



**Gemeinde Priepert
Bebauungsplan 01/01
"Wasserwanderrastplatz Priepert"
Bebauungsplanentwurf**

Begründung

Auftraggeber: Holger Perlick
Dorfstr. 34 b
17255 Priepert

Auftragnehmer: Ing.-Büro A. Schönfeldt
Bahnhofstr. 5
17279 Lychen

Bearbeitet: T. Schönfeldt
Lychen, September 2002

Bebauungsplan 01/01 "Wasserwanderrastplatz Priepert"**Inhalt**

- 1. Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung**
 - 2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage**
 - 3. Planerische Ausgangssituation**
 - 3.1 Planungsgrundlage
 - 3.2 Grundstücks- Eigentumsverhältnisse,
 - 3.3 Planungsrechtliche Situation
 - 3.4 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung
 - 3.5 Bebauung und Nutzung
 - 3.6 Natur und Landschaft
 - 3.6.1 Topographie und Landschaftsbild
 - 3.6.2 Bodenverhältnisse
 - 3.6.3 Arten und Biotope
 - 3.6.4 Hydrologische Verhältnisse, Grundwasser
 - 3.7 Verkehr
 - 3.7.1 Straßenverkehr
 - 3.7.2 Fußgänger- und Radverkehr, öffentlicher Nahverkehr
 - 3.8 Ver- und Entsorgung, Wasser, Abwasser, Energie
 - 4. Planungsbindungen**
 - 4.1 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 4.2 Baumschutz
 - 4.3 Brandschutz
 - 5. Planungskonzept**
 - 5.1 Planungsziel
 - 5.2 Städtebauliches Konzept
 - 5.3 Umweltbericht
 - 6. Textliche Festsetzungen**
- Anhang A Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

Pläne:
Bebauungsplan

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Priepert hat unter Beschlussnummer B15/2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.01/01 „Wasserwanderrastplatz Priepert“ in Priepert bekanntgegeben. Anlass war, die angestrebte weitere Entwicklung von Priepert als Erholungsort durch die Nutzung des Plangebietes weiter voranzubringen.

Der Bebauungsplan (B-Plan) soll in seinem Inhalt der touristischen Weiterentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern und speziell der Region Müritz Rechnung tragen. Die touristischen Ziele aus regionalen und überregionalen Konzepten werden dabei besonders beachtet. Hierzu zählt insbesondere das EU-Förderprogramm „LEADER“, indem es um die Förderung der touristischen Infrastruktur und des internationalen Tourismus geht.

Für das Plangebiet sprechen dabei besonders folgende Punkte:

- Schaffung einer Europäischen Urlaubsstraße der Binnenseeregionen (gebietsübergreifende u. transnationale Maßnahme)
- Schaffung von Anlande- sowie Ein- u. Aussetzstellen für Ruderer und Kanuten
- Schaffung von Wasserwanderrastplätzen mit Müllentsorgung u. sanitären Einrichtungen um das wachsende Problem des Zeltens in freier Landschaft (z.B. in Landschaftsschutzgebieten) zu minimieren.

Die Schaffung von Wohnwagenstellplätzen für den kurzfristigen Aufenthalt soll den bestehenden Bedarf an solchen Stellplätzen mit abdecken. Zur Entlastung von Umwelt u. Natur wird dadurch die Möglichkeit geboten, Stellplätze u. gleichzeitig die zentralen Ver- u. Entsorgungsanlagen im Plangebiet zu nutzen. Erforderlich ist der B-Plan, um Planungssicherheit, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) für das Planungsgebiet zu erhalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage

Der vorgesehene Geltungsbereich des B-Planes „Wasserwanderrastplatz Priepert“ liegt im Süden der Gemeinde Priepert.

Er erfasst in der Flur 5, Gemarkung Priepert, die Flurstücke 69, 70, 71/2, 72/4 und ein Teil des Flurstückes 64.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch den Verbindungsweg Dorfstraße zum sog. „Kurfürstendamm“
- im Nordwesten durch das Grundstück „Gutshaus“ (Flurst 71/1 u. 72/1)
- im Osten durch die „Lang“
- im Süden und Westen durch den Ellbogensee

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Planungsgrundlage

Als Planungsgrundlage stand ein durch den Auftraggeber übergebener Lageplan im Maßstab 1:1000 zur Verfügung.

Weiterhin diente als Planungsgrundlage der Flächennutzungsplan (FNP) Gemeinde Priepert von 1997, sowie die Änderung des FNP im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB..

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 69 ist Eigentum von Frau Katrin Perlick. Die Flurstücke 70, 71/2, 72/4 und ein Teilstück von Flurstück 64 befindet sich im Eigentum des Herrn Klaus Borkenhagen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet mit seiner teilweisen vorhandenen Bebauung liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Priepert. Teile des Plangebietes (Teil von Flurst. 69) befinden sich im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Priepert (sh. Abrundungssatzung der Gemeinde Priepert). Die übrigen Teile befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. (Flurst. Nr. 70, 71/2, 72/4, Teil aus Flurst. Nr. 69). Für die Flurst. 70 (Teil), 71/2 u. 72/4 wurde eine Festlegung im FNP über die Nutzung als Zeltplatz getroffen. Die Änderung des FNP sieht eine Nutzung des Plangebietes als Zeltplatz, Ferienhausgebiet und Campingplatz vor. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Gewässer- schutzstreifen gem. § 19 Landesnaturschutz- gesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) u. im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Die Baumreihe am Ellbogensee stellt ein geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V dar.



Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

3.4 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einer Halbinsel, die an drei Seiten durch die Wasserfläche des Ellbogensees begrenzt wird (Westen, Süden, Osten). Der nördliche Teil bildet den Übergang zum bebauten Ortsbereich der Gemeinde Priepert.

3.5 Bebauung und Nutzung

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist ungenutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung, der auf dem Plangebiet vorhandenen drei Gebäude, wurde vor langer Zeit aufgegeben. Im derzeitigen Zustand können diese Gebäude nicht genutzt und sollen ersetzt werden. Bei diesen drei Gebäuden handelt es sich um ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, die ehemalige Brennerei und einem ehemaligen Pumpenhaus.

3.6 Natur und Landschaft

3.6.1 Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet weist keine topographischen Besonderheiten auf. Gebietsprägend ist die Baumreihe am Ellbogensee, sowie die vorhandene Bebauung.

3.6.2 Bodenverhältnisse

Als Bodentyp liegt im Plangebiet Fein- und Mittelsand an.

3.6.3 Arten und Biotope

Die Baumreihe am Ufer des Ellbogensees stellt ein geschütztes Biotop gem. § 20 LNatG M-V dar und darf durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Die übrige Fläche, bis auf die vorhandene Bebauung, ist Brachland mit Spontanvegetation und angelegte Grünfläche als Rasen, welche gepflegt und unterhalten wird.

3.6.4 Hydrologische Verhältnisse, Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist für die geplante Nutzung unerheblich.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung muss der Grundwasserstand vorhabenbezogen ermittelt werden. Um eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu vermeiden wird das Niederschlagswasser vor Ort versickert.

3.7 Verkehr

3.7.1 Straßenverkehr

Das Gelände des B-Planes ist über die Dorfstraße als Haupterschließungsstraße erschlossen.

3.7.2 Fußgänger- und Radverkehr, öffentlicher Nahverkehr

Im Gemeindegebiet existieren Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs. Die Entfernung von der Haltestelle bis zum B-Plangebiet beträgt ca. 500 m. Gehwege sind vorhanden.

3.8 Ver- und Entsorgung, Wasser, Abwasser, Energie

Für die Versorgung des Plangebiets ist eine Neuverlegung von Energiekabel und Trinkwasserleitung nur auf dem Plangebiet erforderlich. Der Anschluss dieser erfolgt über die vorhandenen Leitungen der Dorfstraße. Der Abwasseranschluß an das öffentliche Entwässerungssystem ist vorhanden.

4. Planungsbindungen

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Änderung Flächennutzungsplan weist für Teile des B-Plangebietes eine Nutzung als Zeltplatz aus (südlicher Teil). Die nordwestlich Fläche ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Priept (Innenbereich gem. § 34 BauGB). Der östliche Teil wird als Ferienhausgebiet und der nordöstliche Teil als Campingplatz ausgewiesen.

4.2 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ca. 40 Bäume, welche unter Schutz stehen. Das sind Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden. Zum Schutz der im Planbereich SO Camp stehenden u. zu erhaltenden Bäume, dürfen im unmittelbaren Bereich der Bäume keine Versiegelungen o.ä. vorgenommen werden. Die Bäume werden zusätzlich durch einen Holzschleppzaun geschützt.

4.3 Brandschutz

An der Nordseite des Plangebietes wird eine unversiegelte, befestigte Zufahrt für die Feuerwehr zu Saugstelle geschaffen.

5. Planungskonzept

5.1 Planungsziel

Ziel ist es, das Plangebiet in vier Nutzungsarten zu gliedern:

1. Sondergebiet-Ferienhausgebiet für 8 Ferienhäuser
2. Sondergebiet - Campingplatz mit Aufstellplätzen für 11 Wohnwagen
3. Zeltplatz mit Aufstellplätzen für 20 Zelte
4. Sondergebiet - Handel für den regionalen Bedarf, Freizeit u. Beherbergung

Das Plangebiet soll sich harmonisch in den Gesamtstandort Priept einfügen.

Dabei soll der besondere Reiz des Gebietes, geprägt durch den vorhandenen Baumbestand erhalten bleiben.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das gesamte Plangebiet ist als Sondergebiet (SO) ausgewiesen und gliedert sich in vier Teilbereiche:

1. die Fläche im Süden
2. die Fläche im Westen
3. die Fläche im Nordosten
4. Die Fläche im Nordwesten

1. Die Fläche im Süden

Im Süden befindet sich der Bereich für Zeltflächen mit der Ein- u. Aussetzstelle für Ruderer u. Kanuten sowie zehn Liegeplätze für Einwohner- Motorboote und einer Badestelle

1. Die Fläche im Westen

Im Westen befindet sich die Fläche für die Errichtung von 8 Ferienhäusern als Sondergebiet (Ferienhausgebiet).

1. Die Fläche im Nordosten

Im Nordosten liegt die Fläche zur Aufstellung von 11 Wohnwagen als Sondergebiet - Camping (SO-Camp).

1. Die Fläche im Nordwesten

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich der Bereich für Handel, Freizeit und Beherbergung. Dort sind in den Baufeldern, die durch die Außenmaße der jetzigen Bebauung bestimmt werden, folgende Nutzungen vorgesehen:

1. Sanitäre Einrichtung für das Campinggebiet
2. Handelseinrichtung für Lebensmittel, Sport-, Bade- u. Freizeitartikel (Verkaufsfläche max. 120 m²) für den regionalen Bedarf
3. Unterkünfte für Wasser- und Radwanderer (max. 150 m²)
4. Gaststätte/Imbiss 8max. 80 m²
5. Rezeption für den Bereich Camping und Beherbergung (max. 50 m²)

5.3 Umweltbericht

Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli (BGBl. Teil I Nr. 40 vom 02. August 2001), § 3 Abs.1 Satz 1 muss festgestellt werden, ob das Vorhaben Bauungsplan Nr. 01/01 "Wasserwanderrastplatz Priepert" nach Anlage 1, Nr. 18.1 und 18.8 unter die allgemeine Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit fällt.

Nach der Anlage 1 Nr. 18.2 des Gesetzes zur UVP-Änderungsrichtlinie wird die Vorprüfung bei einer Stellplatzzahl von 50-200 eröffnet. Im vorliegenden Bauungsplan wird eine Stellplatzzahl, inklusive der Aufstellplätze für Ferienhäuser, von 39 erreicht, d.h., der für die Eröffnung erforderliche Grenzwert wird unterschritten.

Nach der Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes zur UVP-Änderungsrichtlinie wird die Vorprüfung bei einer zulässigen Grundfläche von 20000 bis 100000 m² im Sinne des § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung eröffnet.

Im vorliegenden Bauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO von 240 m² erreicht, d.h., der für die Eröffnung erforderliche Grenzwert wird unterschritten.

Das Sondergebiet-HFB befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Priepert.

Somit entfällt für das Plangebiet gem. § 3 Abs. 1 die allgemeine Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit.

6. Textliche Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung (gem. § 9 BauGB)

Es erfolgt eine Nutzungsabgrenzung innerhalb des Plangebietes in vier Nutzungsarten:

- 6.1.1 Aufstellplätze für Zelte (Zeltplatz) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs 6 BauGB.
- 6.1.2 Sondergebiet (SO) als Ferienhausgebiet (FEH) nach § 10 , Abs. 4 der BauNVO.
- 6.1.3 Sondergebiet (SO) als Campingplatzgebiet (CAMP) nach § 10 , Abs. 5 der BauNVO.
- 6.1.4 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 der BauNVO für Handel, Freizeit u. Beherbergung (HFB).

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Einrichtungen für den Lebensmittelhandel und für den Handel mit Sport-, Bade- und Freizeitartikeln für den regionalen Bedarf - max. Verkaufsfläche 120 m²
- Einrichtungen der Gastronomie - max. Fläche 80 m²
- Einrichtungen der Beherbergung - max. Fläche 150 m²
- Rezeption - max. Fläche 50 m²
- Sanitäre Einrichtungen

6.2 Maß der Nutzung (gem. § 9 BauGB)

zu 6.1.2 : Als Grundfläche werden 25-30 m² je Ferienhaus festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss als Höchstmaß.

zu 6.1.4: Als Grundfläche werden 800 m² festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss als Höchstmaß.

6.3 Bauweise (gem. § 9 BauGB)

zu 6.1.2 : Es sind nur Einzelhäuser zulässig

zu 6.1.4: Es sind nur Einzelhäuser zulässig

6.4 Gestaltungsregelungen (gem. § 86 LBauO M-V)

Dach

- zu 6.1.2: Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer zulässig.
die Firsthöhe als Höchstmaß, gemessen ab Oberkante Straße beträgt 4,00 m
Die Dacheindeckung ist mit Dachsteinen oder Tonziegel auszuführen.
Die Farbgebung der Dächer ist in Rottönen herzustellen.
- zu 6.1.4: Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung (DN) von 35°-45° zulässig. Im Baufeld „A“ ist eine Dachneigung (DN) von 16°-20° zulässig.
Die Dacheindeckung ist mit Dachsteinen oder Tonziegel auszuführen.
Die Farbgebung der Dächer ist in Rottönen herzustellen.
Gauben sind zulässig und als Schlep-, Spitz-, Giebel- oder Fledermausgaube zu errichten. Die Eindeckung dieser hat materialgleich mit dem Hauptdach zu erfolgen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern ist gestattet.

Fassade

- zu 6.1.2 Es sind nur Holzfassaden zulässig.
- zu 6.1.4: Die Putzfassaden für Häuser und Garagen sind in hellen Farbtönen herzustellen.
Klinker- und Holzfassaden sind zulässig.

Einfriedungen

Diese Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet:
Einfriedungen sind nur als Zaun und/oder lebende Hecke zulässig.

Nebenanlagen

Diese Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet.

Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die Stellfläche ist mit einem wasser- u. luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Überdachte Bootsregale sind in der mit „PB“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Eine Versiegelung jeglicher Art dieser Flächen ist unzulässig.
Aufstellplätze für Wohnwagen sind in den mit „Wo“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
Aufstellplätze für Zelte sind in den mit „Ze“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sonstige Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten.

Standort für Abfallbehälter

Müllbehälterstandorte sind mit einer Hecke, mit einem zu begrünendem Rankgerüst oder mit einer Holzverkleidung abzuschirmen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 BauGB)

- 6.5.1 Die im Plangebiet vorhandenen 40 Bäume sind zu erhalten.
- 6.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs 1, Nr.25a BauGB)
- 6.5.2.1 Bei den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern im Uferbereich sind heimische Baum- u. Strauchweiden, wie Silberweide, Bruchweide, Lorbeerweide, Purpurweide, Mandelweide und Korbweide zulässig. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Es sind 30 % Heister 150/175 und 70% Sträucher 80/100 zu pflanzen u. dauerhaft zu erhalten.
- 6.5.2.2 Auf den 1,5 m breiten Streifen sind regelmäßig zu schneidende Hecken aus heimischen Laubgehölzen, wie Weißdorn, Rotbuche, Weißbuche oder Liguster zu pflanzen u. dauerhaft zu erhalten. Es sind 4 Pflanzen pro Meter in der Größe 100-125 zu setzen.
- 6.5.2.3 Auf den breiten Pflanzstreifen sind heimische Feldgehölze, wie Feldahorn, Widapfel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Hundsrose u. Holunder zu pflanzen u. dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind 30 % Heister 150/175 und 70% Sträucher 80/100 zu pflanzen.
- 6.5.2.4 Auf den Grünflächen an den Gebäuden sind niedrig wachsende Blütensträucher, wie Fünffingerstrauch, Zwergliguster, Apfelbeere, Berberitze, Scheinquitte u. Johanniskraut sowie Rosen u. Stauden zulässig. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Einzelbäume: Es sind ausschließlich heimische Laubbäume, wie Spitz- u. Bergahorn, Linde, Rotbuche, Stieleiche, Schwarzerle, Esche, Sandbirke, Vogelkirsche sowie Obstbäume zulässig. Es sind dreimal verpflanzte Hochstämme 16/18 zu pflanzen u. dauerhaft zu erhalten.
Die Rasen-Wiesenflächen sind durch Ausbringen einer Kräutersaatmischung in artenreiche Rasenflächen zu überführen u. dauerhaft zu erhalten. Bis zu 15 Schnitte jährlich sind zulässig.

Aufgestellt:

Lychen, September 2002



Anhang A

Bebauungsplan Nr. 1/01 „Wasserwanderrastplatz Priepert“ Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Das Vorhaben stellt nach § 14 LNatG M-V einen Eingriff dar, der nach § 15 LNatG M-V durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden muß. Soweit dies nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Als Eingriff nach § 14 LNatG M-V gilt u.a.:

3. die Einrichtung oder wesentliche Änderung von Lager-, Ausstellungs-, Sport-, Zelt- und Campingplätzen.... von mehr als 300 qm im Außenbereich.

Sowohl der geplante Zeltplatz als auch der Platz für die Wohnwagen und das Ferienhausgebiet liegen im Außenbereich.

2. Abgrenzung von Wirkzonen

Es wird ausschließlich die Auswirkung des Vorhabens auf das Plangebiet, d. h. die Wirkzone 1 betrachtet, da in den weiter entfernt liegenden Wirkzonen durch einen nur 50 m entfernten Yachthafen und durch die Tatsache, daß der Ellbogensee Bundeswasserstraße ist, derart gravierende Vorbelastungen existieren, die um ein vielfaches höher sind als die Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

3. Kurzcharakteristik der einzelnen Biotoptypen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein artenreicher Rasen mit u. a. kleinem Sauerampfer, Hopfenklee, Weißklee und kriechendem Hahnenfuß. Diese Fläche wird dem Biotoptyp 13.3.1 artenreicher Zierrasen zugeordnet. Auf dieser Fläche steht eine von Eschen dominierte Baumgruppe (Biotoptyp 10.03 Eschen-Bestand), die Bäume haben Durchmesser von 20 bis 60 cm. Ein Eingriff in diese Baumgruppe und weitere auf der Fläche stehende Einzelbäume findet nicht statt. Im Osten grenzt die Fläche an einen „Wurmfortsatz“ des Ellbogensees. Am Ufer stehen Strauchweiden, es gibt einen schmalen Schilfgürtel.

Westlich schließt sich eine ruderale Trittplatz (Biotoptyp 10.2.1) an. Hier stehen die drei auffälligen Gebäude, die die Einrichtungen für Handel, Freizeit und Beherbergung aufnehmen sollen. Außerdem gibt es hier eine Garagenanlage, die nur über das Plangebiet zu erreichen ist.

Südlich der Trittplatz und der artenreichen Rasenfläche schließt sich eine artenarme, frisch eingesäte Rasenfläche an (Biotoptyp 13.3.2 artenarmer Zierrasen). Im östlichen Teil steht hier eine von Schwarzerlen dominierte Baumgruppe (Biotoptyp 10.04 Schwarzerlen-Bestand). Die Stammdurchmesser betragen größtenteils 20-25 cm. Am Ufer sind ebenfalls überwiegend Schwarzerlen mit Stammdurchmessern von 20 bis 70 cm zu finden. In der Krautschicht dominieren Arten der Bruch- und Eschenwälder: Hopfen, Giersch, Brennessel, Beinwell, kriechender Hahnenfuß, Waldziest, Zaunwinde u.a. Der Uferstreifen zieht sich bis auf zwei Unterbrechungen bis in die südwestliche Ecke des Plangebietes. Es handelt sich um ein nach § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop.

Bei den beiden Unterbrechungen handelt es sich um Kleingärten, wobei der weiter östlich liegende Kleingarten (mit Bootsschuppen) noch den ursprünglichen Baumbestand aufweist. Die Gärten werden dem Biotoptyp 13.7.1 strukturreiche, ältere Kleingartenanlage zugerechnet.

Westlich der artenarmen Rasenfläche befindet sich eine Frischwiese (Biotoptyp 9.2.1), in die sich im Norden eine Fläche herein schiebt, die unter anderem einen Hundezwinger sowie einen Holz- und Schrottlagerplatz beinhaltet, diese Fläche wird als Biotoptyp 12.4.1 Fläche mit kleinräumigem Nutzungswechsel erfaßt.

4. Kurzbeschreibung des Eingriffes und der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Um die Gebäude herum werden Stellplätze und Straßen angelegt. Die Befestigung erfolgt mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen. Entlang der Grundstücksgrenze wird in diesem Bereich eine geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen gepflanzt. Auf den etwas breiteren Pflanzflächen sind in diesem Bereich Blütensträucher, Rosen und Stauden vorgesehen. Außerdem werden 9 Hochstämme von heimischen Laubgehölzen gepflanzt.

Auf der östlichen Rasenfläche sind Stellplätze für Wohnwagen vorgesehen. Hier werden 4 heimische Laubbäume gepflanzt. Im Uferbereich werden zur Sicherung des vorgelagerten Röhrichtgürtels Strauch- und Baumweiden gepflanzt.

Südwestlich sollen 8 Ferienhäuser errichtet werden. Diese werden durch eine geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen und die Pflanzung von 6 heimischen Laubbäumen in die Fläche integriert. Die westliche Hecke wird nicht als geschnittene, sondern als freiwachsende Hecke ausgebildet. Hier sind lediglich heimische Feldgehölzarten zulässig. Es werden 2 Überhälter in die Hecke gepflanzt. Nördlich hiervon- im Anschluß an die Garagen- entsteht ebenfalls ein mit 2 Überhältern überstandenes Feldgehölz aus heimische Laubbaumarten. Der westlich des Ferienhausgebietes liegende geplante Zeltplatz wird mit 13 heimischen Laubbäumen beschattet. Zum nördlich angrenzenden Grundstück erfolgt eine Abpflanzung durch eine geschnittene Hecke. Zu dem westlich des Plangebietes verlaufenden öffentlich Weg wird eine freiwachsende Feldgehölzhecke, die von drei Überhältern überstanden wird, angelegt. Die südliche Fläche wird durch eine Kräuteransaat in eine artenreiche Rasenfläche überführt. Hier entsteht eine Badestelle und ein überdachtes Bootsregal für Paddelboote. Der sich weiter im Osten befindende Kleingarten wird aus dem Uferbereich zurückgebaut.

5. Bewertung

5.1 Bewertungsmaßstab

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahr 1999¹ angewendet.

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden die betroffenen Flächen den verschiedenen Biotoptypen nach der Biotopkartierung Mecklenburg-Vorpommern zugeordnet. Die Biotop-Werteinstufung erfolgt anhand der Kriterien Regenerationsfähigkeit bzw. Rote-Liste Arten und gibt den Rahmen für die Kompensationserfordernis wieder, der in einer Kompensationszahl ausgedrückt wird. Die betroffenen Biotope werden in verschiedene Wirkzonen mit einem unterschiedlichen Intensitätsgrad der Auswirkung eingeteilt. Hieraus ergibt sich ein Wirkungsfaktor.

Die ermittelte Fläche multipliziert mit der Kompensationserfordernis und dem Wirkungsfaktor ergibt dann den Kompensationsflächen-Bedarf. Für die Kompensationsmaßnahmen sind dann die o. e. Kriterien entsprechend anzuwenden.

5.2. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

5.2.1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotope

1. Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum-beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.1 Frischwiese	60 qm	2	$2 + 0,2 \times 0,75$	99 qm
10.2.1 ruderale Trittplatz	800 qm	1	$1 + 0,2 \times 0,75$	720 qm
13.3.2 artenarmer Zierrasen	240 qm	0	$0,8 + 0,2 \times 0,75$	180 qm
Gesamt				999 qm

¹ im folgenden Text Hinweise zur Eingriffsregelung genannt

2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.1 Frischwiese	2395 qm	2	2 x 0,75	3.592,50 qm
10.2.1 ruderale Trittflur	740 qm	1	1 x 0,75	555,00 qm
12.4.1 Fläche mit kleinräumigen Nutzungswechsel	645 qm	0	0,7*0,75	338,63 qm
13.3.1 artenreicher Zierrasen	2325 qm	1	1 x 0,75	1.743,75 qm
13.3.2 artenreicher Zierrasen	1460 qm	0	0,8x0,75	876,00 qm
13.7.1 strukturreiche ältere Kleingartenanlage	175	2	2,5 x 0,75	328,13 qm
Gesamt				7434,01 qm

Summe	1:	999,00 qm
	2:	7.434,01 qm
Gesamtsumme:		8.433,01 qm

5.2.2 Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahmen	Fläche	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzung von Gehölzen (Pufferung von Wasserflächen)	143 qm	2	3,5 x 0,75	1	375,38 qm
Anpflanzung von Einzelbäumen	48 x 25 qm	2	2,5 x 0,75	1	2250 qm
Anpflanzung von Gehölzen (Mehrrheilige Hecken mit Überhält.)	495 qm	2	2x0,75	1	742,50 qm
Geschnittene Hecken + Siedlungsgrün	985 qm	1	1,5 x 0,75	1	1.108,13 qm
Renaturierung der Uferzone (Auflösung des Kleingarten)	85 qm	2	3,5 x 0,75	1	223,13 qm
Artenreiche Rasenfläche	1.665 qm	1	1 x 0,75	1	1.248,75 qm
Artenarme Rasenfläche	4.137 qm	0	0,8 x 0,75	1	2.482,20 qm
Gesamtumfang der Kompensation					8.430,09 qm

D. h. einem geforderten Flächenäquivalent für Kompensation von **8.433,01 qm** steht ein sich aus den Kompensationsmaßnahmen ergebendes Flächenäquivalent von **8.430,09 qm** entgegen. Der Eigriff kann somit mit den dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Aufgestellt: Neustrelitz, den 11.06.2002
 Henning Klapper
 Freisch. Landschaftsarchitekt
 Rudower Straße 53
 17235 Neustrelitz
 Tel.. 03981/203288
 Fax: 03981/203289