

**Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 1 - A der Stadt Marlow „Wochenendsiedlung Am Mühlenbach“ Ortsteil Fahrenhaupt**

**01. Erläuterungen zur geänderten Nummer des einfachen Bebauungsplanes:**

Durch verschiedene objektive Umstände erhielt der im Verfahren befindliche einfache Bebauungsplan der Stadt Marlow „Wochenendsiedlung Am Mühlenbach“ die Ordnungsnummer 1. Unter der Ordnungsnummer 1 existiert aber bereits ein anderer Bebauungsplan.

Um sicherzustellen, daß es dabei nicht zu Verwechslungen und Missverständnissen kommen kann, eine rechtseindeutige Festlegung und trotzdem ein gewisser Bezug zu der ersten Planfassung gesichert ist, erhält die vorliegende Planung die Bezeichnung:

Einfacher Bebauungsplan Nr. 1 - A der Stadt Marlow „Wochenendsiedlung Am Mühlenbach“.

Der bis dato gültige Geltungsbereich, die Planungsziele und Planungsgrundsätze bleiben erhalten.

**02. Allgemeine Erläuterungen:**

Die Stadt Marlow ist eine Kleinstadt des Landkreises Nordvorpommern und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit allen Ortsteilen zusammen ca. 5 400 Einwohner.

Zur Stadt Marlow gehören außer dem Hauptort Marlow noch weitere 25 Ortsteile.

Der Ortsteil Fahrenhaupt und das Planungsgebiet befinden sich am Rande des Urstromtales der Recknitz in einer landschaftlich reizvollen Gegend.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes befindetet sich südöstlich der Ortslage Fahrenhaupt. Er ist über einen teilweise befestigten öffentlichen Landweg, der an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vorbei führt, zu erreichen.

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Mühlenbachtal. Es wurde im Jahre 1987 als VKSK Kleinleingartenanlage genehmigt und bestand aus 115 Kleingärten mit einer Größe zwischen 300 und 350 m<sup>2</sup>.

Nach dem geltenden Recht der DDR (Zweite Verordnung über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung vom 13.06.1989 - Gesetzblatt vom 14.08.1989) wurden auf der Grundlage genehmigter Bauanträge Wochenendhäuser errichtet.

Es entstanden in Eigenleistung der Kleingartenpächter 41 Wochenendhäuser.

Von November 1989 bis Dezember 1991 verließen 74 Kleingartenpächter sukzessive den 1988 gegründeten Kleingartenverein.

Aufgrund der zunehmenden Unsicherheit über die bestehenden Pachtverträge wurde das Kleingartengelände 1994 von dem neu gegründeten Verein der Garten- und Siedlerfreunde „Am Mühlenbach / Fahrenhaupt“ e.V. käuflich erworben.

Der Verein hat 78 Mitglieder auf 43 Parzellen. Eine weitere Parzelle ist mit einem Vereinshaus bebaut.

41 Parzellen wurden in Vergangenheit mit Wochenendhäusern auf der vorgenannten gesetzlichen Grundlage bebaut.

Die bestehenden Wochenendhäuser haben laut Einigungsvertrag vom 31.08.1990 Bestandsschutz.

Den zwei Mitgliedern, die noch keine Wochenendhäuser errichtet haben, ist das aufgrund der öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht möglich. Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben lassen das nicht zu, da sich die Fläche des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 - A planungsrechtlich nach § 35 BauGB im Außenbereich befindet.

Eine Wochenendparzelle erwerben und nach geltendem Recht bauen kann nach Satzung des Vereines nur derjenige, der Mitglied des Vereines ist.

Es handelt sich in dem konkreten Fall um eine Ansammlung von Gartenhäusern mit Wochenendhauscharakter mit Dauergärten. Sie stellen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar und sind demzufolge eine Splittersiedlung.

Der planerische Wille der Stadt Marlow ist es jedoch, das Gebiet einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Ordnung zuzuführen und aus städtebaulichem Erfordernis (Lückenschluss) den Neubau von 6 weiteren (zusätzlich zu den bereits existierenden) Wochenendhäusern zu ermöglichen.

Dieses Ziel soll durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes nach § 8 BauGB, hier der einfache Bebauungsplan Nr. 1 - A der Stadt Marlow, erreicht werden.

Die Stadt Marlow hat das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplanes gewählt, weil im Geltungsbereich eine offene und flexible Planung angebracht erscheint.

Im Rahmen dieser Planungsentscheidung sollen wegen der gewachsenen und seit Jahren vorhandenen Siedlungsstruktur in besonderer Art und Weise die allgemeinen Grundsätze von Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit als Mittel zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung wirksam werden.

Mittels des einfachen Bebauungsplanes soll sich dabei in besonderer Form auf das Wesentliche bzw. das Notwendige beschränkt werden.

### **03. Das Planungsgebiet:**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 1 - A befindet sich im Ortsteil Fahrenhaupt südöstlich der Ortslage nördlich des Mühlenbaches.

Er umfaßt die Flurstücke 86 bis 109 und 111 bis 130 der Flur 2 der Gemarkung Fahrenhaupt auf der Grundlage des Flurbereinigungsplanes.

Sie unterliegen keiner landwirtschaftlichen Nutzung.

Auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes tritt gemäß § 61 FlurbereinigungsG der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle der bisherigen. Im Laufe des Planverfahrens sind nach § 62 FlurbereinigungsG die dargestellten Flur- und Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern unanfechtbar geworden.

### **04. Größe des Planungsgebietes:**

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 64 959 m<sup>2</sup>.

### **05. Lage des Planungsgebietes:**

Das Planungsgebiet grenzt:

- im Norden an einen Feldrain (Flurstücke 5 und 24 der Flur 2 der Gemarkung Fahrenhaupt,

- im Osten an die vorhandenen Wiesenflächen (Flurstück 7 der Flur 2, Gemarkung Fahrenhaupt)
- im Süden an den Mühlenbach (Flurstücke 8 und 110 der Flur 2, Gemarkung Fahrenhaupt und 188 der Flur 1, Gemarkung Kölzow)
- im Westen an den vorhandenen öffentlichen Weg (Flurstück 9 der Flur 2, Gemarkung Fahrenhaupt)

Die hier angeführten Flurstücksnummern sind die rechtskräftigen Flurstücksnummern des seit dem 08.08.2005 fechtskräftigen Flur - ordnungsverfahren „Schulenberg“. Im Laufe des Bauleitplanverfah - rens wurden die in der Planzeichnung das Planungsgebiet umgebe - nen dargestellten Flurstücke mit ihren Flurstücksnummern durch das abgeschlossenen Flurordnungsverfahren unanfechtbar.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde im Aufstell - beschluß so beschrieben, daß der Geltungsbereich für jeden Bür - ger und Träger öffentlichen Belanges eindeutig erkennbar ist und die Ergänzung mit Flurstücksnummern auch nicht stören.

Bei der Planung wurde der jetzt verbindliche Rechtszustand sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes dargestellt.

#### **06. Planungsziele:**

Die Stadt Marlow verfügt über einen Entwurf eines Flächen - nutzungsplan. Da jedoch die Gemeinde Schulenberg mit seinem Ortsteil Fahrenhaupt erst zu Beginn des Jahres 2004 als neuer Ortsteil Bestandteil der Stadt Marlow wurde, entspricht der Flä - chennutzungsplan Ortsteiles Fahrenhaupt einem Vorentwurf.

In diesem Entwurf ist die Fläche des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 - A als Sonderbaufläche mit der Zweckbindung „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen ist.

Die Stadt Marlow beabsichtigt durch die Aufstellung des einfa - chen Bebauungsplanes Nr. 1 - A die betreffende Fläche im Sinne einer langnachhaltig wirkenden städtebaulichen Ordnung zu ent - wickeln und will durch die Festsetzungen erreichen, daß die Vor - aussetzungen von Zulässigkeiten von Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB geschaffen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nur in den Punkten beurteilt, für die im einfachen Bebauungs - plan keine anderen Regelungen getroffen wurden.

Damit wird dem § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprochen, in dem es heißt, daß mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch gleich - zeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann (Parallel - verfahren).

Diesen Zusammenhang wird die Stadtvertretung der Stadt Mar - low herstellen.

Die Stadt Marlow beabsichtigt mit dem verbindlichen Bauleitverfahren die Voraussetzung für eine lang nachhaltig wirkende städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches und gleichzeitig das Baurecht im Sinne der Gleichbehandlung aller Bürger für die restlichen Vereinsmitglieder zur Errichtung Ihrer Wochenendhäuser und 6 weiterer Wochenendhäuser zu schaffen.

#### **07. Planungsgrundsätze:**

Die Stadt Marlow hat das Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplanes gewählt, weil es sich bei Bebauung innerhalb des Planungsgebietes um eine lose und unregelmäßige Haufenbebauung in Form von Wochenendhäusern handelt. Im Rahmen dieser Planungsentscheidung sollen wegen der vorhandenen und in der Vergangenheit gewachsenen Siedlungsstruktur der Wochenendhaussiedlung in besonderer Art und Weise die allgemeinen Grundsätze von Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit als Mittel zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen langnachhaltig wirkenden ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung wirksam werden.

Mittels des einfachen Bebauungsplanes soll sich dabei in besonderer Form auf das Wesentliche bzw. das Notwendige beschränkt werden.

Im einfachen Bebauungsplan Nr. 1 - A richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit nach § 34 oder § 35 BauGB.

Dieser Sachverhalt gilt jedoch nur in den Punkten, für die in dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan keine anderen Regelungen (hier: zur Grundstücksfläche) getroffen sind.

In dem anzutreffenden Siedlungsbereich soll aufgrund der gewachsenen ländlichen, offenen Siedlungsstruktur eine offene und flexible Planung vielfältige und vielgestalterische Möglichkeiten bei der geordneten städtebaulichen Entwicklung eröffnet werden.

Bei der Bestimmung der überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen und deren Festsetzung im Teil A - Planzeichnung wurde von der Lage der vorhandenen Bebauung ausgegangen.

Die Baugrenzen wurden in ihrer Lage entsprechend dem geltenden Bauordnungsrecht und dem städtebaulichen Entwicklungsziel angeordnet.

Einige Gebäude treten im Bestand über die Baugrenzen hinaus, also unzulässigerweise zu nahe an Grundstücksgrenzen oder nutzen bis zur Mitte die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbindung (hier verkehrsberuhigter Bereich).

Da jedoch diese Wochenendhäuser in Natura vorhanden sind, haben sie den Bestandsschutz.

Künftige Baumaßnahmen dürfen jedoch die Baugrenzen nicht überschreiten.

#### **08. Belange der Raumordnung Vorpommern:**

Unabhängig von den bereits dargelegten Aussagen wird festgestellt, daß sich bei der überplanten Fläche um eine vorhandene Wochenendhaussiedlung mit einer seit dem Jahr 1990 (Einigungsvertrag vom 31.08.1990) gesetzeskonformen Nutzung handelt.

Da damit ist rechtlich gesichert, daß die seinerzeit errichteten 41 Wochenendhäuser auch künftig Bestandsschutz haben und durch die 78 Vereinsmitglieder auch so genutzt werden.

Der Standort befindet sich entsprechend dem „Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern“ in einem Tourismusentwicklungsraum.

Danach sind in den Randgebieten des Küstenraumes und des Küstenhinterlandes sowohl eine qualitative als auch quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesen anzustreben.

Sie sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten dienen. Beherbergungskapazitäten sollen bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll erweitert werden.

Die vorliegende Planung fügt sich sinnvoll in vorgenannte raumordnerische Ziele ein, zumal eine angemessene Infrastruktur vorhanden ist, eine nur ganz unwesentliche Erweiterung innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen ist.

Touristische Reize liegen in der speziellen Situation im Wandern, Radfahren und dem Naturbeobachten der vorhandenen reizvollen Landschaft.

Bei dem überplanten Standort handelt es sich zwar um einen Standort in peripherer Ortsrandlage an der Hanglage eines Flusstales. Er ist aber vorhanden und wird auch künftig aufgrund des Bestandsschutzes dort weiter existieren. Ein Freihalten dieses Bereiches ist also nicht möglich.

Die Stadt Marlow beabsichtigt, daher dieser Wochenendhausanlage durch eine minimale Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben und so außerdem einen sparsamer Umgang mit Grund und Boden zu sichern.

Durch die wirksame Vereinssatzung wird gesichert, daß die Wochenendhausanlage nicht gewerblich genutzt wird und somit die Stadt Marlow mit ihren Ortsteilen nicht beeinträchtigt

Des Weiteren befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorrangraum für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Unabhängig davon, daß es sich bei dem überplanten Gebiet um ein bereits seit langen Jahren vorhandenes Gebiet mit einer Freizeitnutzung handelt und eine flächige Erweiterung entsprechend der dargestellten Planziele und -grundsätze nicht vorgesehen ist, hat sich die Stadt Marlow mit dem Erfordernis der Vereinbarkeit der Existenz der Wochenendhausanlage und deren sehr geringfügig geplanten Erweiterung innerhalb ihrer Grenzen mit der Bewahrung des Landschaftsbildes und der Erhaltung des Naturhaushaltes beschäftigt.

Im Punkt 14 dieser Begründung wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung des dauerhaften Erhaltes der vorhandenen Freizeitnutzung untersucht.

Es kann festgestellt werden, daß durch das Vorhandensein von 43 Wochenendgärten (davon 41 bebaut) Natur und Landschaft in der Vergangenheit nicht beeinträchtigt wurden und nach jetzigem Erkenntnisstand nach Umsetzung der vorliegenden Planung langfristig eine zusätzliche Beeinträchtigung nur sehr unwesentlich sein wird.

Aufgrund des erarbeiteten Grünordnungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen im Teil B - Text - festgesetzt.

Die vorliegende Planung fügt sich sinnvoll in vorgenannte raumordnerische Ziele ein, zumal eine angemessene Infrastruktur vorhanden, eine nur ganz unwesentliche Erweiterung innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen ist und die angestrebte private touristische Entwicklung die Stadt nicht beeinträchtigen wird.

### **09. Topographie des Bebauungsplangebietes:**

Die Fläche des Geltungsbereiches hat etwa das Grundmaß von 700 x 140 m und ist sehr unregelmäßig zugeschnitten. Das Nord - Süd - Gefälle beträgt im Durchschnitt etwa 30%. Der Höhenunterschied zwischen dem südlich sich befindlichen Mühlenbach und der nutzbaren landwirtschaftlichen Nutzfläche, die gleichzeitig die Nordbegrenzung darstellt, beträgt ca. 30 m. 20 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Hier schließt sich in nördlicher Richtung ein etwa 20 m breiter ebener Wiesenstreifen an. Der nördliche Wiesenrand ist gleichzeitig Böschungsfuß der sich in Richtung Norden anschließenden steilen Böschung. Auf dieser steilen Böschung befinden sich die Wochenendhäuser der Vereinsmitglieder.

### **10. Eigentumsverhältnisse:**

Der Verein der Garten - und Siedlerfreunde „Am Mühlenbach / Fahrenhaupt“ e.V. hat den Grund und Boden als gemeinschaftliches Eigentum aller Mitglieder käuflich erworben.

### **11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:**

Aufgrund der unter Punkt 9 dargestellten Eigentumsverhältnisse sind für die Umsetzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 - A keine Bodenordnenden Maßnahmen nach § 45 - 84 BauGB erforderlich.

### **12. Städtebauliche Situation:**

#### **12.1 vorhandene Situation**

Die vorhandene städtebauliche Situation ist charakterisiert durch das nach Süden sehr hängige Gelände. Dieses Gelände wird aufgrund der vorhandenen Bebauung und Parzellierung von unregelmäßig geführten Fußwegen geprägt.

Die in der Vergangenheit kleinen Wochenendhäuser wurden immer an den Nordgrenzen der Parzellen zur Ausnutzung einer günstigen Himmelsrichtung errichtet. Sie befinden sich zum Teil oft in viel geringerer Entfernung als es die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände es zulassen.

Durch die Stellung der Baukörper kann von der Bebauungsstruktur her von einer losen Haufenbebauung mit Tendenzen zur Reihung gesprochen werden. Dabei kann eine gewisse Reihung bestimmter Gebäude nicht von der Hand gewiesen werden.

Die anzutreffenden Gebäude verfügen zurzeit über bebaute Flächen von ca. 25 bis 40 m<sup>2</sup> zuzüglich der Terrassen. Sie haben unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen und -eindeckungen.

Alle Wochenendhäuser fügen sich aufgrund ihrer geringen Baumasse und der Größe der Grundstücke gut und vor allen Dingen zurückhaltend in ihrer natürliche Umwelt ein.

Diverse kleine Nebengebäude ordnen sich den Hauptbaukörpern unter.

#### 12.2 städtebauliche Zielstellung

Das zu erlangende Baurecht soll eine lang nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 - A sichern.

Vorhandene Siedlungsstrukturen - die Haufenbebauung und die Reihung der Gebäude - sollen aufgegriffen und verfestigt und eine perspektivische Entwicklung in dieser Tendenz ermöglicht und verbindlich vorgeschrieben werden.

Das geschieht durch das Festsetzen von Baugrenzen im Plan - teil B - Text -.

Wegen des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m haben 5 Wochenendhäuser keine Erweiterungsmöglichkeiten und sind demzufolge auch nicht mit zulässigen max. bebaubaren Grundflächen festgesetzt.

Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen richtet sich nach § 35 BauGB.

Das gilt zwar nur in den Punkten, für die in dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan keine anderen Regelungen (hier: zur Grundstücksfläche) getroffen sind. Sie sichern die Entwicklung einer gewissen Angleichung der Baukörper in Baumasse, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung.

#### 13. Maß der baulichen Nutzung:

Auf der Grundlage der geltenden Gesetze wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dabei wurde von den städtebaulichen Erfordernissen (Anpassung der Baumassen an eine vertretbare Größe) ausgegangen.

In Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und zur Festsetzung einer Obergrenze bei großen Grundstücken wurde die maximal bebaubare Grundfläche festgesetzt. Dadurch entstanden unterschiedlich große Grundflächen, die aber aus vorgeannten Gründen gewollt sind.

#### **14. UVP-Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung soll zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen sicherstellen, daß Auswirkungen von öffentlichen und privaten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig ermittelt, umfassend beschrieben und bewertet werden. In der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind die Vorhabenarten aufgeführt, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.

Grundsätzlich ist dabei zwischen Vorhaben zu unterscheiden, die zwingend einer UVP unterliegen und solchen Vorhaben, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, daß erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich gem. Anlage 1, Spalte 2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht um ein nach Nr. 18.1.2 - im Einzelfall allgemein vorzuprüfendes Vorhaben nach § 3c Abs.1 UVPG.

Diese Festlegung gilt nur für Feriendörfer.

Da sich die Stadt Marlow mit dem Erfordernis Planungen, Vorhaben und Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und hinsichtlich des dauerhaften Erhaltes der touristischen Eignung abzuwägen und abzustimmen, befasst, wurde dennoch eine Einzelfallprüfung durchgeführt. Sie hat folgendes Ergebnis hervorgebracht.

##### **- Aussagen zu den Schutzgebieten**

###### **1. Landschaftsschutzgebiet**

Nördlich von Fahrenhaupt liegt in einem Abstand von über 3 km entfernt das Landschaftsschutzgebiet „Recknitztal“ (VO vom 03.02.1993).

###### **2. Naturschutzgebiet**

Von der vorliegenden Planung ist kein Naturschutzgebiet betroffen.

###### **3. Flora-Fauna-Habitat-Gebiet**

Nordöstlich von Fahrenhaupt liegt in einem Abstand von über 3 km entfernt das FFH - Schutzgebiet „Recknitztal/Trebeltal mit Zuflüssen“.

Es handelt sich um ein strukturreiches, komplexes Flusstalmoorsystem aus offenen und bewaldeten Durchströmungs-, Über-

flutungs- und Gegenmoorbereichen mit Torfstichen, Röhrichtern, Feuchtwiesen und Seggenrieden sowie Laubwäldern an den Talhängen und mehreren Bächen.

Aufgrund der Entfernung dieses Gebietes ist für das Planungsgebiet keine FFH - Verträglichkeitsprüfung oder FFH - Vorprüfung erforderlich.

#### 4. Vogelschutzgebiet

Das EU-Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz, Recknitztal, Trebeltal“ ist Lebensraum für zahlreiche Wasservogelarten. Es befindet sich in einem Abstand von über 3,0 km entfernt vom Planungsgebiet und wird nicht durch dieses beeinflusst.

#### 5. Geschützte Biotope

Der außerhalb des Planungsgebietes liegende naturnahe Mühlenbach mit dem ihn begleitenden Bruchwald stellt nach § 20 LNatG M - V ein geschütztes Biotop dar.

Im Rahmen der geplanten Bebauung innerhalb des Planungsgebietes erfolgt keine Beeinträchtigung des Mühlenbaches oder seines Bruchwaldes.

#### 6. Gewässerschutzstreifen

Nach § 81 LWaG M - V ist ein 7 m Breiter Streifen beidseits des Mühlenbaches ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der bereits vorhandene Erschließungsweg des Planungsgebietes liegt an der schmalsten Stelle 10 m vom Mühlenbach entfernt.

Somit ist ein ausreichender Abstand gegeben und der Gewässerschutzstreifen wird nicht durch das Planungsgebiet beeinflusst.

#### 7. Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des festgesetzten Schutzgebietes der Fassung Schulenberg.

Die Wasserfassung Schulenberg wurde bereits zurückgebaut und wird perspektivisch durch die Fassung Grünheide abgelöst.

Bezogen auf die beantragten Schutzzonen befindet sich der überplante Bereich in der Schutzzone III A. In Anlehnung an den beantragten Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone III A ist die Erweiterung einer solchen Anlage erlaubt. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist verboten.

Gemäß § 136 LWaG hat die Untere Wasserbehörde eine Ausnahmegenehmigung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen aufgrund der Tatsache in Aussicht gestellt, daß es sich um eine Überplanung einer vorhandenen Wochenendhaussiedlung mit

einer Erweiterung von nur wenigen Gebäuden handelt. Das Trinkwasserschutzgebiet wird also auch künftig nicht beeinträchtigt, da auch die Abwasserbeseitigung durch das ordnungsgemäße Auffangen in abflusslosen Gruben und deren Leerung durch örtliche Anbieter und durch die Vergangenheit verstärkt vollzogene Errichtung von neuen Kleinkläranlagen gesichert wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß in Vergangenheit - in den vergangenen 15 Jahren - die aufgeführten Schutzgebiete durch das Vorhandensein von 43 Wochenendgrundstücken nicht beeinträchtigt wurden und das auch künftig durch die vorliegende Planung nach deren Realisierung nach jetzigem Erkenntnisstand nicht geschehen wird.

Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung nach § 3 c Abs.1 U - VPG im Einzelfall wurden die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes auf die zu schützenden Güter untersucht.

#### - Schutzgut „Boden“

Geologie, Boden und Relief sind eiszeitlichen Ursprungs. Die Bodenarten sind überwiegend sandig/lehmig bis lehmig, untergeordnet auch als Ablagerungen ausgeprägt. Die Böden sind vornehmlich Braunerden, Fahlerden und Parabraunerden bzw. Pseudogleye bei Staunässe und Gleye bei Grundwassereinfluss.

Die Böden weisen eine hohe Ertragsfähigkeit auf.

Nach der Karte 11 „Schutzwürdigkeit des Bodens“ des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Nordvorpommerns liegen die Flächen des Planungsgebietes in einem „Bereich hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“.

Die Flächen des Planungsgebietes werden bereits seit Jahrzehnten als Wochenendhaussiedlung genutzt. Sie sind daher in Teilbereichen durch Bebauung und Versiegelung bzw. Verdichtung verändert.

Durch die Veränderung des Bodens (Bebauung, Versiegelung, Bodenmodellierung, Straßen und Wegebau, Veränderung des Bodengefüges und Verdichtung wurden bzw. werden die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die Verdunstungsmöglichkeit für Wasser, die Standortbedingungen für Flor und Fauna und das Landschaftsbild verändert bzw. beeinträchtigt sowie das Relief verändert.

Das natürliche Bodengefüge ist durch die vorhandene und geplante Bebauung (6 Einzelhäuser mit je einer Grundfläche von max. 65 m<sup>2</sup>) verändert.

Durch anlagebedingte Beeinträchtigungen wird der Boden beeinträchtigt.

Die zum großen Teil vorhandene sehr lockere Bebauung mit seinen anteilig sehr geringen Versiegelungen und der möglichen zusätzlichen Bebauung mit 6 Wochenendhäusern erscheint aus Sicht des Schutzes des Bodens vertretbar, zumal geplante Kompensationsmaßnahmen zur Minderung der Eingriffswirkung der Beeinträchtigung des Bodens entgegenwirken.

Die zusätzliche Beeinflussung auf das Schutzgut „Boden“ erscheint als gering und unerheblich.

#### - Schutzgut „Klima“

Das Klima des Naturraumes weist Übergangscharakter auf. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist in einem Küstenstreifen von 10 - 30 km landeinwärts nachweisbar.

Für die klimatische Regenerationsfunktion sind Landschaftsräume mit einer ausgleichenden Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebietes von besonderer Bedeutung.

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist die Bedeutung der Flächen des Planungsgebietes für die Kalt- und Frischluftentstehung und -leitung unspezifisch.

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist die Bedeutung der Flächen des Planungsgebietes für die Kalt- und Frischluftentstehung und -leitung unspezifisch.

Durch die Nutzung der Flächen als Wochenendhaussiedlung ist das Kleinklima verändert. Die Veränderung ist jedoch sehr unerheblich, da die umgebenen Acker-, Wiesen und Waldflächen - klima ausgleichende Funktionen haben.

Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist durch die Realisierung der vorliegenden Planung bezogen auf die Gesamtsituation von geringer Bedeutung.

Einerseits handelt es sich um zeitlich begrenzt auftretende Beeinträchtigungen, die nach Abschluss der Bautätigkeit beendet sind.

Andererseits ist der geplante Bauumfang nunmehr sehr gering.

**- Schutzgut „Wasser“**

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet selbst sind hier keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Mühlenbach weist in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen auf. Er ist ein Fließgewässer mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit dar.

Das Niederschlagswasser des Planungsgebietes wird zur Grundstücksbewässerung aufgefangen bzw. versickert als Überschuss auf den Parzellen selbst.

Durch das Niederschlagswasser ist also eine Beeinträchtigung des Mühlenbaches nicht zu erwarten.

Grundwasser / Bodenwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet III A. Die geplanten Baumaßnahmen sind entsprechend den gesetzlich vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen auszuführen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Bebauung und Versiegelung ist dem Planungsgebiet hinsichtlich der Grundwasserfunktion keine besondere Bedeutung zuzusprechen.

Die Bebauung mindert die Versickerungsmöglichkeiten und erhöht die Verschmutzungsgefahr. Im Bereich der versiegelten und befestigten Flächen ist der natürliche Kreislauf von Niederschlag und Versickerung unterbrochen.

Das Niederschlagswasser wird weitestgehend für die Bewässerung der Parzellen, auch außerhalb der Vegetation, aufgefangen. Das Überschusswasser wird auf den Parzellen selbst versickert oder kann als natürlicher Vorgang auch den Hang herunterfließen und im weitläufigen Uferbereich versickern.

Eine Belästigung der Nutzer einzelner Parzellen geschieht nicht, da es sich bei der Fläche des Planungsgebietes um gemeinschaftliches Eigentum handelt und in jedem Fall jedes Vereinsmitglied gleichermaßen betroffen ist.

Das Schmutzwasser wird in abflusslosen Sammelanlagen der Parzellen selbst gesammelt und ordnungsgemäß abgefahren. Zum großen Teil wurden in der Vergangenheit verstärkt neue Kleinkläranlagen errichtet.

Die durch die Versiegelung und Bebauung verminderte Infiltration des Niederschlagswassers wird durch geeignete Maßnahmen minimiert. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung werden durch die Erhaltung der Versickerungsmöglichkeit gemindert.

Durch die vorhandene und künftige Bebauung ist aus hydrologischer Sicht jedoch keine erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“ vorhanden bzw. zu erwarten.

#### - Schutzgut „Pflanzenwelt“

In Teilbereichen stellt sich das Planungsgebiet als anthropogen überformt dar. Die einzelnen Parzellen sind weitgehend mit kleinen Gebäuden bestanden.

Zwischen den Parzellen befinden sich im Planungsgebiet verstreut mehrere kleine Sukzessionsflächen. Im Westen und Osten existieren größere Sukzessionsflächen.

Der Hangbereich zum Mühlenbach ist mit einem Erlenbruchwald bestanden. Eine Entwidmung von 1 500 m<sup>2</sup> dieses Waldes zwecks Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes zur geplanten Erweiterungsbebauung ist vorgesehen.

Die erfassten Biotope sind den „Siedlungsbiotopen“ zuzuordnen. Es handelt sich um „anthropogene Biotope und Biotopkomplexe mit Verbreitungsschwerpunkt im besiedelten Bereich einschl. aller baulichen Strukturen, d. h. Garten- und Grünanlagen, kleine Gebäude und kleine Gebäudekomplexe, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen“ (LAUN, 1997).

Die Flächen des Planungsgebietes sind als strukturarm zuzuordnen. Hierunter fallen alle Parzellen einschließlich der Gebäude und Freiflächennutzung. Die vereinzelt zwischen den Parzellen kleinflächigen Sukzessionsflächen mit heimischen Gehölzbestand sind dem Biotop „Siedlungsgehölz“ (PXW) zuzuordnen. Die Fußwege sind unbefestigt und dem Biotoptyp „artenarmer“ Zierrasen (PER) zuzuordnen. Vereinzelt sind Einzelbäume (PER) vorhanden.

Es wurden insgesamt fünf Biotoptypen von geringer Wertigkeit unterschieden. Geschützte Biotope wurden nicht erfaßt.

Im Rahmen der geplanten Bebauung erfolgt im Planungsgebiet überwiegend eine Beeinträchtigung von Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz. Sie bieten der Pflanzenwelt nur geringen Lebensraum.

Vom Verlust durch Flächenbeanspruchung ist anlagebedingt Siedlungsgehölz (PWX) betroffen.

Bauzeitbedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staubimmissionen) liegen aufgrund der zeitlichen Begrenzung und bei umsichtiger Bauausführung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Durch besondere Anforderungen an Schutz- und Vermeidungs- bzw. Minimi-

rungsmaßnahmen wird das Gefährdungspotential reduziert.

Im Planungsgebiet sind keine wertvollen Biotop von der geplanten Entwicklung betroffen. Die Erhaltung der Gehölzbestände wirkt sich positiv auf das Schutzgut „Pflanzenwelt“ aus.

Die geplante Entwicklung im Planungsgebiet hat nur geringe Beeinträchtigungen zur Folge. Das ist auch so unter der Berücksichtigung der Entwidmung eines kleinen Teiles des Waldes zu sehen. Es bleiben der Charakter als solcher und auch die Flächen in ihrem Bestand, also auch in Ihrer Wirkung im Zusammenhang von Umwelt und Natur erhalten.

Die Flächen bleiben weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das landschaftliche Umfeld, speziell für das Schutzgut „Pflanzenwelt“ zu erwarten.

#### - Schutzgut „Tierwelt“

Das Vorkommen einzelner Tierarten hängt eng mit deren Lebensweise und den vorhandenen Vegetationsstrukturen zusammen.

Die beschriebenen Nutzungs- und Biotoptypen lassen daher eine allgemeine tierökologische Bewertung zu.

Die Gehölzbestände innerhalb des Planungsgebietes stellen potentielle Lebensräume für einheimische Tierarten dar. Hier sind verschiedene Vogelarten der gehölzfreien bis halboffenen Bereiche zu erwarten. Sie suchen auf den das Planungsgebiet umgebenden Ackerflächen Nahrung und nutzen einzelne Gebüsche und Hecken als Brutbiotop.

Es finden sich Vogelarten, die die Nähe zu Ställen und Gebäuden suchen (Hausrotschwanz, Schwalben). Weiterhin werden Waldvogelarten, die in den angrenzenden Waldgebieten vorkommen, das Planungsgebiet überfliegen.

Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Arten durch die künftige Nutzung der Flächen besteht im Rahmen der Neubebauung zunächst Verdrängen in die benachbarten Biotop. Eine schnelle Wiederbesiedlung wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geschehen.

Die geplante Neubebauung wird kaum Auswirkungen auf die Tierwelt nach sich ziehen.

Im Rahmen der geplanten Bebauung erfolgt im Planungsgebiet überwiegend eine Beeinträchtigung von Flächen mit geringer Bedeutung für den Schutz der Tierwelt. Sie bieten der heimischen Tierwelt nur geringen Lebens- und Nahrungsraum.

Die Gehölzbestände haben jedoch für die Klein - und Kleinsttierwelt eine Bedeutung.

Bauzeitbedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staubimmissionen) liegen aufgrund der zeitlichen Begrenzung und bei umsichtiger Bauausführung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Durch besondere Anforderungen an Schutz - und Vermeidungs - bzw. Minimierungsmaßnahmen wird das Gefährdungspotential reduziert.

Die Erhaltung der Gehölzbestände wirkt sich positiv auf das Schutzgut „Tierwelt“ aus.

Es sind keine bzw. nur in sehr geringe Beeinträchtigungen für das landschaftliche Umfeld speziell für das Schutzgut „Tierwelt“ zu erwarten.

#### - **Schutzgut „Landschaftsbild“**

Im Allgemeinen wird das Landschaftsbild umso positiver bewertet, je natürlicher die Landschaft ist.

Je vielfältiger und abwechslungsreicher eine Landschaft ist, desto höher kann sie bewertet werden. Das Landschaftsbild des außerhalb von Fahrenhaupt liegenden Planungsgebietes wird in seiner näheren Umgebung im Norden durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt. Südlich schließen sich Waldflächen an.

Nach Karte 8 „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes“ (GLRP NVP) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit „mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit, einschließlich der Siedlungsbereiche“.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht in unzerschnittenen störungsarmen Landschaftsbereichen liegen. Eine Beeinträchtigung von bedeutenden landschaftlichen Freiräumen wird nicht gesehen, da bereits Störungseffekte vorhanden sind.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ ist nicht erkennbar.

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da sich im Rahmen der geplanten Bebauung die allgemeine Situation für die genannten Schutzgüter sich nicht oder nur sehr unwesentlich verschlechtert.

Es sind nur sehr geringe Beeinträchtigungen für das landschaftliche Umfeld zu erwarten.

Die Nutzungsintensität durch die geplante Errichtung von 6 zusätzlichen Wochenendhäusern gegenüber der Nutzung von 41 bereits vorhandenen Wochenendhäusern wird sich unwesentlich erhöhen,

zumal 2 von den 5 Parzellen bereits seit mind. 15 Jahren von den Eigentümern genutzt werden.

Aufgrund der im Planungsgebiet durch die bereits vorhandenen sehr lockere Bebauung bestehenden sehr geringen Vorbelastungen und den konkreten Untersuchungen zu den Schutzgütern hat die Einschätzung ergeben, daß die vom Vorhaben ausgehende nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des UVPG nicht erheblich und nur sehr geringfügig sein werden. Für das geplante Vorhaben ergibt sich deshalb keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3a UVPG.

Die vorhandene Freizeitwohnanlage ist landschaftsverträglich eingebunden und landschaftsgerecht gestaltet und steht mit der Natur und Umwelt in Einklang.

Einer dauerhaften Erhaltung und der sehr geringfügigen Erweiterung steht in Bezug auf die seit Jahren vorzufindende Nutzung nichts entgegen.

#### **15. Natur - und Landschaftspflege:**

Trotz der landschaftlich sehr schönen und idyllischen Lage des Mühlenbachtals befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem Schutzgebiet.

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten und spezielle negative Einflüsse zu vermeiden bzw. weitestgehend zu mindern, wurde von einem Landschaftsarchitekten ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser Grünordnungsplan berücksichtigt die natürliche Situation mit allen Erfordernissen.

Daraus abgeleitete Maßnahmen wurden in die Planteile A - Planzeichnung - und B - Text - eingearbeitet und dort festgesetzt.

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes vorgenommen. Vorrangig soll damit das Gebiet als Gesamtheit aufgewertet werden.

Flächen außerhalb des Plangebietes stehen nicht zur Verfügung.

#### **16. Entwidmung von Waldflächen (§ 15 LWaldG):**

Laut Landeswaldgesetz (LWaldG) verlieren bei der Erweiterung die vorhandenen Wochenendhäuser ihren Bestandschutz. In dem Fall ist eine Waldabstand von 30 m einzuhalten. Um das zu ge-

währleisten, ist in Übereinstimmung mit der Unteren Forstbehörde die Entwidmung von Wald auf einer Fläche von ca. 1 500 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die betreffenden Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei verschiedenen Wochenendhausstandorten wurde prinzipiell von Erweiterungsmöglichkeiten verzichtet. Eine Waldentwidmung ist hier nicht möglich, da die dafür erforderlichen Flächen sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Der Verein hat keinen rechtlichen Zugriff auf diese Flächen. Es ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 3 zu erbringen. Es ist also von einem Ausgleichsbedarf von 4 500 m<sup>2</sup> auszugehen. Im Rahmen einer geplanten „Erstaufforstungsmaßnahme“ im Kreis Nordvorpommern werden 4 500 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für den Eingriff im Geltungsbereich für Maßnahmen gemäß Anweisung des Forstamtes Abtshagen zur Verfügung gestellt.

## **17. Verkehrliche Erschließung:**

### **17.1 Fahrverkehr**

Die Haupterschließungsstraße für das Planungsgebiet ist die Planstraße A, mündet in den öffentlichen Weg, der vom Ortsteil Fahrenhaupt zur Landesstraße L 18 führt.

Sie ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung, hier als verkehrsberuhigter Bereich, in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzt und erhält (und ist es bereits jetzt) durch die Festsetzung ohne Normencharakter den Status einer privaten Verkehrsfläche.

Sie sichert seit Bestehen der Wochenendsiedlung, daß Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger die Fahrbahn gleichberechtigt benutzen.

Da die Fahrbahnbreite max. 3,0 m Breite haben soll, werden zur Gewährleistung des Begegnungsfalles LKW / PKW mit einer maximalen Entfernung von 50 m Ausweichstellen vorgesehen.

Das geschieht dadurch, daß die südlich angeordnete flache Versickerungsmulde in diesen Bereichen als Schotterrasen ausgebildet wird.

Diese Verkehrslösung gewährleistet auch, daß Rettungs-, Feuerwehr- und Müllfahrzeuge unter Benutzung der Wendeanlage (Ausführung und Bemessung entsprechend der vorgeschriebenen Norm) ungehindert im Bedarfsfall das Gebiet erreichen können.

Zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit ist das gesamte Gelände eingezäunt. Das Zufahrtstor wird zur schnellen Passage

sierbarkeit durch die Feuerwehr mit einer Feuerwehrschießung ausgestattet.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend dieser Anforderung nach den geltenden Richtlinien ausgeführt. Es handelt sich dabei sowohl um das Verschwenken der Fahrbahn in bestimmten Bereichen. Die vorhandenen privaten Parkplätze in Längsaufstellung unterstützen die geplante Zweckbestimmung. Eine Beschilderung wird in Anlehnung an die Straßenverkehrsordnung vorgenommen.

Die Grundstücke selbst können mit dem Last- bzw. Personenkraftwagen aufgrund der sehr starken Hängigkeit des Geländes und den daraus zu starken Gefälles für Straßen nicht erreicht werden.

Die zur Ausführung gelangende Regelquerschnitte nach EAE 85/95 können der Planung entnommen werden. Die Fahrbahn selbst ist in großen Teilen als zwei Fahrspuren vorhanden und als sandgeschlämmte Schotterdecke ausgeführt.

Die Tragschicht dieser vorhandenen Fahrspuren wird mit einer Tragfähigkeit 26 t ausgebaut. Damit ist ein ordnungsgemäßes Befahren von Fahrzeugen der Feuerwehr gesichert. (Müllfahrzeuge könnten die Planstraße auch befahren. Das ist aber dadurch nicht erforderlich und beabsichtigt, da seit Jahren von der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Abfall die Abfallentsorgung geschieht.)

Nur im Bereich der Ausweichstellen und der Wendeanlage wird die Fahrbahn insgesamt als sandgeschlämmte Schotterdecke hergestellt.

#### 17.2 Fußgängerverkehr

Auf der Planstraße A benutzen, wie unter Punkt 14.1 ausgeführt, die Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge die Fahrbahn gemeinsam.

Zur Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke durchziehen in unregelmäßiger Art und Weise Fußwege das Planungsgebiet. Sie sind in der Planzeichnung - Teil A - auch als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbindung - Fußgängerbereich - als solche festgesetzt.

Diese bereits seit Existenz der Siedlung vorhandenen Fußwege sind unbefestigt und sollen als solche erhalten bleiben.

### 17.3 ruhender Verkehr

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung ist bei Wochenend- und Ferienhausgebieten 1 Stellfläche pro Wohnung vorzusehen und zu realisieren.

Wegen des mehrfach erwähnten sehr hängigen Geländes besteht nicht die Möglichkeit ganzjährig die Wochenendgrundstücke mit Kraftfahrzeugen zu erreichen. Auch während der übrigen Zeit geschah das nur in Vergangenheit unter gewissen Voraussetzungen.

Zur Einhaltung der Verkehrssicherheit innerhalb des Planungsgebietes soll daher die Erreichbarkeit nur über die Planstraße A gewährleistet sein. Die 12 Anlieger an diese Planstraße haben die Möglichkeit, aufgrund der Topographie ihre PKW auf dem betreffenden Grundstück abzustellen.

Die restlichen Vereinsmitglieder stellen wie es in Vergangenheit üblich war, ihre PKW entweder auf den vorhandenen Sammelparkplätzen oder in Längsaufstellung in den ausgewiesenen Bereichen entlang der Planstraße A ab. Diese Parkplätze sind im eigentlichen Sinne keine Parkplätze mit einer Oberflächenbefestigung, sondern nur Rasenflächen, die periodisch (entsprechend der Nutzung) genutzt werden. Eine Befestigung war in Vergangenheit nicht vorhanden und ist auch künftig nicht vorgesehen.

4 Parkplätze werden für Besucher vorgesehen.

Dieses seit Jahren praktizierte Gewohnheitsrecht wird durch die in der Planzeichnung nachrichtlich aufgenommenen und festgesetzten Flächen zum geltenden Recht.

### 18. Stadttechnische Versorgung:

Die Versorgungsmedien wurden in den Jahren seit dem Bestehen des Vereins realisiert und besteht seit dem funktionstüchtig.

#### 18.1 Versorgung mit Trinkwasser

Die Versorgung der Parzellen mit Trinkwasser erfolgt über eine Trinkwasserleitung von der Ortslage des Ortsteiles Fahrenhaupt. Die Zuleitung vom Hauptschacht bis zum Verteilerschacht durchquert eine Ackerfläche (fremde Flurstücke 5 und 74 der Flur 2 der Gemarkung Fahrenhaupt).

Zwei Verteilerschächte regeln die Verteilung zu den Leitungen auf dem Vereinsgelände.

Die Haupt- und Nebenwasserleitungen befinden sich im Bereich der Verkehrsflächen. Sie sind zum Teil über Parzellen einzelner Vereinsmitglieder verlegt.

Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht nur von April bis Oktober eines jeden Jahres.

#### 18.2 Versorgung mit Elektroenergie

Die Zufuhr von Elektroenergie erfolgt bis zur Transformatorenstation aus dem öffentlichen Netz ganzjährig. Eine Beleuchtung der Verkehrsflächen ist nicht vorhanden und auch künftig nicht vorgesehen. Die Versorgungsleitungen befinden sich im Bereich der Planstrasse A und in den weiteren Verkehrsflächen.

#### 18.3 Versorgung mit Löschwasser

Zur Sicherung der Bereitstellung von Löschwasser durchquert eine separate Löschwasserleitung das Gelände. Ein Unterflurhydrant befindet sich in der Nähe des Vereinshauses.

Diese Löschwasserleitung stellt nur eine Menge 14 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zur Verfügung stellt.

Zur Sicherung der Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für Sondergebiete „Wochenendhäuser“ von 24 m<sup>3</sup>/h. wird die Restmenge durch die Errichtung eines Löschwasserteiches entsprechend den geltenden Vorschriften bereitgestellt.

Außerdem werden durch diese weitere Löschwasserentnahmestelle im Zusammenhang mit den Hydranten die erforderlichen Löschwasserbereiche von 300 m und die gemäß des Erlasses des Innenministeriums erforderliche Löschwassermenge für eine Löszeit von zwei Stunden gesichert.

Die Kennzeichnung der Parzellen ist durch das Vorhandensein von Parzellennummern gesichert, die gut sichtbar angebracht sind.

#### 18.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung mit Kommunikationsleitungen besteht nicht und ist auch in Zukunft nicht vorgesehen.

### 19. Stadttechnische Entsorgung:

#### 19.1 Schmutzwasser - und Brauchwasserentsorgung

Es sind keine Schmutzwasserleitungen im Planungsgebiet vorhanden und auch in naher Zukunft nicht vorgesehen.

Das Schmutzwasser - und Brauchwasser wird in abflusslosen Sammel- oder Kleinkläranlagen auf der jeweiligen Parzelle gesammelt.

Es wurden verstärkt in den vergangenen Jahren anstelle alter, abflussloser Klärgruben neue errichtet. Es erfolgt in keinem Fall eine Gewässerbenutzung, weder durch Ableitung in den Mühlenbach noch durch Versickerung in den Untergrund.

Die Abfuhr erfolgt über örtliche Anbieter. Die Beseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Marlow - Bad Sülze.

#### 19.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend für die Beregnung der Parzellen aufgefangen und gespeichert.

Das Überschusswasser wird auf den Parzellen selbst versickert.

Das ist nicht nur während der Vegetationsperiode der Fall, sondern

auch außerhalb dieser Zeit.

Durch das Vorhandensein vieler Gehölzarten, die auch außerhalb der genannten Zeit ausreichend Wasser benötigen, wird auch dann das Niederschlagswasser zum Beregnen verwendet. Seit Bestehen der Wochenendhausanlage wird entsprechend verfahren.

Sollte wider Erwarten trotz bewährter Verfahrensweisen nicht alles Überschusswasser verwertet bzw. nicht auf in Nutzung befindlichen Parzelle durch den Nutzer versickert werden, kann dieses über den Hang ablaufende Niederschlagswasser wie bei jedem natürlichen Hang und hier gegebenenfalls auf ganzer Plangebietsbreite im breiten Uferbereich des tangierenden Mühlenbach versickern oder in diesen selbst laufen.

Von Beeinträchtigungen benachbarter Parzellen nicht die Rede sein.

Alle Parzellen sind gemeinschaftliches Eigentum aller Mitglieder des Vereins. Daher gehört jede Parzelle anteilig jedem Mitglied und jedes Mitglied beeinträchtigt sich (oder auch nicht) anteilig selbst.

#### 19.3 Abfallentsorgung

Der anfallende Haus- und Sperrmüll wird nach Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern ordnungsgemäß entsorgt und deponiert.

Seit Jahren werden von einem Entsorgungsunternehmen Abfälle von April bis September eines Jahres in gesackter Weise entsorgt.

In der nicht erfassten Zeit eines Jahres erfolgt die Abfallentsorgung am Wohnsitz der Mitglieder.

An die Sperrmüllentsorgung ist das Planungsgebiet nicht angeschlossen. Hier trägt der Verein selbst die Verantwortung zu dessen ordnungsgemäßen Entsorgung.

#### 20. Kostenschätzung:

20.1 Wendehammer / Stützmauer / Fahrspurausbau	4 500,00 €
20.2 Feuerlöschteich	10 000,00 €
20.3 Grünordnerisch Maßnahmen / Waldentwidmung	15 550,00 €
	<u>30 050,00 €</u>

#### 21. Erläuterungen zur Anwendung von Planzeichen:

Grundsätzlich wurden in der vorliegenden Planung Planzeichen

der Planzeichenverordnung 1990 (§ 2 Abs. 1 PlanzV 90) verwendet.

In vereinzelt Fällen wurde von der Möglichkeit des § 2 Abs. 2 PlanzV 90 Gebrauch gemacht und sinngemäß dem Inhalt nach neue Planzeichen entwickelt.

Es handelt sich dabei um die Zeichen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung - Löschwasser - (§ 9 Abs. 12 BauGB), Grünfläche mit der Zweckbindung - Sukzessionsfläche - (§ 9 Abs. 15 BauGB), Fläche für den Wald mit der Zweckbindung - zu entwickelnder Wald - (§ 9 Abs. 18 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen mit der Darstellung der Baumkennung (§ 9 Abs. 25 BauGB).

Marlow, den 04.04.2006

