

GEMEINDE BELSCH

AMT HAGENOW-LAND

Bebauungsplan „Wohnen und Pferdehaltung“

Entwurf

August 2017

INTERNETFASSUNG

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
1.3 Städtebauliche Ziele.....	3
1.4 Verfahren	4
1.5 Rechtsgrundlagen	4
2 Rahmenbedingungen.....	5
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung.....	5
2.4 Erschließung	5
3 Inhalt des Planes	6
3.1 Geltungsbereich	6
3.2 Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3 Maß der baulichen Nutzung	6
3.4 Zahl der Wohnungen.....	6
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.6 von Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	7
4 Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes.....	8
4.1 Dorfstruktur	8
4.2 Kosten für die Gemeinde	8
4.3 Notwendigkeit bodenordnerischer und sonstiger Maßnahmen.....	8
4.4 Technische Erschließung.....	8
4.5 Landwirtschaftliche Immissionen	8
5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	10
5.1 Bestandsbeschreibung.....	10
5.2 Eingriffsbewertung	10
5.3 Beschreibung der Maßnahme.....	14
6 Gewichtung des Abwägungsmaterials	17

UMWELTBERICHT

als gesonderter Teil gem. §2 Abs. 2 BauGB

1 Planungsgegenstand

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im Ortsteil Belsch der Gemeinde Belsch. Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand der zusammenhängenden Siedlungskörpers des Ortsteiles Belsch in der Flur 5 Gemarkung Belsch (13797). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 18 und 110 (teilweise). Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

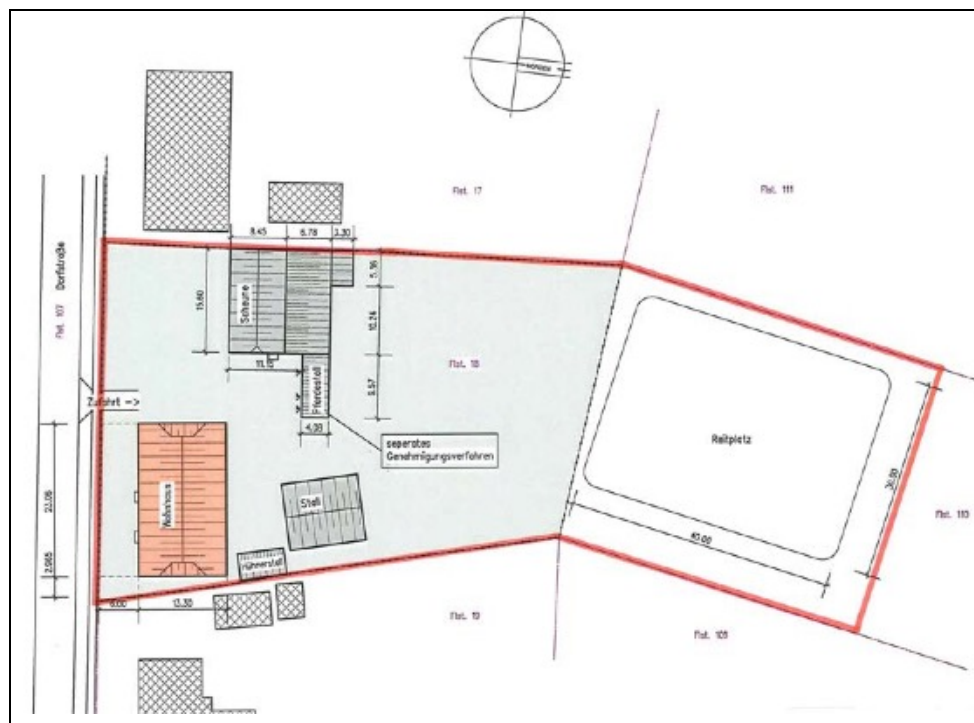
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Vor Kurzem hat ein junge Familie das Grundstück Dorfstraße Nr.2 erworben und ihren Wohnsitz in die Gemeinde Belsch verlegt. Sie sind passionierte Reiter und beabsichtigen, neben dem Wohnen auf dem Grundstück eine Pferdehaltung aufzubauen. Die Lage des Plangebiets erscheint sinnvoll in Anbetracht der Lage am Ortsrand und der Möglichkeit, angrenzende Weiden für die Pferdehaltung nutzen zu können.

Das Wohnhaus an der Dorfstraße soll weiterhin vollständig dem Wohnen dienen. Die auf dem Grundstück vorhandene Scheune und der Stall soll für die Haltung von neuen Pferden genutzt werden. Um an die geplante Nutzung realisieren zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Eigentümer des Grundstückes haben bei der Gemeinde beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Die Gemeinde Belsch unterstützt die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Wirtschaftsgebäude für die Pferdehaltung und Errichtung eines Reitplatzes geschaffen werden.

Abb.1 geplante bauliche Nutzung



1.3 Städtebauliche Ziele

Die Bebauungsplanung setzt wesentliche gemeindliche Entwicklungsziele um:

- die Nutzung und Revitalisierung innerörtlicher Bebauung und damit Vorrang der innerörtlichen Entwicklung,

- Ansiedlung einer jungen Familie und generationsübergreifendes Wohnen
- Förderung unternehmerischer Tätigkeit und lokaler Wertschöpfung

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Entwicklung eines zweckgebundenen Gebietes für die Pferdehaltung in Verbindung mit der Entwicklung von Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse und der Belange von Natur und Landschaft.

1.4 Verfahren

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.11.2016 ist der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst worden. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zusammen mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB einzuleiten.

Für die Behördenbeteiligung wurde vom Vorhabenträger/Grundstückseigentümer ein Geruchsgutachten erarbeitet.

Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis wird als gesonderter Umweltbericht der Begründung dokumentiert.

In der Zeit vom 20.03.2017 bis 20.04.2017 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in Form der öffentlichen Auslegung der Ziele und Zwecke der Planung statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgetragen.

Parallel zur Unterrichtung der Öffentlichkeit sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die vorgesehene Planung unterrichtet worden. Auch ist die vorgeschriebene Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) begonnen worden.

Das Planverfahren kann mit der öffentlichen Auslegung und der Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum unveränderten Entwurf des Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

Es sind lediglich die Rechtsgrundlagen und die Daten der einzelnen Verfahrensschritte in der Legende sowie die Begründung redaktionell vor allem um die bisher durchgeführten und weiteren Verfahrensschritte sowie um Angaben zu den Auswirkungen der Planung ergänzt worden.

1.5 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414), geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl.IS.2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548)

PlanzV-Planzeichenverordnung vom 18.12.1990(BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB.I S.1509)

BnatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474).

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Ausweisung des Bebauungsplans „Wohnen und Pferdehaltung“. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Siedlungsfläche; das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

2.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist, wie auch die angrenzenden bebauten Flächen, im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Belsch als Wohnbaufläche dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll parallel eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet „Wohnen und Pferdehaltung“ dargestellt.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

Das Grundstück und seine Bebauung weisen die typischen Merkmale der dörflichen Bebauung der griesen Gegend auf. An das Wohnhaus in vorderer Reihe schließt sich der Wirtschaftshof mit Ställen und Wirtschaftsgebäuden an. Der hintere Teil des Grundstückes wurde traditionell landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück und seine Bebauung befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich daher nach § 34 Abs. 2 BauGB. Das Maß der vorhandenen und geplanten Bebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Nutzung der angrenzenden Bebauung als Hofstellen kleinbäuerlicher Landwirtschaft ist in den vergangenen Jahrzehnten aber aufgegeben worden.

In der Bauvoranfrage ist die umgebende Bebauung als allgemeines Wohngebiet definiert worden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück - mit Ausnahme der Kirche, die ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sei - finden sich ausschließlich Wohnnutzungen. Die vereinzelt gewerblichen und sonstigen Nutzungen seien ausschließlich als nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungen bzw. selbständige Tätigkeiten zu qualifizieren und seien gegenüber der Wohnnutzung nur von untergeordneter Bedeutung. Sämtliche Nutzungen seien in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Bauaufsichtsbehörde geht davon aus, dass die Haltung von Pferden nicht der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes entspricht. Denn ein Sand-/Reitplatz sei nach der Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Dort seien allenfalls untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

In der näheren Umgebung ist auf vielen Grundstücken Tierhaltung üblich. Die Aufzucht von Hühnern, Enten und Gänsen gehört hier zum gewohnten Bild. Auch eine Pferdehaltung kann sich in die Umgebung eines allgemeinen Wohngebietes einfügen, wenn diese Umgebung einen eher dörflichen Charakter aufweist. Dies ist hier nicht der Fall. Eine Dorfgebietsnutzung liegt auch nicht vor. Eine solche ist nämlich nicht durch ein ländliches Ambiente geprägt, sondern muss sich als „ländliches Mischgebiet“ darstellen. Dazu sind Landwirtschaftsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und sonstiges Wohnen erforderlich.

Die angestrebte Nutzung lässt sich somit in diesen Baugebieten nicht realisieren. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben wird deshalb ein Sondergebiet „Wohnen und Pferdehaltung“ festgesetzt. Die Sondergebietsnutzung ist hier zulässig, weil mit einer „normalen“ Baugebietsfestsetzung die geplante Nutzung nicht hätte erreicht werden können.

2.4 Erschließung

Die Erschließung ist durch die südlich abgrenzende Dorfstraße gegeben.

3 Inhalt des Planes

3.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das in der Gemarkung Belsch gelegene Grundstück Flur 1, Flurstücke 18 und 110 (teilweise) (Angaben Stand Juni 2016). Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entlang der bestehenden Flurstücksgrenzen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein Sondergebiet für Wohnen und die Hobbypferdehaltung entwickelt werden. Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet(SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung“ festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandene aufgelockerte Bebauung bildet als Siedlungsrand einen Übergangsbereich mit einem besonderen Nutzungscharakter zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Durch die Festlegung der Nutzungen auf „Wohnen“ und „Pferdehaltung“ sowie die Begrenzung der Haltung auf maximal neun Pferde soll zum einen die Entwicklung der geplanten Nutzungsstruktur sichergestellt und zum anderen das Ausmaß der möglichen Tierhaltung beschränkt bleiben.

Eine Kleintierhaltung soll auch in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 14 Abs. 1 BauNVO möglich ist, zulässig sein.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die künftige Nutzung wird im Wesentlichen in den vorhandenen Gebäuden stattfinden. Lediglich die Scheune erhält einen Anbau zur Unterbringung des Pferdestalls.

Da die baulichen Anlagen - ein Wohnhaus und Stallanlagen - erweitert werden sollen, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 angesetzt. Damit ist den geplanten Nutzungen ein ausreichender Rahmen gesetzt. Gleichzeitig wird die Bebauungsdichte in diesem am Siedlungsrand von Belsch gelegenen Gebiet insbesondere bezüglich der Bodenversiegelung begrenzt.

Die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird dagegen nicht eingeschränkt, um trotzdem optimale Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung der Bebauung an die umgebende Struktur zu gewährleisten.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Neben der Festsetzung der Grundfläche oder Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 16 Rn 21).

Die umliegend vorhandene Bebauung ist fast ausschließlich durch freistehende eingeschossige Einzelhäuser gekennzeichnet. Für das vorliegende Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse daher ebenfalls auf ein Vollgeschoss begrenzt. Damit erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Durch die Anwendung der BauNVO 1990, nach der die Geschossfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln und somit in Dachgeschossen i.d.R. nicht mitzurechnen ist, entspricht in diesem Fall die zulässige Geschossflächenzahl der zulässigen Grundflächenzahl.

3.4 Zahl der Wohnungen

Das Sondergebiet (SO) soll der Unterbringung von Wohngebäuden mit zugehörigen Stallanlagen zur Pferdehaltung dienen. Unter Berücksichtigung dieser definierten Zweckbestimmung und der Lage des Gebietes wird die Bebauung in diesem Bereich auf Einzelhäuser beschränkt.

Zur Sicherung einer vorhandener Bebauungsstruktur wird festgesetzt, dass im in Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig ist.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Die Baugrenzen umschließen die vorhandenen Gebäude und die geplante Erweiterung der vorhandenen Scheune sowie die Föhranlage mit Longierzirkel.

Der Reitplatz und die Stellplätze können auöerhalb der Baugrenzen in den nicht überbaubaren Flächen realisiert werden. Die GröÖe und Lage des Reitplatzes wird durch die entsprechende zeichnerische Festsetzung geregelt.

Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern etc. sind auch auöerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 von Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Für das Wohngebäude und das Stallgebäude an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Unterschreitung der gem. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) jeweils geltenden Abstandsflächen zu der Nachbargrenzen zulässig. Die Festsetzung dient der rechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung.

Die Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen bzw. Gebäuden ist städtebaulich gewünscht und in Verbindung mit der Festlegung der Baugrenzen so gewählt, dass eine rationelle und wirtschaftliche Bebauung möglich ist, ohne das städtebauliche Konzept sowie das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

4 Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes

4.1 Dorfstruktur

Aus städtebaulicher Sicht hat der Standort in Belsch den Vorteil, dass die vorhandene Bebauung dieses Grundstückes an der Dorfstraße und somit das historische Ortsbild in diesem Bereich erhalten wird.

Die Planung entspricht den Anforderungen der Bodenschutzklausel und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4.2 Kosten für die Gemeinde

Die Grundstücke bleiben in privater Hand. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

4.3 Notwendigkeit bodenordnerischer und sonstiger Maßnahmen

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes notwendig.

4.4 Technische Erschließung

Trinkwasser, Elektrizität und Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Löschwasser, Elektroenergie und Erdgas ist durch Anschluss an bestehende Systeme in der Dorfstraße möglich.

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen WEMAG. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung sind Abstimmungen mit der WEMAG zu führen. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt grundsätzlich eine Verkabelung.

Das vorhandene Erdkabel, welches derzeit das Plangebiet im Norden quert, ist unter Umständen um zu verlegen. Die Finanzierung erfolgt durch den Auftraggeber; Abstimmungen dazu sind rechtzeitig vor Beginn mit der WEMAG zu führen.

Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde Belsch ist gemäß § 30 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser) im Rahmen der Selbstverwaltung verpflichtet. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanal und Regenwasserkanal in der Dorfstraße zugeleitet.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der vorhandenen Erschließung nicht erforderlich.

Telekommunikation

Das Plangebiet tangieren Telekommunikationsleitungen. Die weitergehenden Detailplanungen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

4.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Zur Ermittlung der Geruchssituation im Plangebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Geruchsimmissionsprognose nach den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Um sicherzustellen, dass sowohl die Belange der zukünftigen Anwohner als auch die der betroffenen Landwirte berücksichtigt werden, wurden bei den Berechnungen die Planungen der Tierhaltungsbetriebe im Umfeld der geplanten Bebauung berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen worden, dass die geplante Pferdehaltung zu keinen erheblichen Geruchsbelästigungen führen wird.

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beziehen sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,57 ha befindet sich liegt am westlichen Rand der zusammenhängenden Siedlungskörpers des Ortsteiles Belsch. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 18 und 110 (teilweise). Westlich und östlich befinden sich angrenzende Gehöfte der Ortslage mit der Tiefennutzung Grünland. Südlich begrenzt die Dorfstraße und nördlich Dauergrünland das Plangebiet.

5.2 Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ggf. erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen.

Die Eingriffe in Biotope und Boden sind trotz der geringen zusätzlichen Versiegelung nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und auszugleichen. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Bei einer Festsetzung der GRZ mit 0,4 ist eine Vermeidung, Minderung gegeben. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Genehmigungsbehörde.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf unge reinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Erhöhung von Strukturelementen entsprechend der Einstufung im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft - deutliche Defizite an vernetzenden Landschaftselementen.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes siehe AFB.

Umfang und Bewertung der Flächen

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt.

Von dem Vorhaben sind durch Bebauung nur Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung direkt betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation dafür durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische Sonderfunktionen sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Störungen von Wertbiotopen im 200m Wirkradius sind nicht zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Tabelle 1

Biotop- typ	Biotoptyp	Wertstufe	Kompen- sations- wertzahl
GMA	Artenarmes Frischgrünland (Frischweide GMW)	2,0	2,0
GMA	Artenarmes Frischgrünland (wegen geplanter Nutzungsänderung aktuell aufgelassen – noch kein GMB)	2,0	2,0
BBA	Älterer Einzelbaum (Bestandserhalt in Hoffläche)	3,0	4,0
PER	Artenarmer Zierrasen Nichtversiegelte Freifläche (Hoffläche) mit Bäumen	1	1,0
O	Gebäude	<1	0,0

Im Bereich des Vorhabens und im angrenzenden Bereich sind Biotoptypen mit verschiedenen Werteinstufungen vorhanden.

Abgrenzung von Wirkzonen

Wertbiotope im 50 / 200m Wirkradius:

50m Umkreis:

- Keine

200m Umkreis:

- keine

Störungen von Wertbiotopen im 200m Wirkradius sind nicht zu berücksichtigen.

Natura 2000 Schutzgebiete

Das SPA-Gebiet DE 2733-401 „Lübtheener Heide“ ist in südlicher Richtung mehr als 600 m entfernt.

Das FFH-Gebiet DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ ist in nördlicher Richtung mehr als 1300 m entfernt.

Der nächstgelegene Brutplatz der ziel- und managementrelevanten Art Weißstorch befindet sich außerhalb des 2.000 m Radius für essentielles Grünland (Horstumfeld).

Aufgrund der Entfernung zu den jeweiligen FFH /SPA- Gebieten ist keine FFH-Vorprüfung notwendig.

Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Abstand des maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabens von vorhandenen Störquellen (hier: vorhandene Bebauung) beträgt < 50 m. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ von 1. (Korrekturfaktor 0,75)

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: **entfällt, da vorhandene Bebauung**

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: **entfällt, da vorhandene Bebauung**

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: **entfällt, (siehe AFB)**

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: **entfällt**

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) Eingriff

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben.

Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung.

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0.

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

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

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,4 (Bezugsbasis Hofffläche, Flurstück 18, gerechnet ohne Überschreitung)

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m ²]	Baum Kronenfläche	Biotwert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis (KE+VZ)	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Ställen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
O	Gebäude und versiegelte Flächen	Bestandsdurchlauf	927		<1	0,0	0,0	0,0	0,75	0,0	0
PER	Hoffläche	Bestandsdurchlauf	2.110		1	1,0	0,0	1,0	0,75	0,0	0
PER	Hoffläche	Rest GRZ 0,4	480		1	1,0	0,5	1,5	0,75	1,0	540
BBA	Älterer Einzelbaum	Bestandserhalt		113	3	3,0	0,5	3,0	0,75	0,0	0
GMA	Artenarmes Frischgrünland	Reitplatz und Nebenflächen	242		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	363
GMA	Artenarmes Frischgrünland	Anpflanzgebot	330		2	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
GMA	Artenarmes Frischgrünland, zur Zeit aus der intensiven Nutzung	Reitplatz und Nebenflächen	1.220		2	2,0	0,0	2,0	0,75	1,0	1.830
GMA	Artenarmes Frischgrünland, zur Zeit aus der intensiven Nutzung	Anpflanzgebot	410		2	2,0	0,0	2,0	0,75	0,0	0
		Summe:	5.719								2.733

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.733 KFÄ.

Ermittlung des Flächenäquivalent (FÄ) - Ausgleich

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

A. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Erhaltungsgebot Großgehölze - Altbäume. (textliche Festsetzung, da keine Vermessung)
- Anpflanzgebote im Norden zur Abschirmung Erhöhung Strukturvielfalt und Abschirmung zum Offenland

B. zugeordnete Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet

- Hecke außerhalb des B-Plangebietes

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Geltungsbereich mit 80% zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,8).

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

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

Tabelle 3: Maßnahmen im B- Plangebiet / Zuordnungsmaßnahme

ZIELBIOTOP	GRUND- FLÄCHE [m ²]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNG- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Hecken um Reitplatz	740		2,0	2,5	0,80	1.480
Zuordnungsmaßnahme Hecke 99m	693		2,0	2,5	0,80	1.386
Summe:	740	0				2.866

Aus der Berechnung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 2.866 FÄ.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 2.733 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 2.866 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich das der Eingriff ausgeglichen ist.

5.3 Beschreibung der Maßnahme

Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

Die Bestandsbäume nach §18 NatSchAG MV sind auf Dauer zu erhalten. Der Schutz der Kronentraufe vor Versiegelung ist zu gewährleisten.

- Der Schutz dient der Erhaltung Hofprägender Bäume, die die Trennung zwischen altem Hof und neuem Reitplatz verdeutlichen und dem Hof den prägenden Rahmen geben.

In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist im Norden und Osten eine zweireihige, freiwachsende Hecke anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit beidseitigem Brachesaum 7 m breit. Eine unbefestigte Überfahrt im Norden in 3,5m Breite ist zulässig.

- *Zu beachten ist das 20kv – Kabel. Da keine Vermessung vorliegt ist vor Pflanzung eine Einweisung notwendig! Ist eine Pflanzung teilweise nicht möglich ist die fehlende Fläche der Fläche der Zuordnungsmaßnahme zuzuschlagen. Sollte eine Änderung notwendig werden, ist dieses mit Plan der Verfahrensakte beizulegen.*

In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist im Westen eine einreihige, freiwachsende Hecke anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit einseitigem Brachesaum 3 m breit.

Die Pflanzung dient der besseren Abschirmung zum Offenland und der Bereicherung mit Gehölzstrukturen und nutzt allen verfügbaren Raum um den Reitplatz. Die unbefestigte

Überfahrt in 3,5m Breite in der nördlichen Hecke dient der Verbindung von Reitplatz und Koppel.

Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB



Quelle GAIA-MV Gemarkung Belsch, Flur 5, Flurstück 110

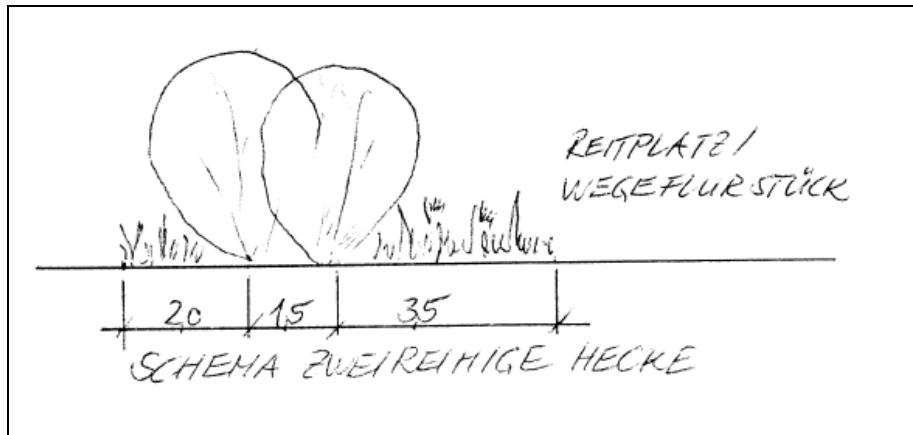
In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern in der Gemarkung Belsch, Flur 5, Flurstück 110 ist im Norden zum Wegeflurstück auf 99m Länge eine zweireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzen entsprechend Pflanzliste, Hecke mit beidseitigem Brachesaum 7 m breit. Pflanz-, und Reihenstand 1,5m.

- Die Pflanzung dient der besseren Abschirmung zum Acker und der Bereicherung der Feldflur mit Gehölzstrukturen

Pflanzliste Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt Verbisschutz ist vorzusehen

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i> .
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>



Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautauwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

6 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Gemeinde Belsch ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Festsetzung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „sonstiges Sondergebiet“ (SO) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt.

Die **Umweltbelange** werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die **Umwidmungssperrklausel**. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Aufgrund aber sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die Anknüpfung an die vorhandene bauliche Nutzung des Grundstückes ist die Lage des Reitplatzes direkt nördlich angrenzend an das Wohngrundstück als positiv zu bewerten. Eine Verlagerung des Reitplatzes kann nicht gleichwertig an anderer Stelle vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall können Planungsziele nur zu Lasten von Freiflächen verwirklicht werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung auf der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 2.290 qm als nicht erheblich beeinträchtigend für den landwirtschaftlichen Betrieb anzusehen.

Dadurch, dass im Grünlandflächen in Anspruch genommen werden, entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteiles Belsch. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert, aber auch geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Die Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben.

Die Gemeinde teilt grundsätzlich die Auffassung, dass die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden soll.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die Belange der Landwirtschaft nur geringfügig berührt. Als kleinräumige Maßnahme wird ein bereits heute erschlossenes und größtenteils bebautes Grundstück einer Nutzung zugeführt. Die zusätzlich geplante Nutzung (Reitplatz) kann aber nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die Anknüpfung an die vorhandene bauliche Nutzung des Grundstückes ist die Lage des Reitplatzes direkt nördlich angrenzend an das Wohngrundstück als positiv zu bewerten. Eine Verlagerung des Reitplatzes kann nicht gleichwertig an anderer Stelle vorgenommen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung auf der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 2.290 qm als nicht erheblich beeinträchtigend für den landwirtschaftlichen Betrieb anzusehen.

Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Notwendige Kompensationsmaßnahmen sollen nach Absprache mit der zuständigen Behörde möglichst nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang.