

**Niederschrift
der 4. ord. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung,
Bau und Verkehr Stadt Sternberg**

Sitzungstermin:	Montag, 08.06.2015
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	Uhr
Ort, Raum:	Magistratzimmer/Rathaus, Sternberg

Anwesend sind:

Herr Hans-Peter Biemann
Herr Andreas Stoecker
Herr Dirk- Egbert Unger
Herr Hans-Joachim Gland
Herr René Krause
Herr Stefan Markowski
Herr Jochen Gülker
Herr Jochen Quandt
Herr Jörg Rußbült

nicht anwesend waren:

Herr Gerhard Krüger entschuldigt

Gäste:

Herr Rosin	Landwirtschaftsgesellschaft Pastin
Herr Brink	Landwirtschaftsgesellschaft Pastin
Frau Gunia	Anwohner Goethestraße
Herr Beckmann	Anwohner Goethestraße

Verwaltung:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 16.02.2015
- 4 Errichtung und Betrieb einer Anlage zum Lagern von Gülle/Gärrest in Gägelow
Antragsteller: Pastiner Landwirtschaftsgesellschaft mbH & Co. KG
Genehmigungsbehörde: StALU WM, Antrag auf Genehmigung (BImSchG)
Hier: Gemeindliches Einvernehmen
- 5 Modernisierung und Erweiterung des Betriebshofes Gägelow
Antragsteller: Pastiner Landwirtschaftsgesellschaft mbH & Co. KG
Genehmigungsbehörde: LK LWL-PCH FD Bauordnung
Hier: Gemeindliches Einvernehmen
- 6 Auslegungsbeschluss für den B-Plan Nr. 19 "Nahversorgungszentrum Goethestraße" der
Stadt Sternberg
Vorlage: BVS-022/2015
- 7 Sonstiges

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Herr Unger begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

zu TOP 2 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird bestätigt.

zu TOP 3 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 16.02.2015

Die Mitglieder haben keine Niederschrift der letzten Sitzung erhalten.

Die Niederschriften wurden bereits am 18.02.2015 versandt.

zu TOP 4 Errichtung und Betrieb einer Anlage zum Lagern von Gülle/Gärrest in Gägelow

Antragsteller: Pastiner Landwirtschaftsgesellschaft mbH & Co. KG

Genehmigungsbehörde: StALU WM, Antrag auf Genehmigung (BlmSchG)

Hier: Gemeindliches Einvernehmen

Der Standort wird eingesehen. Herr Rosin erläutert das Vorhaben.

Es besteht Einstimmigkeit für die Errichtung des Vorhabens.

zu TOP 5 Modernisierung und Erweiterung des Betriebshofes Gägelow

Antragsteller: Pastiner Landwirtschaftsgesellschaft mbH & Co. KG

Genehmigungsbehörde: LK LWL-PCH FD Bauordnung

Hier: Gemeindliches Einvernehmen

Herr Rosin erläutert auch hier das Vorhaben. Der Abbruch der Stallbebauung ist erfolgt. Die Auffahrt durch die Ortslage nur im Ausnahmefall. Hier sollen Unterstell- und Lagerhallen am Standort entstehen.

Es besteht Einstimmigkeit für die Errichtung des Vorhabens.

zu TOP 6 Auslegungsbeschluss für den B-Plan Nr. 19 "Nahversorgungszentrum Goethestraße" der Stadt Sternberg (wird nachgereicht)

Vorlage: BVS-022/2015

Herr Beckmann fragt: „Warum jetzt Bebauungsplan?“

Herr Quandt erläutert zum Aufstellungsbeschluss, dass im März die vorzeitige Beteiligung der Anlieger erfolgt ist und jetzt wird er der Öffentlichkeit ausgelegt.

Die Problematik der technischen Erschließung ist nicht Bestandteil des Beschlusses (Wasser/Grundwasser). Hier bedarf es einer bautechnischen Klärung.

Begründung:

Die Stadt Sternberg hat mit Beschluss vom 15.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Nahversorgungszentrum Goethestraße“ mit dem aktuellen Geltungsbereich beschlossen. Die notwendigen Voruntersuchungen sind erfolgt, das städtebauliche Konzept wurde eingehend abgestimmt u. die Entwürfe der Planzeichnung u. der Begründung sind erarbeitet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach BauGB ist formal nicht notwendig. Die Vorprüfung nach UVPG wurde durchgeführt und ein Artenschutzfachbeitrag ist ebenfalls erstellt.

Der B-Plan Nr. 19 „Nahversorgungszentrum Goethestraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren auf-

gestellt. Die öffentliche Auslegung u. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der nächste Verfahrensschritt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Sternberg wird im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens für die entsprechenden Bereiche berichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Sternberg beschließt auf der heutigen Sitzung die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Plans Nr. 19 „Nahversorgungszentrum Goethestraße“ u. die Träger öffentlicher Belange werden über die Offenlage unterrichtet u. zur Stellungnahme aufgefordert.

Dem Beschlussvorschlag wird einstimmig zugestimmt und der Stadtvertretung eine Beschlussfassung empfohlen.

zu TOP 7

Sonstiges

1. Sonnenschutz am Gebäude Rittreck. Einstimmige Zustimmung für die Auflage einer einheitlichen Fassade.
2. Zentrenkonzept für die Stadt Sternberg. Das Konzept wird von Herrn Quandt erläutert.
Wo soll Handel geschehen in der Stadt?
Standorte nur im angegebenen Bereich.
Es entsteht kein Widerspruch zum Einzelhandelskonzept
3. B-Plan Nr. 17 Maikamp Ferienhausgebiet.
 1. Änderung: Teilflächen sollen in Wohnbebauung umgewandelt werden. Der Bürgermeister hat Anfragen für Wohnbebauung.

Allgemeine Diskussion hierzu.

Vorschlag: Komplette Umwandlung und sonst zur Kenntnisnahme. Kontrolle Flächennutzungsplan.

gez. Dirk-Egbert Unger
(Ausschussvorsitz)

gez. Jörg Rußbütt
(Protokoll)

WR 1	10
GRZ 0,15	FH 9,0
DN 35°-45°	SD, KWID

WR 2	10
GRZ 0,2	FH 9,0
DN 35°-45°	SD, KWD



WR 3	10
GRZ 0,25	FH 9,0
DN 35°-45°	SD, KWD



SO Fertigh.	Io
GR 180 m ²	FH 7,5
DN 35°-45°	SD, KWD

**Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 17
Ferienhausgebiet am Luckower See"**

liegen am südöstlichen Ufer des Luckower Sees, begrenzt im Nordwesten, Norden und Nordosten vom Luckower See, im Osten und Südosten von der Straße "Mägenkemp" und im Westen vom Campingplatz "Stemberger Seenlandschaft", umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.

Entwurf

Bearbeitungsstand 27.10.2015

Stadt- und Regionalplanung

Ernährungsphysiologie

Dipl.-Ing.
Martin Hufmann

Exp. Group

Lars Frick
 November 15

10. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2686-2692.

Tel: 02041 470 640-2
Fax: 02041 470 640-4

over the following subject, the

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3, 10 BauNVO)



Reine Wohngebiete, mit ffd. Nummerierung (§ 3 BauNVO)



Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ zulässige Grundflächenzahl

GR zulässige Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche



Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen



Uferbegrünung, privat



Verkehrsgrün, privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen Luckower See

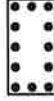
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter



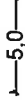
vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern



Bemaßung in m



unbefestigter Fußweg

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Ferienhausgebiet am Luckower See" ist im Wesentlichen die Umwidmung von Sondergebieten nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" in Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO.

Für die betroffenen Flächen wird die maximal zulässige Firsthöhe geringfügig von 7,5 m auf 9,0 m geändert. Das ursprünglich festgesetzte Pflanzgebot von einem mittelkronigen Laubbaum je Ferienhaus gilt nunmehr je Baugrundstück. Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 3 wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 erhöht.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Sternberg vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Ferienhausgebiet am Luckower See", gelegen am südöstlichen Ufer des Luckower Sees, begrenzt im Nordwesten, Norden und Nordosten vom Luckower See, im Osten und Südosten von der Straße "Maikamp" und im Westen vom Campingplatz "Sternberger Seenlandschaft", umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 3, 10, 14, 16, 18 und 19 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) sind alle Ausnahmen, die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, generell nicht zulässig.
- 1.2 In den festgesetzten Sondergebieten (SO) "Ferienhausgebiet" sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind weiterhin Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung. Diese Anlagen dürfen das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.
- 1.3 In den im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten sind Ferienhäuser ausschließlich als Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Ferienwohneinheiten zulässig. Bei der Errichtung der Ferienhäuser darf die in den Sondergebieten festgesetzte Gesamtgrundfläche nicht überschritten werden. In den Sondergebieten (SO) beträgt die zulässige Grundfläche je Einzelhaus 90 m². Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.

- 1.4 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der anbau-fähigen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt wird festgelegt mit 15,36 m ü. HN. Die zulässige Firsthöhe versteht sich zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Im Erdgeschoss darf die Oberkante des fertigen Fußbodens maximal 0,5 m über dem für das Gebäude er-rechneten Höhenbezugspunkt liegen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den festgesetzten Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig. Es gilt eine zulässige Dachneigung von 35° bis 50°.

3. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versicker-bares und unbelastetes Niederschlagswasser ist in den Luckower See einzulei-ten.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwir-kungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete dürfen die schalltechnischen Ori-entierungswerte von 50 dB tags und 35 dB nachts durch die gebietstypi-schen Nutzungen nicht überschritten werden.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Gehölzbestand innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträu-chern und sonstigen Bepflanzungen und die zum Erhalt festgesetzten Einzel-bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen und die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die deren Fortbestand gefährden, zu schützen. Während der Baumaßnahmen sind sie gemäß DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 200a und 202 BauGB)

- 6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurch-lässiger Bauweise herzustellen.
- 6.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die in den Baugebieten vorhandenen unterir-dischen Leitungen sowie die Ferienbungalows sind vollständig zu entfernen. Der bei der Baufreimachung des Geländes anfallende Bauschutt ist ord-nungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist je Ferienhaus sowie innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 3 je Baugrundstück, jeweils ein ein-heimischer mittelkroniger Laubbaum nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einheimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe):

Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Walnuss (*Juglans regia*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*).

- 6.4 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 82 der Flur 7, Gemarkung Sternberg in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Parchim sowie mit dem Landschaftspflegeverband Sternberger Endmoränengebiet e.V. eine 2500 m² große Fläche von Verbuschungen zu befreien und einer Beweidung zuzuführen. Dazu sind die Bestände des Besenginsters und anderer Sträucher sowie der Jungwuchs von Kiefern und Birken unmittelbar über dem Erdboden abzunehmen. Das anfallende Schnittgut ist vollständig zu entfernen und abzutransportieren. Die Beweidung der aufbereiteten Fläche wird vom Landschaftspflegeverband Sternberger Endmoränengebiet e.V. über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Sternberg abgesichert.
- 6.5 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 77 der Flur 7, Gemarkung Sternberg (Wasserfläche des Luckower Sees) die nordwestlich des Plangebietes liegende ruinöse Betonsteganlage vollständig zurück zu bauen. Die anfallenden Abbruchmengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sowie des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Sternberg und dem Erschließungsträger. Die beschriebenen Maßnahmen auf den Flurstücken 82 (Erstinsandsetzungsmaßnahmen) und 77 müssen ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten auf dem Flurstück 109/9 der Flur 3, Gemarkung Sternberg abgeschlossen sein.

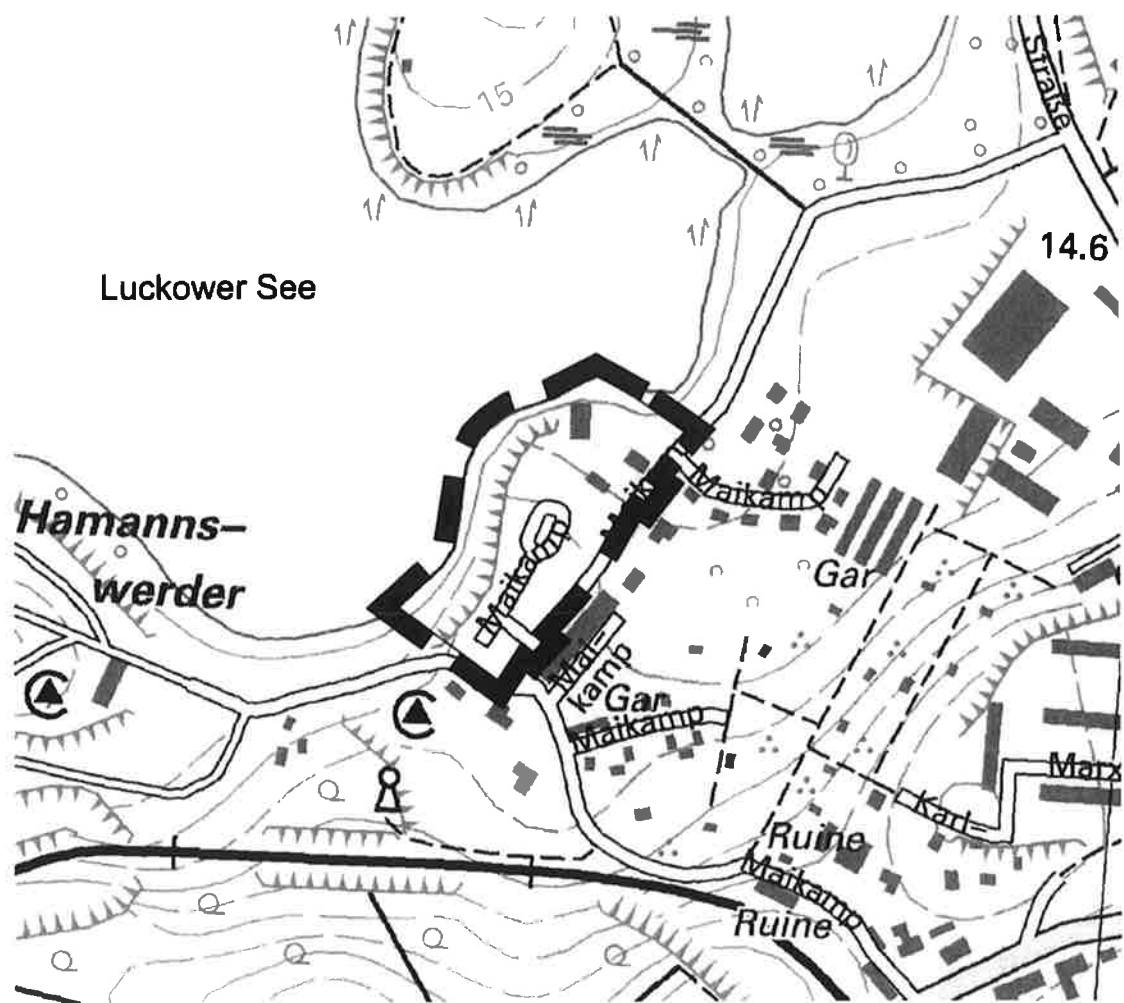
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Entlang der Planstraßen A, B und C sind auf den privaten Grundstücken sowie entlang des Fußweges zum See einheitlich Bäume folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Mehlbeere (*Sorbus aria* "Magnifica"), Zierkirsche (*Prunus x hillieri* "Spire") oder Wildbirne (*Pyrus pyrausta*), Baumschulware, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen entlang der Planstraße um bis zu 8,0 m verschoben werden.
- 7.2 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist in seiner Funktionstüchtigkeit durch geeignete Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten. Dabei sind die Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 durchzuführen. Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- 8.1 Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von begrünten Dächern. Untergeordnete Dachflächenanteile (z.B. Gauben) der Hauptgebäude können auch in anderen Materialien ausgebildet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Glasierte Dachflächen sind im Gesamtgebiet ausgeschlossen. Nebenanlagen können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden.

- 8.2 Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als verputzte Flächen, als Sichtmauerwerk, in Holz oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Grau und Weiß zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.
- 8.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 8.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 8.5 Einfriedungen auf den der Erschließungsstraße (Planstraßen A,B,C und Mai-kamp) zugewandten Grundstücksseiten sind unter Ausschluss von Zäunen mit diagonalen Lattung, freistehenden Drahtzäunen sowie Zypressen-Gewächsen durchzuführen.
- 8.6 In den Sondergebieten sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind generell unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 8.7 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V, 2015

STADT STERNBERG

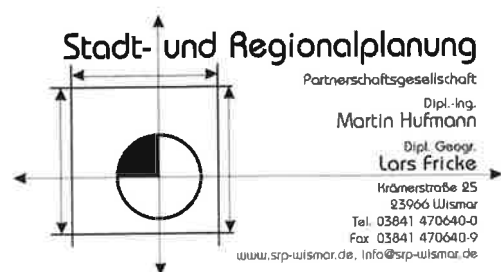
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Ferienhausgebiet am Luckower See"

gelegen am südöstlichen Ufer des Luckower Sees, begrenzt im Nordwesten, Norden und Nordosten vom Luckower See, im Osten und Südosten von der Straße "Malkamp" und im Westen vom Campingplatz "Sternberger Seenlandschaft", umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17,

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 27.10.2015



Stadt Sternberg

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Ferienhausgebiet am Luckower See"

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	8
5. Immissionsschutz	8
6. Umweltbelange.....	9
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	9
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	10
6.3 Bestandsbeschreibung	13
6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung.....	14
6.5 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange	18
6.6 Planwirkungen	20
6.7 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	21
6.8 Fazit.....	22

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Sternberg hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Ferienhausgebiet am Luckower See" beschlossen.

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, da neben den Änderungen im Teil A -Planzeichnung auch Teile des Teil B - Text geändert werden, die den gesamten Geltungsbereich betreffen. Somit werden auch die nicht geänderten Festsetzungen des Ursprungsplanes vollständig in die 1. Änderung einbezogen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die durch die 1. Änderung betroffenen Festsetzungen. Die Begründung zur Ursprungsplanung bleibt darüber hinaus gültig.

In den Jahren 2005 und 2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Sternberg mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhausgebiet am Luckower See" erarbeitet. Im Jahr 2006 hat dieser Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" nach § 10 BauNVO sowie die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO.

Nunmehr soll der Bebauungsplan Nr. 17 eine 1. Änderung erfahren. Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung der Sondergebietsflächen, die sich östlich der Planstraße A befinden, in ein Reines Wohngebiet. In der ebenfalls von der Änderung betroffenen Teilfläche zwischen der Planstraße A und dem Maikamp bleibt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" im südöstlichen Bereich bestehen.

Anlass für diese Änderung ist die bisher kaum vorhandene Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken für diesen Standort. Dies war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht absehbar. Die Flächen konnten aus den genannten Gründen nicht entsprechend der Zielsetzung der Stadt entwickelt werden.

Da die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken um ein Vielfaches größer ist, geht die Stadt davon aus, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, die angestrebte bauliche Entwicklung des Gebiets abgeschlossen werden kann. Eine Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt Sternberg. Das ursprünglich vorgesehen städtebauliche Konzept soll auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin umgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Verfahren nach § 13a BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Ein wichtiges Kriterium ist z.B., dass eine Grundfläche der künftigen baulichen Anlagen von 20.000 m² nicht überschritten wird. Die genannten Voraussetzungen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfüllt.

Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar am südöstlichen Ufer des Luckower Sees, im Nordwesten der Stadt Sternberg. Die Fläche wird von der Straße "Maikamp" erschlossen, die, ausgehend von der B 104, in einem weiten Bogen am Plangebiet vorbeiführt und im Bereich des großen Sternberger Sees endet.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten, Norden und Nordosten vom Luckower See, im Osten und Südosten von der Straße "Maikamp" und im Westen vom Campingplatz "Sternberger Seenlandschaft" begrenzt und umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 mit den Flurstücken 105/19 (teilw.), 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 109/7, 109/10, 109/11, 109/12, 109/13, 109/14, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 109/19, 109/20, 109/21, 109/22, 109/23, 109/24, 109/25, 109/26, 109/27 und 109/28 (teilw.), Flur 3, Gemarkung Sternberg. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungssatzung waren die Fläche zum Teil noch nicht parzelliert.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V, 2015)

Abb. 2: Räumliche Abgrenzung der Baugebietsumwidmung



1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein Sondergebiet „Erholungszwecke“ nach § 10 BauNVO dargestellt. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, ist der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung gemäß den Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 anzupassen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können in der Stadtverwaltung, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, Am Markt 3, 19406 Sternberg eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Sternberg, ein Lageplan des Vermessungsbüros Reimers, Stand 11.06.2015, ein Flurkartenauszug, Gemarkung Sternberg, Flur 3, Stand Juni 2015, die Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Sternberg liegt in der Region Westmecklenburg. Gemäß der Einordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) befindet sich die Stadt in einem Tourismusentwicklungsraum. Des Weiteren sind Teile des Stadtgebiets als "Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege" ausgewiesen. Die Stadt besitzt als Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion.

Die Stadt geht davon aus, dass durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 raumordnerische und landesplanerische Ziele nicht berührt werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegende Fläche vollständig beräumt worden. Die Erschließung der Baugrundstücke ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes nahezu abgeschlossen. Zwei Grundstücke sind inzwischen bebaut.

Die Bestandsgebäude im nördlichen Bereich, für den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt wurde, wurden saniert und werden entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung genutzt. Die Erschließung erfolgt über eine separate Anbindung an die Straße "Maikamp".



Bestehende Bebauung im Norden des Plangebiets



Neubebauung im mittleren Teil des Plangebietes.



Westliche Plangebietsgrenze.



Uferbereich am Luckower See.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sah die Errichtung einer Ferienhausanlage mit bis zu 12 Ferienhäusern in Einzelbauweise auf den als Ferienhausgebiet festgesetzten Flächen vor. Wie schon dargestellt, ist eine signifikante Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken an dem Standort in dem ursprünglich erwarteten Umfang nicht vorhanden. Lediglich für einen Teilbereich südöstlich der Planstraße zeichnet sich eine Vermarktungsmöglichkeit für die Flächen ab.

Entsprechend den Festsetzungen der Ursprungssatzung für die Wohnbauflächen im nördlichen Bereich, werden die angesprochenen Ferienhausgebiete in Reine Wohngebiete (WR 3) gem. § 3 BauNVO umgewidmet. Es entsteht somit ein homogener, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzter Bereich, der darüber hinaus auch den vorhandenen Nutzungsstrukturen östlich des Maikamps entspricht.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung wird für die geänderten Baugebietsflächen der Ausschluss aller Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Auch in den neu als Reine Wohngebiete (WR 3) festgesetzten Teilbereichen sind damit Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungs-

gewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, unzulässig.

Entsprechend dem zukünftigen Nutzungszweck als Wohnbauflächen wurde für die von der Planänderung betroffenen Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Da in den ursprünglich festgesetzten Ferienhausgebieten eine maximale Grundfläche von 90 m² je Ferienhaus festgesetzt wurde, was einer rechnerischen Grundflächenzahl von ca. 0,2 entsprach, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücke geringfügig erhöht. Damit wird dem erweiterten Flächenbedarf des Dauerwohnens gegenüber der Ferienhaussnutzung Rechnung getragen.

Ebenfalls aufgrund der geänderten Nutzung wurde für die betroffenen Grundstücke die maximal zulässige Firsthöhe von 7,5 m auf 9,0 m erhöht. Dies entspricht den schon im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen für Reine Wohngebiete.

Das ursprünglich festgesetzte Pflanzgebot von einem mittelkronigen Laubbaum je Ferienhaus gilt nunmehr in den von der Planänderung betroffenen Flächen je Baugrundstück.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 sind unverändert in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Stadt verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes zu den örtlichen Bauvorschriften gelten daher unverändert auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes fort.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten verkehrlichen Erschließungsanlagen sind im Bau und werden in absehbarer Zeit fertiggestellt. Die Verkehrserschließung ist somit gesichert.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt rund 1,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Reine Wohngebiete	7.300
Ferienhausgebiete	1.600
Verkehrsfläche	1.400
Grünfläche	3.800
Plangebiet Gesamt	14.100

3. Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Trink- und Löschwasserversorgung, der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie der Abfallentsorgung ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 keine Veränderungen bzw. neue Anforderungen. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden bereits weitgehend hergestellt.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im privaten Eigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der private Eigentümer.

5. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 werden dazu folgenden Feststellungen getroffen:

Nordöstlich des Plangebietes und in einer maximalen Annäherung von ca. 200 m befindet sich das Betriebsgelände eines privaten Busunternehmens. Im vorliegenden Fall können die auf dem Betriebsgelände durchgeführten Fahrzeugbewegungen als mögliche störende Immissionsquellen betrachtet werden. Weitere Anhaltspunkte, die auf Lärm-, Abgas- oder Geruchsmissionen im Plangebiet schließen lassen, die die zulässigen Grenzwerte überschreiten, sind nicht zu erkennen. Dies trifft auch auf die Straße Maikamp zu, deren geringe Verkehrsbelastung nach Einschätzung der Stadt zu keiner Beeinträchtigung der Baugebiete führt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngebiet am Luckower See" der Stadt Sternberg, dessen Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe

zum hier vorgestellten Bebauungsplan Nr. 17 liegt, wurde durch die TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Im Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes durch die angrenzende SGS Bus & und Reisen GmbH hervorgerufen werden. Grundlage der Untersuchungen bildete der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie Erhebungen des Gutachters zu Betriebsabläufen der angrenzenden Firma. Auf der Grundlage der ermittelten Emissionskennwerte wurden die Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum berechnet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Aufpunkten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 unmittelbar an das Betriebsgelände angrenzt, kann davon ausgegangen werden, dass diese Ergebnisse für den Bebauungsplan Nr. 17 übernommen werden können. Diese Vorgehensweise wird durch den Umstand unterstützt, dass die neu überplanten Flächen in einem Abstand von 200 m bis 400 m zum Emissionsort liegen.

Diese Ausführungen zeigen, dass keine Lärmquellen zu erkennen sind, die das Plangebiet von außen beeinflussen. In der Praxis können jedoch auf Grund der Eigenart eines Ferienhausgebietes durch freizeittypische Nutzungen und damit z.T. erhöhte Lärmbelästigung (Grillen, Musik, sportliche Aktivitäten u.a. besonders in den Abendstunden) Konflikte auftreten. Verhaltensbedingter Lärm wird rechtlich nicht durch das BImSchG sondern durch das allgemeine Ordnungsrecht (Zuständigkeit der Stadt) erfasst. [...] Um diese Attraktivitätswahrung [bezgl. der Angrenzenden Wohnfunktion] zu unterstützen wird in der Planung festgesetzt, dass innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete die schalltechnischen Orientierungswerte von 50 dB tags und 35 dB nachts durch die gebietstypischen Nutzungen nicht überschritten werden dürfen.

Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz sind daher im Bebauungsplan Nr. 17 nicht erforderlich.

Die vorstehenden Aussagen treffen auch nach der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 vorgenommenen Veränderung des Verhältnisses von Dauerwohnen und Freizeitwohnen zugunsten der Wohnfunktion im Plangebiet zu. Der Anteil des Freizeitwohnens beschränkt nunmehr auf 4 Grundstücke im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Sternberg hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Ferienhausgebiet am Luckower See" beschlossen.

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, da neben den Änderungen im Teil A -Planzeichnung auch Teile des Teil B - Text geändert werden, die den gesamten Geltungsbereich betreffen. Somit werden auch die

nicht geänderten Festsetzungen des Ursprungsplanes vollständig in die 1. Änderung einbezogen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die durch die 1. Änderung betroffenen Festsetzungen. Die Begründung zur Ursprungsplanung bleibt darüber hinaus gültig.

In den Jahren 2005 und 2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Sternberg mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhausgebiet am Luckower See" erarbeitet. Im Jahr 2006 hat dieser Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" nach § 10 BauNVO sowie die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO. Der Ursprungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Nunmehr soll der Bebauungsplan Nr. 17 eine 1. Änderung erfahren. Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung der überwiegenden Sondergebietsflächen, die sich nordöstlich der Planstraße A befinden, in ein Reines Wohngebiet. In dem Bereich zwischen der Planstraße A und dem Maikamp bleibt die Festsetzung eines Sondergebietes weitgehend bestehen. Lediglich zwei Flächen im nordöstlichen Bereich werden in ein Reines Wohngebiet umgewidmet.

Anlass für diese Änderung ist die bisher kaum vorhandene Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken für diesen Standort. Die Flächen konnten daher nicht entsprechend der Zielsetzung der Stadt entwickelt werden. Da die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken um ein Vielfaches größer ist, geht die Stadt davon aus, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 die angestrebte bauliche Entwicklung des Gebiets abgeschlossen werden kann. Das ursprünglich vorgesehene städtebauliche Konzept soll auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin umgesetzt werden.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet am Luckower See“ erfolgt innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Innerhalb des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, zumal es sich bei dem vorliegenden Projekt um eine Fläche handelt, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Sternberg erfolgen im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM) kaum spezifische Aussagen für diese konkrete Fläche. Es werden lediglich folgende Aussagen zum Umfeld des Plangebietes getroffen:

- Die Stadt Sternberg ist der Landschaftszone „Höhenrücken der Mecklenburgischen- Seenplatte“ und der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ sowie der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ zugeordnet (siehe Karte 1, GLRP WM, 2008).

- Die Flächen außerhalb der Siedlungsflächen der Stadt Sternberg sind in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume in Teilen als „Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ und „Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit“ ausgewiesen (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird im GLRP WM in Abhängigkeit der standörtlichen Ausprägung als mittel bis hoch, hoch bis sehr hoch oder sehr hoch bewertet (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008). Dies trifft ebenso für die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers zu (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist für den Raum Sternberg überwiegend als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ ausgewiesen (siehe Karte 8, GLRP WM, 2008). Die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume wird im Raum um Sternberg sowohl hoch als auch sehr hoch bewertet (siehe Karte 9; GLRP WM, 2008).
- Innerhalb des Gebietes der Stadt Sternberg sind Europäische Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete des kohärenten Netzes NATURA 2000 ausgewiesen (siehe nachfolgender Punkt „Schutzgebiete“). Weiterhin sind großflächige Teile des unbesiedelten Bereiches als „Verbindende Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie“ dargestellt (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008). Neben den Schutzgebieten von internationaler Bedeutung sind ebenfalls Schutzgebiete von nationaler Bedeutung (Naturpark, Landschafts- und Naturschutzgebiete) vorhanden (siehe Karte 11, GLRP WM, 2008 sowie nachfolgender Punkt „Schutzgebiete“).
- Es liegt ein kommunaler Landschaftsplan für die Stadt Sternberg vor (siehe Karte 12, GLRP WM, 2008). Dieser wurde im Jahr 1993 fertiggestellt.
- Teilflächen der Stadt Sternberg sind im GLRP WM als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Sternberg sowie großflächige Teile des unbesiedelten Raumes sind als Flächen des Biotopverbundes im weiteren Sinne ausgewiesen. Diese umfassen Flächen des Biotopverbundes im engeren Sinne (siehe Karte II, GLRP WM, 2008).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Folgende Aussagen zum Plangebiet sind dem RREP WM zu entnehmen:

- Die Stadt Sternberg erfüllt die Kriterien eines Grundzentrums und ist als solches in Karte 2, RREP WM, 2011 dargestellt.
- Die Stadt ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ sowie als Tourismusentwicklungsraum bewertet (siehe Karte 3 und 4, RREP WM, 2011).
- Neben der Darstellung von Landschaftsschutzgebieten sowie Gebieten des NATURA 2000- Netzes sind Teilbereiche der Stadt als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen (siehe Karte 5, RREP WM, 2011).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt Sternberg sind für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt. Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen, zumal es sich um eine ehemals bebaute Fläche handelt, für die ein rechtskräftiger

Bebauungsplan vorliegt. Die vorliegende 1. Änderung umfasst lediglich die Umwidmung von Flächen des im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietes „Ferienhaus“ in ein Reines Wohngebiet. Die Festsetzungen bleiben weitestgehend erhalten.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet am Luckower See“ befindet sich innerhalb des Naturparks „Sternberger Seenland“. Die Umwidmung eines ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Sondergebietes „Ferienhaus“ in ein Reines Wohngebiet ruft keine Beeinträchtigungen der in § 3 der Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Sternberger Seenland“ vom 20. Dezember 2004 genannten Zwecken des Naturparks hervor.

Mit der Aufstellung der Ursprungsbebauungsplan erfolgte die Herauslösung des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Warnowtal (Ludwigslust-Parchim)“. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 schließt nun an seiner nördlichen, westlichen und südlichen Grenze unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch die Umwidmung von Teilflächen des ursprünglich festgesetzten Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ in ein Reines Wohngebiet sind auszuschließen, da das Maß der baulichen Nutzung der Ursprungsplanung keine nennenswerte Änderung erfährt und nicht in weitere Flächen des Landschaftsschutzgebiet eingegriffen wird.

Weiterhin sind folgende Schutzgebiete von internationaler Bedeutung in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden:

- FFH- Gebiet DE 2338- 304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“, in 1,5 km Entfernung östlich des Plangebietes,
- FFH- Gebiet DE 2138- 302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, in ca. 2 km Entfernung westlich sowie nördlich des Plangebietes,
- FFH- Gebiet DE 2236- 302 „Obere Seen und Wendfeld (bei Sternberg), in ca. 1 km Entfernung südwestlich des Plangebietes,
- EU- Vogelschutzgebiet DE 2137- 401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“, in ca. 350 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen. Für den Bereich der 1. Änderung liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Ferienhausgebiet am Luckower See“ vor. Dieser erfährt durch die Umwidmung von Teilflächen des ursprünglich festgesetzten Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ in ein Reines Wohngebiet hinsichtlich der Bauungsintensität nur eine geringfügige Änderung.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Nachfolgend werden die gesetzlich geschützten Biotope in einem Umkreis von 150 m zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 aufgeführt.

An den Änderungsbereich nördlich angrenzend befindet sich das geschützte Gewässerbiotop „See; Schwimmblattdecken; Phragmites- Röhricht“. Bei dem gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um die Verlandungsbereiche des Luckower Sees mit Röhrichtbeständen und Riede. Solche Bestände (Gewässerbiotop „See; Schwimmblattdecken“) liegen ebenfalls westlich des Änderungsbereiches in ca. 120 m Entfernung vor.

Weiter nördlich in ca. 140 m Entfernung liegt das Gehölzbiotop „See; Phragmites-Röhricht; Gehölz; Erle; Weide, verbuscht“. Bei diesem gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um Röhrichtbestände und Riede sowie naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder.

Aufgrund der Entfernung der gesetzlich geschützten Biotope zum Plangebiet und der geringen Dimension des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zumal für den Bereich der 1. Änderung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Ferienhausgebiet am Luckower See“ vorliegt und dieser nur eine geringfügige Änderung erfährt. Die vorliegende 1. Änderung umfasst lediglich die Umwidmung von Flächen des im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietes „Ferienhaus“ in ein Reines Wohngebiet. Die Festsetzungen bleiben weitestgehend erhalten.

6.3 Bestandsbeschreibung

Erfassung der Biotoptypen

Die Erfassung der vorhandenen Biotopstruktur erfolgt auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013. Nachfolgend werden die im Plangebiet erhobenen Biotoptypen kurz erläutert:

Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OER)

An der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches befinden sich drei Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) mit dazugehörigen Außenanlagen (Stellplätze, Gärten).

Artenreicher Zierrasen (PEG)

Entlang des Ufers des Luckower Sees wurde ein „Artenreicher Zierrasen“ erfasst. Ein Pfad weist auf eine regelmäßige Nutzung der Fläche, vermutlich durch Feriengäste des benachbarten Campingplatzes hin.

Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Der überwiegende Flächenanteil des Änderungsbereiches wird als „Nicht bzw. teilversiegelte Freifläche“ erfasst. Diese als intensiv gepflegte Landschaftsrassenfläche ausgeprägte Fläche, erstreckt sich von der südlichen Plangebietsgrenze bis zur Einzelhausbebauung im Norden. Innerhalb der Freifläche sind bereits zwei Gebäude, die nach der Aufstellung des Ursprungsplanes errichtet wurden, vorhanden. Bei Bedarf wird die Freifläche derzeit als Wohnmobilstellplatz durch den benachbarten Campingplatz benutzt.

Mesophiles Laubgebüsch (BLM)

Die Böschungskante zum Ufer des Luckower Sees wird als „Mesophiles Laubgebüsch“ aufgenommen. Hier befinden sich großwüchsige Sträucher, die im Bereich der im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 von Stiel- Eichen und Buchen überschirmt werden.

Straße (OVL)

Innerhalb der unversiegelten Freifläche ist eine Straße, die im Rahmen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 17 festgesetzt wurde vorhanden. Die Straße verläuft von Südwesten Richtung Nordosten. Dort endet die an die Straße „Maikamp“ angebundene Zuwegung in einem ovalen Wendekreis.

Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Entlang der Planstraße A wurden einzelne im Ursprungsplan festgesetzte Gehölze bereits angepflanzt.

Tabelle 1: Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 2013

Code	Biotoptypbezeichnung
BLM (2.1.2)	Mesophiles Laubgebüsch
BBJ (2.7.2)	Jüngerer Einzelbaum
PEG (13.3.1)	Artenreicher Zierrasen
PEU (13.3.4)	Nicht oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation
OER (14.4.3)	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
OVL (14.7.5)	Straße



Abb. 1: Mesophiles Laubgebüsch (BLM) und Artenreicher Zierrasen (PER)



Abb. 2: Verdichtetes Einzelhausgebiet (OER)

6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

Die Biotopausstattung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 setzt sich aus einer intensiv gepflegten Landschaftsrasenfläche, einem Einzelhausgebiet, Zierrasenflächen und Gehölzstrukturen zusammen. Ein potentielles Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten der Flora und Fauna innerhalb des Änderungsbereiches ist demnach nicht zu erwarten. Dennoch sind innerhalb des Bauleitplanverfahrens die Artenschutzrechtliche Belange im Rahmen einer Potentialabschätzung (Relevanzprüfung) zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob mit dem geplanten Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 44 Bun-

des Naturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten und diese gegebenenfalls anhand von geeigneten Maßnahmen vermieden werden können. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung durch den benachbarten Campingplatz und der vorhandenen Wohnbebauung im Nordosten des Plangebietes wird von einem potentiellen Vorkommen typischer Arten des Siedlungsbereiches, die nicht als störungssensibel gelten, ausgegangen.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich. Arten deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten sehr gut geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor,

- wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Brutvögel

Bei Betrachtung der Biotopausstattung und der benachbarten Campingplatznutzung sind typische, wenig störungsempfindliche Arten des Siedlungsraumes im Plangebiet zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen an der Böschungskante zum Luckower See weisen Strukturen auf, die ein potentiell Habitat für Brutvögel aus der Gilde der Gehölzbrüter darstellen. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt lediglich die Umwidmung von Teilflächen des im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ in ein Reines Wohngebiet. Die Gehölzstrukturen an der Böschungskante zum Luckower See werden von den Vorhaben der 1. Änderung nicht berührt. Die Habitatstrukturen der potentiell vorkommenden Brutvogelarten bleiben erhalten, so dass Beeinträchtigungen der Lokalpopulationen nicht anzunehmen sind. Baubedingt auftretende Störwirkungen durch Geräuschbelastung sind temporär und nicht als erheblich beeinträchtigend einzustufen. Es sind ausreichend gleichwertige Habitatstrukturen im direkten Umfeld zum Plangebiet vorhanden, die als Ausweichhabitat während der Realisierung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Säugetiere/Fledermäuse

Habitatstrukturen, die auf ein potentiell Vorkommen von Säugetieren bzw. Fledermäusen hindeuten, sind im Bereich der Gehölzstrukturen an der Böschungskante zum Luckower See vorhanden. Eine Eignung als Tageshangplatz oder Übergangsquartier für Fledermäuse liegt potentiell in Höhlen oder Rissen am Bestand aus älteren Eichen und Buchen entlang des Hanges vor. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt lediglich die Umwidmung von Teilflächen des im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ in ein Reines Wohngebiet. Die Gehölzstrukturen an der Böschungskante zum Luckower See werden von den Vorhaben der 1. Änderung nicht berührt. Die Habitatstrukturen der potentiell vorkommenden Fledermausarten bleiben erhalten, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der Lokalpopulationen bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht anzunehmen sind.

Reptilien

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein potentiell Habitat für Reptilien dar. Es fehlen geeignete Strukturen, wie strukturreiche Übergänge zwischen Wald und Offenland, die ein geeignetes Habitat für die wärmeliebenden Arten darstellen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Realisierung der vorliegenden Planung sind

demnach nicht festzustellen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im planungsrelevanten Bereich ist auszuschließen. Die spezifischen Habitatstrukturen dieser Artengruppe, wie Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch besitzt das Gebiet eine potentielle Funktion als Migrationskorridor zu umliegenden Gewässerstrukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Amphibien sind mit Umsetzung der Planung nicht festzustellen, da Migrationskorridore erhalten und neu geschaffen werden.

Fische

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen innerhalb des planungsrelevanten Bereichs. Ein potentielles Vorkommen von Fischen liegt nicht vor. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume nicht zu erkennen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen beispielsweise blütenreiche Säume als Nahrungshabitat. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitatstrukturen (Gewässer, Blütensäume) für Libellen. Ein potentielles Vorkommen der Artengruppe besteht allerdings am benachbarten Luckower See. Dieser stellt ein potentielles Laichgewässer für einzelne Arten dar. Eine vom geplanten Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung des Gewässers durch Umwidmung von Teilflächen eines ursprünglich festgesetzten Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ in ein Reines Wohngebiet ist nicht festzustellen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Pflanzen

Das Plangebiet wird überwiegend von einer nicht versiegelten Freifläche geprägt und unterliegt einer regelmäßigen Mahd. Besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora sind nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit auf die geschützte Flora entfällt.

6.5 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen (Punkt 7.1 bis 7.7)“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Der Abriss sämtlicher ruinöser Gebäudestrukturen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 ausgeführt. Die Beseitigung weiterer Gebäude zur Realisierung der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes ist nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit potentiell vorkommender Arten ist auszuschließen.

➤ Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Der Gehölzbestand im Änderungsbereich setzt sich aus einem „Mesophilen Laubgebüsch“ mit Stiel- Eichen und Buchen als Überhälter entlang der Böschungskante zum Luckower See und jüngeren Einzelbäumen im Bereich der bereits hergestellten Planstraße A zusammen. Der vorhandene Gehölzbestand des Änderungsbereiches ist von der Umwidmung von Teilflächen des ursprünglich festgesetzten Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ in ein Reines Wohngebiet nicht betroffen. Sämtliche zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze und Grünstrukturen der Ursprungsplanung werden in die 1. Änderung übernommen. Ein Verlust von möglichen Habitatstrukturen der potentiell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten ist auszuschließen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung der potentiellen Lokalpopulationen liegt nicht vor.

Sind Bäume im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu beseitigen, wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, notwendige Gehölzfällungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen sind.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Brutvögel und auch der potentiell vorkommenden Fledermäuse zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Eine Beeinträchtigung der Habitatfunktion des angrenzenden Luckower Sees bzw. der dort potentiell vorkommenden Arten liegt durch die geplante Umwidmung von Teilflächen der Ursprungsplanung nicht vor.

➤ Umnutzung von Flächen

Durch die Umwidmung von Teilflächen des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ in ein Reines Wohngebiet erfolgen keine nennenswerten Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Einer drastischen Erhöhung des Versiegelungsgrades wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen die den festgesetzten Grundflächen der Ursprungsplanung gleichen, entgegengewirkt.

Im Bereich der Gärten der Wohn- und Ferienhäuser entstehen neue Vegetationsstrukturen, die einen vielfältigen Lebensraum für unterschiedliche Artengruppen schaffen. Insgesamt ist eine Erhöhung der Diversität in Bezug auf Habitate und deren spezifische Arten zu erwarten. Die Habitatfunktion für potentiell vorkommende Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang bestehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung von Flächen ist nicht festzustellen, zumal nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist und ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

➤ Lärm

Mit Umsetzung des Vorhabens treten hauptsächlich baubedingte Geräuschwirkungen auf die potentiell vorkommenden Arten auf. Diese sind allerdings nur temporär und keinesfalls als erheblich beeinträchtigend einzustufen. Es sind ausreichend gleichwertige Habitatstrukturen im direkten Umfeld zum Plangebiet vorhanden, die als Ausweichhabitat während der Realisierung des Vorhabens zur Verfügung stehen. Betriebsbedingte Geräuschwirkungen sind zu vernachlässigen. Diese werden das derzeitige Maß der vorhandenen Geräuschwirkungen durch den angrenzenden Campingplatz nicht überschreiten.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

CEF- Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen= continuous ecological functionality-measures) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität bzw. zur funktionsgerechten Wiederherstellung vom Vorhaben beeinträchtigter Habitatbestandteile sind nicht erforderlich. Durch gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zum Plangebiet bleiben die Habitatfunktionen im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Vermeidungsmaßnahmen

In Auswertung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG und erheblichen Beeinträchtigungen nicht festzustellen. Die Gehölzstrukturen mit Habitatfunktion potentiell vorkommender Brutvogel- und Fledermausarten werden von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht berührt. Die Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

6.6 Planwirkungen

Ziel der 1. Änderung ist die teilweise Umwidmung der Sondergebietsflächen, die sich nordöstlich der Planstraße A befinden, in ein Reines Wohngebiet. In dem Bereich zwischen der Planstraße A und dem Maikamp bleibt die Festsetzung eines Sondergebietes weitgehend bestehen. Lediglich zwei Flächen im nordöstlichen Bereich werden in ein Reines Wohngebiet umgewidmet.

Anlass für diese Änderung ist die bisher kaum vorhandene Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken für diesen Standort. Die Flächen konnten daher nicht entsprechend der Zielsetzung der Stadt entwickelt werden. Da die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken um ein Vielfaches größer ist, geht die Stadt davon aus, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, die angestrebte bauliche Entwicklung des Gebiets abgeschlossen werden kann. Das ursprünglich vorgesehene städtebauliche Konzept soll auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin umgesetzt werden.

Die Neubebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an dem östlich vorhandenen Einfamilienhausgebiet mit freistehenden Einzelhäusern orientieren, sodass insgesamt ein einheitlicher und attraktiver Gesamteindruck entsteht. Durch die Flächeninanspruchnahme zur Herstellung von Gebäuden und dazugehöriger Stellplatzflächen und Wege, wird ein Verlust der Biotop- und Bodenfunktion durch Versiegelung hervorgerufen.

Weiterhin ist die Entwicklung von Grünflächen (Gärten) vorgesehen, sodass neue Lebensräume für vorkommende Arten entstehen und die Strukturvielfalt im Plangebiet insgesamt erhöht wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Brutvogel- und Fledermauspopulationen durch Habitatverluste liegen bei Realisierung der Planung nicht vor. Der Gehölzbestand bleibt in seiner zum gegenwärtigen Planungsstand vorhandenen Ausprägung erhalten. Die potentielle Habitatfunktion der Gehölzstrukturen ist weiterhin gewährleistet.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche erhalten. Regelmäßig stattfindende Pflegemaßnahmen, wie Mahd und Gehölzschnitt wirken einer Entwicklung des Gehölzbestandes und der offenen Wiesenflächen entgegen. Die vorhandene bauliche Nutzung im Nordosten des Plangebietes werden weiterhin als Wohngebiet genutzt.

6.7 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet am Luckower See“ wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 übernommen. Dadurch wird sichergestellt, dass die notwendigen, in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 vorgesehenen, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt innerhalb des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Durchführung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist bei Vorhaben des Innenbereiches gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG nicht erforderlich. Dennoch werden nachfolgend aus Gründen der Veranschaulichung der Grad der Versiegelung der Ursprungsplanung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gegenüber gestellt.

Die wesentliche Änderung beschreibt dabei die Umwidmung von Teilflächen des ursprünglich festgesetzten Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ in ein Reines Wohngebiet. Der Ursprungsbebauungsplan sieht die Errichtung von bis zu 12 Ferienhäusern in Einzelbauweise mit einer Grundfläche von 90 m² vor. Das Maß der baulichen Nutzung des Reinen Wohngebietes ist in der Ursprungsplanung mit einer Grundflächenzahl von 0,15 nördlich der Planstraße C und 0,2 südlich der Planstraße C angegeben.

Für das Ferienhausgebiet ist nunmehr die Errichtung von 4 Ferienhäusern mit einer Grundfläche von 90 m² vorgesehen. Die Grundflächenzahl für das Reine Wohngebiet WR1 nördlich der Planstraße C wird weiterhin mit 0,15 festgesetzt. Für das Gebiet WR2 erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2. Die Grundflächenzahl für das Gebiet WR3 wird mit 0,25 festgelegt. Durch die Umwidmung von Teilflächen und dementsprechende Festlegung von Grundflächen und Grundflächenzahlen werden keine nennenswerten Änderungen bezüglich der maximal zulässigen Versiegelung im Vergleich zur Ursprungsplanung hervorgerufen (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Grad der Versiegelung der Ursprungsbebauungsplanung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Bebauungsplan Nr. 17			1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17		
Gebiet	Grad der Versiegelung	entspricht	Gebiet	Grad der Versiegelung	entspricht
WR	GRZ 0,15	-	WR1	GRZ 0,15	-
WR	GRZ 0,2	-	WR2	GRZ 0,2	-
SO1	GR 325 m ²	GRZ 0,23	WR3	GRZ 0,25	407 m ²
SO2	GR 325 m ²	GRZ 0,21	WR3	GRZ 0,25	374 m ²
			WR3	GRZ 0,25	257 m ²
SO3	GR 360 m ²	GRZ 0,18	SO	GR 180 m ²	GRZ 0,19
SO4	GR 180 m ²	GRZ 0,25	SO	GR 180 m ²	GRZ 0,26

Die Flächenanteile der ursprünglich festgesetzten Bereiche Planstraße A, B und C, der Fußwege sowie der Grünflächen werden unverändert in die 1. Änderung des Be-

bauungsplanes Nr. 17 übernommen. Insgesamt wird durch die Umwidmung von Teilflächen des ursprünglich festgesetzten Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ in ein Reines Wohngebiet der Grad der Versiegelung nur geringfügig erhöht (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Gegenüberstellung der geplanten Versiegelungen des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Flächenversiegelung			
Gebiet/Fläche	Ursprungs- bebauungsplan	Gebiet/Fläche	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17
Wohngebiet WR	341 m ²	Wohngebiet WR1	341 m ²
Wohngebiet WR	172 m ²	Wohngebiet WR2	174 m ²
Sondergebiet SO1	325 m ²	Wohngebiet WR3	1.038 m ²
Sondergebiet SO2	325 m ²	Sondergebiet SO	360 m ²
Sondergebiet SO3	360 m ²		
Sondergebiet SO4	180 m ²		
Planstraße	890 m ²	Planstraße	890 m ²
Parken	149 m ²	Parken	149 m ²
Fußweg	115 m ²	Fußweg	115 m ²
Gesamtfläche	2.857 m²		3.067 m²

Der Nachweis, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 keine nennenswerte Erhöhung bezüglich der Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung vorgenommen wird, ist somit erbracht.

6.8 Fazit

Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ferienhausgebiet Luckower See“ der Stadt Sternberg ist nicht dazu geeignet erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verursachen. Bezüglich der Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung wurde der Nachweis erbracht, dass im Vergleich zur Ursprungsplanung keine nennenswerte Erhöhung des Versiegelungsgrades vom Vorhaben ausgeht.

Sternberg, den

Der Bürgermeister

