientiert sich am städtebaulichen Entwicklungsziel für den Planungsraum. Demnach sollen kleinflächige Abrundungen und Ergänzungen der vorhandenen Gebäude eine raumbedeutsame Ausdehnung des baulichen Bestands über den Entwicklungsschutz hinaus verhindern. Die Planung zum Maß der baulichen Nutzung soll sich dabei an der vorhandenen Bebauung orientieren und wird sich entsprechend in den Charakter der hochbaulichen Vorprägung einfügen. Um unnötige Fehlentwicklungen mit unvorhersehbar großen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die maximale Höhe der geplanten Ferienhäuser auf 6,00 m über dem anstehenden Gelände begrenzt. Darüber hinaus beinhaltet die Planung auch eine Vorgabe für die Mindestgröße der einzelnen Grundstücke, um den Charakter des Gebietes mit seiner kleinteiligen Bebauung zu wahren.

Aufgrund der Weitläufigkeit des der Erholung dienenden Sondergebietes wird die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,1 begrenzt.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Sondergebiet Erholung (SO E) dient gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Wochenendhäusern sowie Ferienhäusern.
Zulässig sind Wochenendhäuser und Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 60 m² zuzüglich eines überdachten Freisitzes von bis zu 20 m². Die Firsthöhe wird auf 6,0 m beschränkt. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das festgesetzte anstehende Gelände in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016.
2. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet Erholung auf 0,1 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die gemeindliche Planung beschränkt sich auf Grundstücke mit einer geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Entsprechend sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll durch Vorgaben der Dachgestaltung ein städtebaulich verträgliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt werden. Nebengebäude sind von dieser Regelung nicht erfasst.

1. Dächer für Wochenend- und Ferienhäuser sind ausschließlich mit fester Bedachung in brauner, rötlicher oder anthraziter Farbgebung zulässig.
2. Zaunanlagen sind als Einfriedung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über den bestehenden kommunalen Wirtschaftsweg im Süden abgesichert.

Einrichtungen des ruhenden Individualverkehrs werden außerhalb des Geltungsbereiches zentral im Bereich des Schäfer-Teich-Platzes vorgehalten.

Das Abstellen des Fahrzeugs innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund des Grundstückszuschnittes nur bedingt möglich.

6.6 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die Realisierung und der Betrieb einer Ferienhaussiedlung in Kombination mit einem Camping- und Wochenendplatzgebiet einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.

Der Planungsraum ist stark anthropogen überprägt. Durch die bestehende Nutzung und dem daraus resultierenden Vorversiegelungsgrad sind zumindest auf Teilflächen viele wichtige Bodenfunktionen verloren gegangen.

Der verbleibende Anteil des Planungsraumes ist durch ein verhältnismäßig geringes Arteninventar gekennzeichnet.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. Untersuchungsrelevant sind insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, Brutvögel und Amphibien.

Vorliegend wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu art-spezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Mensch zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit sowie die betriebsbedingten Wirkungen der geplanten Sondergebietes ist bezüglich der Schutzgüter Menschen, Tiere und Landschaftsbild zu beurteilen.

7. Immissionsschutz

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Derzeit ist der Geltungsbereich nicht ausreichend mit Wasser, Abwasser und Energie erschlossen. Die Stadt plant entsprechend die Ergänzung der bestehenden medialen Erschließung.

Zwischen dem *WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen* und der Stadt Neukalen ist eine Erschließungsvereinbarung über die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung abzuschließen.

Regenwasser (Oberflächenwasser) darf der Schmutzwasserleitung nicht zugeführt werden und ist daher auf dem Erschließungsgrundstück zu versickern oder zu verwerten.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit der Umsetzung der Planung keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Löschwasserteiche (DIN 14210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Hinweise zur Bauausführung

Die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geo-VermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 713) sind zu beachten.

11. Eingriffsbilanz

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung, die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Neubau von Wochenend- und Ferienhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb des Geltungsbereiches ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die vom Eingriff betroffenen Grünflächen werden regelmäßig gemäht. Entsprechend ist diese Fläche dem **Biotoptyp 13.3.2 – Artenarmer Zierrasen** zuzuordnen (**Wertstufe 0, Biotopwert 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Gebäude im Geltungsbereich) ist kleiner als 100 m. Damit beträgt der **Lagefaktor** für die o. g. Maßnahme **L = 0,75**.

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverlust durch Versiegelung
- Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
- kleinklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
 - derzeit nicht vorhersehbar

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m², die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m ²
13.3.2	100	1	0,75	100 * 1 * 0,75 =	75
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ):					75

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von je 100 m² Neuversiegelungen sind rund **75 m²** zu berücksichtigen.

1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen
Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Ergänzungsflächen bzw. außerhalb der Satzung sind generell nicht zu erwarten.

1.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Versiegelung in m ²	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFÄ
100	0,5	100 * 0,5	50
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):			50

2. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf je 100 m² Neuversiegelung.

EFÄ Biotopbeseitigung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Versiegelung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
75		0		50	125
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ):					125

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m² angesetzt.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
6.22 Baumpflanzungen	25	1	1	0,5	25 m²
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					25 m²

Je 100 m² Neuversiegelung ergeben sich 5 Obstbäume.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtzäunen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.