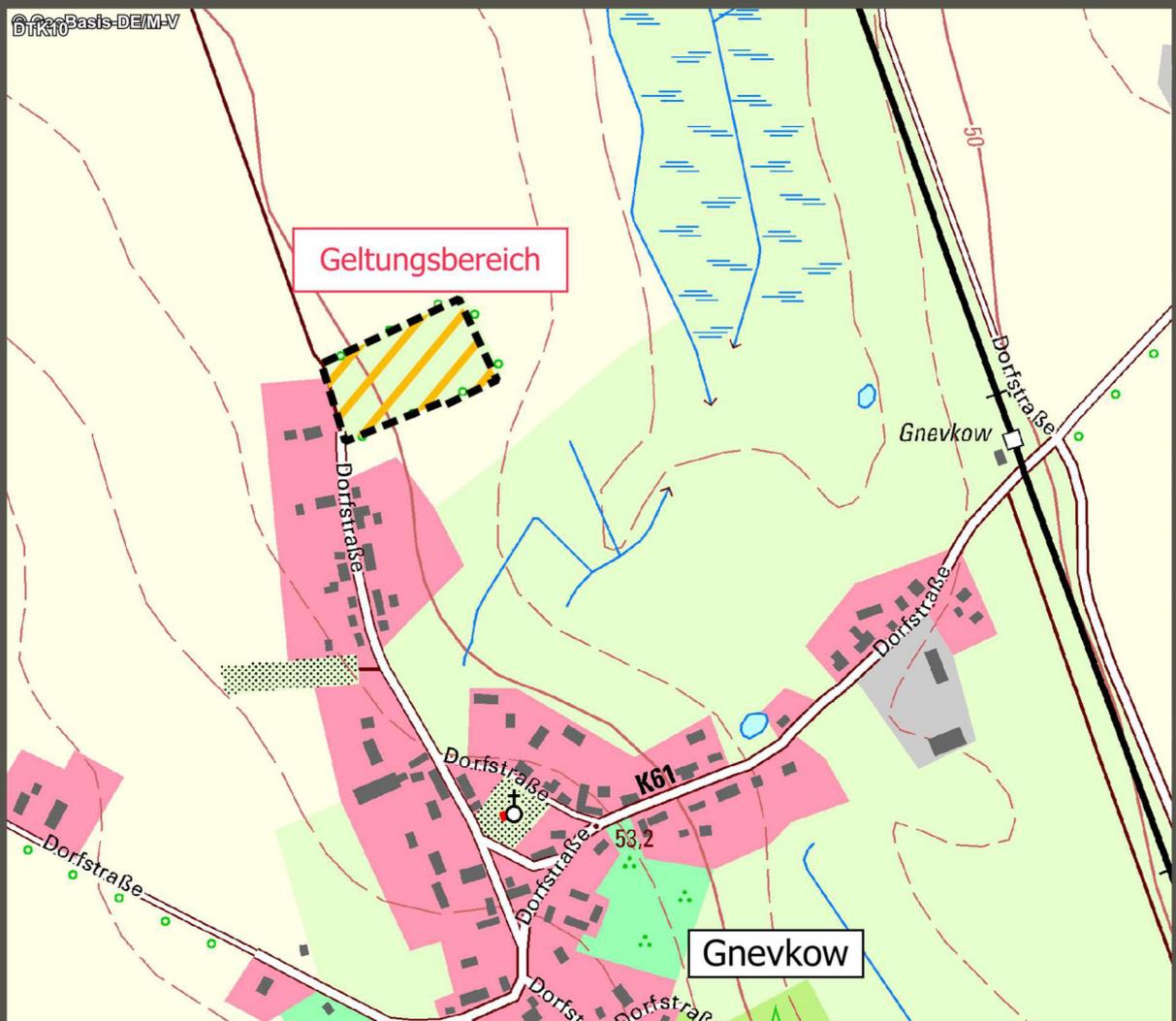


Gemeinde Gnevkow

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“



AUSLEGUNGSEXEMPLAR

AUSLEGUNGSZEIT:

18.09.2023 BIS 20.10.2023

<i>Anlage</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
1	Bebauungsplan
2	Begründung
3	Biotoptypenkartierung

PLANZEICHNUNG TEIL A

Hinweis

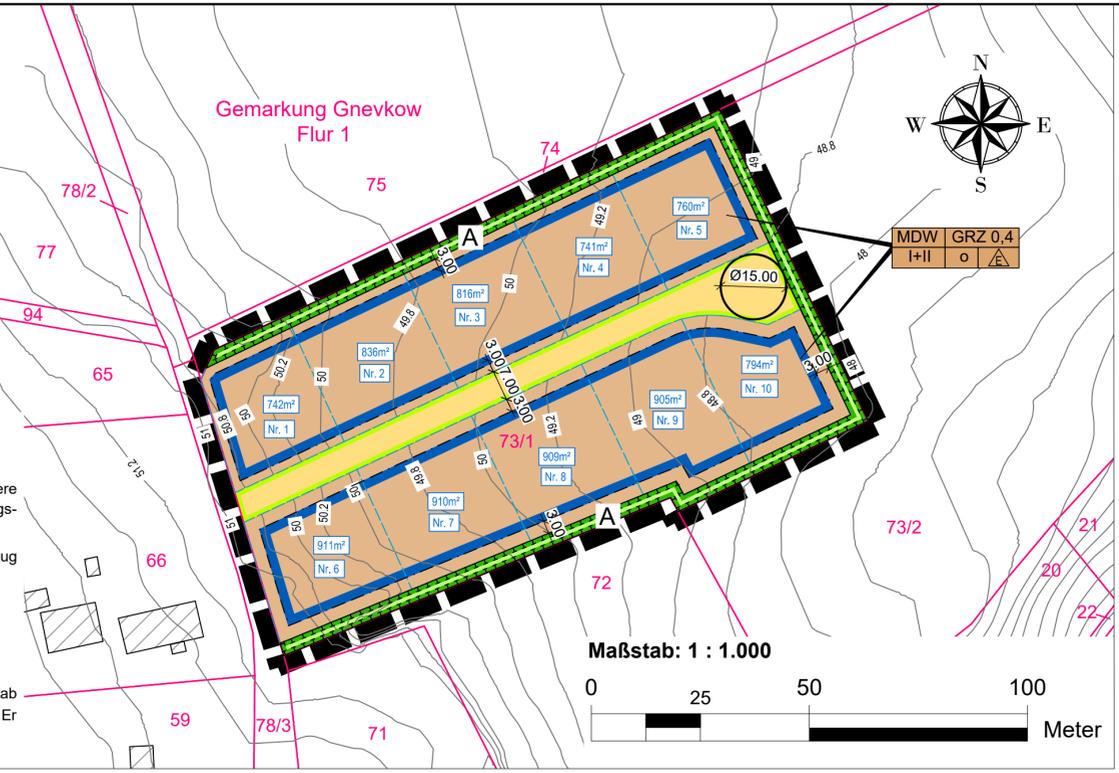
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder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

Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023
Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 1 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstücke 73/1 der Flur 1, Gemarkung Gnevkow.



SATZUNG DER GEMEINDE GNEVKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "WOHNBEBAUUNG AM SPORTPLATZ"

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde „Am Feuerwehrhaus“ sowie im „Amtskurier“ am Jahrgang ... Nr. ...

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte in der Gemeindevertreteritzung vom Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Treptower Tollensewinkel erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im „Amtskurier“ am Jahrgang ... Nr. ...

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Treptower Tollensewinkel, Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow sowie auf der Internetseite www.altentreptow.de des Amtes, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Amtskurier“ am Jahrgang ... Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister

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

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

Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister

4. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.

Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister

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

Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung am Sportplatz" der Gemeinde Gnevkow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Gnevkow** in der aktuellen Fassung

Planzeichenerklärung

I. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

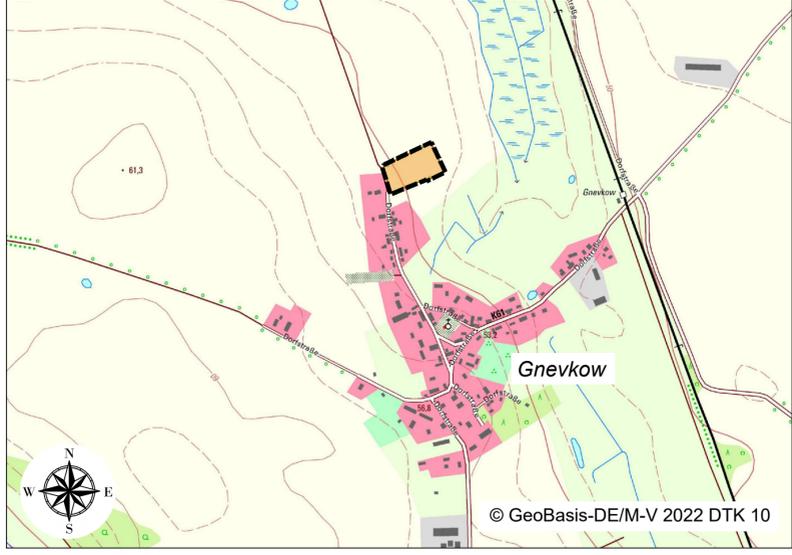
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MDW Dörfliches Wohngebiet	§ 5a BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
10 vorh. Höhe in Meter über NNH im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt	
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	
I + II Zahl der Vollgeschosse	
3. Baugrenzen, Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	
o offene Bauweise	
△ nur Einzelhäuser zulässig	
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
5. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen	
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
A Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2	
7. Sonstige Planzeichen	
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereich	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter	
3,00 Bemaßung in Meter	
Kataster	
MDW GRZ 0,4 I+II o △ Nutzungsschablone	
876m² Parzellierungsvorschlag	

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1.1 Innerhalb des dörflichen Wohngebietes sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.
- 1.1.3 Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten.
- 1.1.4 Die maximale Traufhöhe eingeschossiger Hauptgebäude soll 4,20 m nicht überschreiten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m zu errichten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- 1.1.5 Die maximale Fußbodenhöhe des Erdgeschosses soll, gemessen über der Höhe der Erschließungsstraße, 0,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Feldhecke zu entwickeln.
- 1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
- 1.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen in naturrot, anthrazit oder braun als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer. Die Dachneigung eingeschossiger Wohngebäude darf maximal 55° betragen. Für zweigeschossige Wohngebäude ist ein Dachneigung von maximal 25° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.

Übersichtskarte

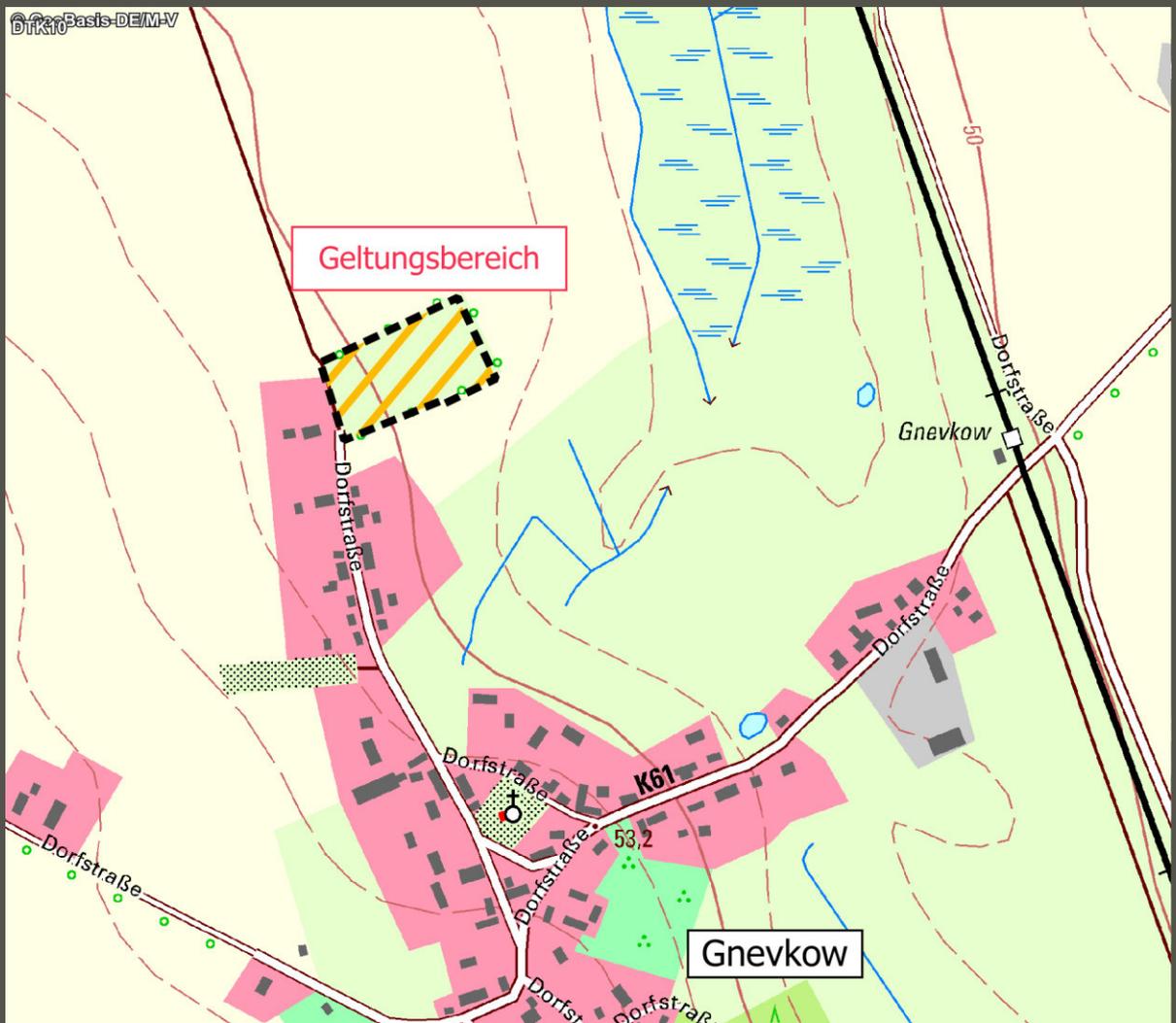


Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Gnevkow "Wohnbebauung am Sportplatz"

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 301043 Vorentwurf Juni 2023
	Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de	

Gemeinde Gnevkow

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“



Begründung
Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Beschaffenheit des Plangebietes	5
5. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
6. Inhalt des Bebauungsplans	9
6.1 Städtebauliches Konzept	9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.4 Örtliche Bauvorschriften	11
6.5 Umweltprüfung	11
6.6 Verkehrskonzept	12
7. Immissionsschutz	12
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	13
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	13
8.2 Gewässer	13
8.3 Telekommunikation	13
8.4 Abfallrecht	14
8.5 Brandschutz	14
9. Denkmalschutz	16
9.1 Baudenkmale	16
9.2 Bodendenkmale	16
10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Gnevkow plant die Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser.

Der stetigen Nachfrage an Wohngrundstücken entsprechend soll das im Norden von Gnevkow bestehende Areal im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für die Erschließung von Baugrundstücken planungsrechtlich entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß §12 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Die gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt werden. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben. Im Sinne des gesetzlich geregelten Entwicklungsgebotes wird auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Planungsziel ist die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Je nach Nutzungsgrad ist damit die Schaffung von bis zu neun Wohngrundstücken möglich.

Die formulierten Planungsziele stehen in einem besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde Gnevkow. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde beträgt 51,7 Jahre und durch eine Überzahl von Gestorbenen und Fortgezogenen ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde seit 2012 von 383 auf 314 (Stand: 2021) gesunken. Ziel der Gemeinde ist es, mit diesem Bebauungsplan einen attraktiven Wohnstandort für junge Familien zu schaffen und somit dem Abwanderungstrend und der allgemeinen demografischen Entwicklung im ländlichen Raum entgegenzuwirken. Anfragen junger Familien mit heimatlichen Verwurzelungen in der Gemeinde, die eine Rückkehr in ihren Heimatort in Betracht gezogen hatten, mussten aus Mangel an Potenzialflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern abgelehnt werden.

Der Gemeinde Hauptort der Gemeinde Gnevkow verfügt über keine Baulücken oder andere freie Flächen in der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche, die dem Bedarf an Wohnbaufläche für junge Familien entsprechen würde.

Die bestehenden Wohnblöcke im Zentrum der Ortslage Gnevkow haben in diesem Kontext wenig Potential. Sie dienten ursprünglich der Unterbringung von Angestellten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und stehen zurzeit zum Großteil leer. Sie entsprechen nicht den aktuellen Vorstellungen vom ländlichen Wohnen und sind keine attraktive Alternative für junge Familien und sollen zukünftig abgebrochen werden. An ihrer Stelle soll ein neuer, zentraler Dorfplatz geschaffen werden der die Aufgabe des durch diese Planung überplanten Sportplatzes übernimmt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass gerade für junge Familien mit Kindern ein attraktiver Wohnstandort geschaffen wird. Der nächstgelegene Kindergarten ist mit dem Auto in 5 Minuten zu erreichen, die nächste Grundschule ist mit dem Auto 10 Minuten entfernt. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Gnevkow über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Berlin Stralsund. Über diese

Strecke ist z.B. das Oberzentrum Neubrandenburg (LEP MV 2016) in 20 Minuten und das Unterzentrum Demmin (LEP MV 2016) in 14 Minuten erreichbar.

Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen und eine positive Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen sowie um die planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ notwendig.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V, S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Gnevkow in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation,

Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2022

- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1 ha. Er umfasst das Flurstück 73/1 der Flur 1 in der Gemarkung Gnevkow.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch Ackerflächen (Flurstücke 72, 73/2, 74, 76 der Flur 1 Gemarkung Gnevkow)
- im Westen durch die Dorfstraße Gnevkow (Flurstück 78/3 der Flur 1 Gemarkung Gnevkow)

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ mit einer Gesamtfläche von 1 ha befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Gnevkow und wird derzeit als Veranstaltungsort genutzt. Das Plangebiet umfasst die Fläche des ehemaligen Sportplatzes der Gemeinde Gnevkow und wird im Norden, Osten und Süden durch eine Baumreihe begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg, der in Erweiterung der Dorfstraße nach Norden verläuft.

Die Vorhabenfläche bindet im Westen direkt an die Siedlungsfläche der dörflich gestalteten Ortslage Gnevkow an. Im Süden liegt die nächstgelegene Wohnbebauung etwa 40 m entfernt. Nördlich und östlich erstrecken sich intensiv genutzte Ackerflächen.

Insgesamt ist das Gelände als homogen zu beschreiben. Es gliedert sich lediglich in den Bereich der Sportplatzfläche mit einem artenarmen Vegetationsbestand und in den Bereich der eingrenzenden Pappelreihen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Biotop.

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Tollensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich nördlich, in ca. 1.300 m Entfernung.

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

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

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

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 | NR. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

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

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **LEP M-V** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz 4.1 trifft konkrete Aussagen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (**Programmsatz 4.1.6 LEP M-V**) Mit der vorliegenden Planung wird dem Rechnung getragen. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortslage Gnevkow an.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (**Ziel 4.1 [4] RREP MS**)

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [6] RREP MS**)

Diesem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Ortslage Gnevkow. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Die Planzeichnung des LEP M-V trifft für das Plangebiet keine Festlegungen.

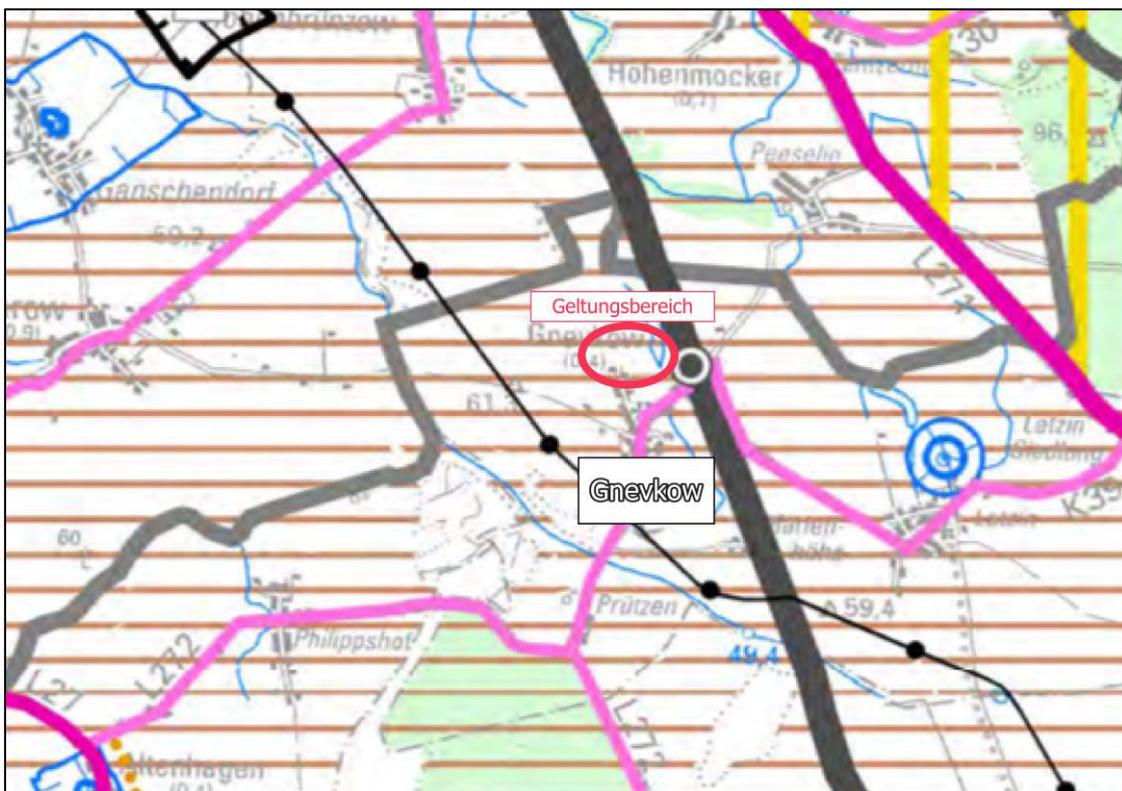


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MSE (Lage Plangebiet rot markiert)

Die Festlegungskarte des RREP MSE weist den Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* aus. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll laut Programmsatz **3.1.4 (1) RREP MSE** dem Erhalt und der Entwicklung

landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, [...] ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Entsprechend ist eine Prüfung des Einzelfalls für die Belange der Landwirtschaft erforderlich

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich vorliegend um eine Grünfläche die als Sportplatz genutzt wurde. Für den Vorhabenstandort liegen keine Bodenschätzwerte vor, da er seit über 30 Jahren als Sportplatz ausgewiesen war. Durch die vorangegangene Nutzung der betroffenen Fläche als Sportplatz geht der regionalen Landwirtschaft keine hochwertige Anbaufläche verloren.

Daher ist also davon auszugehen, dass die von der Gemeinde formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gnevkow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planungsraum als Sportplatz ausweist.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Auf das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gnevkow im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird verwiesen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Abrundung des Siedlungskörpers im Norden der Ortslage Gnevkow sowie dessen Erschließung.

Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes anzupassen. Daher wird eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern festgesetzt.

Diese und die maximale Traufhöhe von Gebäuden von 7 m über der Geländeoberfläche tragen dazu bei, den dörflichen Charakter innerhalb der Ortslage zu unterstreichen. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung des Planungsraumes, wobei der in § 1 Abs. 3 BauGB beschriebene Grundsatz, nur so weit zu regeln, wie es für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, berücksichtigt wird.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO. Grundsätzlich steht damit die Wohnnutzung im Fokus. Die Planung sieht die Schaffung von bis zu neun Wohnbauflächen vor.

Die Ansiedlung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht mit den Planungszielen der Gemeinde und den oben formulierten städtebaulichen Zielstellungen vereinbar, denn der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Entsprechend sollen Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 nicht zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das dörfliche Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Entsprechend der gewählten Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des dörflichen Wohngebietes mit einer Fläche von 8.150 m² maximal 3.260 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Des Weiteren sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten zulässig. Laut § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der oben genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Addiert man die durch Wohnnutzung begründete Versiegelung (3.260 m²) mit der maximal zulässigen zusätzlichen Versiegelung durch Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten (1.630 m²) und mit der Versiegelung durch die Errichtung einer Mischverkehrsfläche (1.138m²) ergibt sich eine maximale Versiegelung von 6.028 m².

Dieses gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass bedarfsgerechte Einfamilienhäuser für jeweils zwei bis fünf Personen entstehen können. Die Planung zielt also vordergründig darauf ab, dass Hauptwohnsitze als Wohneigentum geschaffen werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.1.1 Innerhalb des dörflichen Wohngebietes sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
- 1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.
- 1.1.3 Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten.
- 1.1.4 Die maximale Traufhöhe eingeschossiger Hauptgebäude soll 4,20 m nicht überschreiten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m zu errichten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- 1.1.5 Die maximale Fußbodenhöhe des Erdgeschosses soll, gemessen über der Höhe der Erschließungsstraße, 0,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

An den Geltungsbereich grenzt von Süden, Osten und Norden eine Windschutzpflanzung aus Pappelhybriden. Zum Schutz der geplanten Wohngebäude vor stürzenden Ästen oder Windwurf müssen die bis zu 30 m hohen Bäume entfernt

werden. Dies geschieht im Rahmen der Kompensationsmaßnahme 2.25 „Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken“ (siehe „Hinweise zur Eingriffsregelung“). Dafür werden die Hybrid-Pappeln und andere nicht-heimische Gehölze gefällt und durch standortheimische Baum- und Straucharten von möglichst gebietseigenen Herkünften ersetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.2.1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Feldhecke zu entwickeln.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 LBauO M-V gegeben.

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

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.3.1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung eingeschossiger Wohngebäude darf maximal 55° betragen. Für zweigeschossige Wohngebäude ist eine Dachneigung von maximal 25° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.

6.5 Umweltprüfung

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

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

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von Einfamilienhäusern im Norden der Ortslage Gnevkow

Der Planungsraum ist anthropogen vorgeprägt. Es handelt sich vorliegend um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen. Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet.

In diesem Falle wird von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.

Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.

Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

6.6 Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt ausgehend der Dorfstraße. Für die innere Erschließung ist eine Mischverkehrsfläche in einem Umfang von 1.138 m² geplant, die für das Bemessungsfahrzeug „dreiachsiges Müllfahrzeug“ ausgelegt ist.

Eine Bereitstellung von Stellplätzen auf öffentlichen Flächen ist nicht notwendig, da die ausgewiesenen Grundstücksgrößen ausreichenden Platz für Stellflächen mehrerer Fahrzeuge zulassen. Hierdurch gibt es keinen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen außerhalb der privaten Grundstücke.

Die zu errichtende Erschließungsstraße soll gleichzeitig für die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Ein Anschluss des Planungsraumes an eine zentrale öffentliche Abwasseranlage besteht derzeit nicht. Die Abwasserentsorgung soll dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen erfolgen. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers sind grundlegend sowohl nachweislich dichte abflusslose Sammelgrube als auch Kleinkläranlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Darüber hinaus verbleibende Überschussmengen an Regenwasser, die nicht auf den Grundstücken versickern können, werden über die Regenentwässerung der Erschließungsstraße abgeleitet. Dementsprechend werden von der Gemeinde für jedes Baugrundstück Anschlussmöglichkeiten geschaffen.

Anfallendes Häusliches Abwasser im Plangebiet ist an die öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen des für die Gemeinde Gnevkow zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow anzuschließen. Die übergeordnete Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt über den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserentwässerungsanlagen des Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow. Dementsprechend werden von der Gemeinde für jedes Baugrundstück Anschlussmöglichkeiten geschaffen.

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, GKU Betriebsstelle Altentreptow, zu vereinbaren.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

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

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des

Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

8.4 Abfallrecht

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

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hier-für beauftragte private Entsorger.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

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

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) in maximal 300

m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	10.475 m ²
Fläche dörfliches Wohngebiet	8.150 m ²
Mischverkehrsfläche	1.138 m ²
Kompensationsmaß- nahme 2.25	1.187 m ²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für eine „Windschutzpflanzung“ (BWW) ist 1. In diesem Fall ergibt sich daraus ein Biotopwert von 1,5. „Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ (PEU) und „ruderales Trittschall“ (RTT) werden jeweils mit der Wertstufe 1 gelistet, woraus sich ebenfalls der Biotopwert 1,5 ergibt.

Biotopwert BWW: = **1,5**

Biotopwert PEU: = **1,5**

Biotopwert RTT: = **1,5**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor ergibt sich aus der Entfernung von Störquellen zu den, vom Eingriff betroffenen Biotoptypen. Ein Großteil der betroffenen Biotope liegt weniger als 100 Meter von der nächsten Störquelle (Wohnbebauung in Gnevkow) entfernt. Für die Flächenanteile die weniger als 100 Meter von Störquellen entfernt sind wird ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die restlichen Flächenanteile haben maximal 150 Meter Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Für sie wird ein Lagefaktor von 0,75 angewandt.

Daraus ergibt sich folgende Staffelung:

Biotoptyp	Entfernung	
	<100 m Lagefaktor 0,75	100 m – 625m Lagefaktor 1,0
BWW	824 m ²	1.005 m ²
PEU	6.051 m ²	3.440 m ²
RTT	670 m ²	/

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

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

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
2.4.1 Wind- schutz- pflanzung	824	1,5	0,75	824*1,5*0,75	927
13.3.4 nicht ver- siegelte Freifläche	6.051	1,5	0,75	6.051*1,5*0,75	6.807
10.2.1 Rudera- le Trittflur	670	1,5	0,75	670*1,5*0,75	754
2.4.1 Wind- schutz- pflanzung	1.005	1,5	1,0	1.005*1,5*1,0	1.507
13.3.4 nicht ver- siegelte Freifläche	3.440	1,5	1,0	3.440*1,5*1,0	5.160
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					15.155

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Werden gesetzlich geschützte Biotope oder Biotope ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Bei einer Wohnbebauung ist gemäß HzE 2018 in einem Wirkungsbereich von 50 m die Wirkzone I mit einem Wirkfaktor von 0,5 und in einem Wirkungsbereich von 200 m die Wirkzone II mit einem Wirkfaktor von 0,15 bei der Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung anzusetzen. Vorliegend liegen keine relevanten Biotope in der Wirkzone I des Vorhabens. Etwa 160 m östlich und ca. 190 m südlich des Geltungsbereichs liegen Biotope des Typs BHA (aufgelöste Baumhecke) in der Wirkzone II des Vorhabens.

Biototyp	Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biototyps	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps	Wirkfaktor	EFÄ= Fläche [m ²] * Biotopwert * Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
BHA aufgelöste Baumhecke	1.908	6	0,15	1.908 * 6 * 0,15	1.717
Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung:					1.717

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Versiegelungen entstehen sowohl durch den angestrebten Bau von Einfamilienhäusern als auch durch Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und die dazugehörige verkehrliche Erschließung.

Dafür werden Vollversiegelungen im Umfang von bis zu 6.028 m² eingeplant. Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Teil-/Vollversiegelte bzw. - überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
6.028	0,5	6.028 * 0,5	3.014
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			3.014

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ für Biotopbeseitigung in m ²	+	EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung in m ²	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung in m ²	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
15.155		1.717		3.014	19.886
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					19.886

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Für dieses Vorhaben sieht die HzE 2018 keine Kompensationsmindernden Maßnahmen vor.

Zu 4. Kompensation des Eingriffes**Zu 4.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Die den Geltungsbereich umfassende Windschutzpflanzung mit nicht heimischen Pappelhybriden wird vor Baubeginn in eine naturnahe Feldhecke umgewandelt. Das Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme

Kompensationsmaßnahme nach HzE 2018	Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
2.25 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken	1.187		2,5	2.968
Kompensationsflächenäquivalent:				2.968

Zu 4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Die Nähe zu einer Störquelle kann den Kompensationswert einer Maßnahme abhängig von der Entfernung und der Art der Störquelle mindern. Vorliegend wird die Kompensationsmaßnahme direkt angrenzend an den Vorhabenstandort durchgeführt. Daher liegt sie vollständig innerhalb der Wirkzone I des Vorhabens. In diesem Fall muss ein Leistungsfaktor von 0,5 auf passt das Kompensationsflächenäquivalent angewendet werden.

Kompensationsmaßnahme nach HzE 2018	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]	x	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
2.25 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken	2.968		0,5	1.484
Kompensationsflächenäquivalent:				1.484

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **19.886 m² EFÄ**. Das Kompensationsflächenäquivalent für die beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme beträgt **1.484 m² KFÄ**. Daraus ergibt sich ein Rest-Kompensationsbedarf von **18.402 m² EFÄ** der über zertifizierte Ökokontomaßnahmen vollständig ausgeglichen wird.



Legende

Biotoptypen

- ACS Sandacker
- BHA aufgelöste Baumhecke
- BLR Ruderalgebüsch
- BWW Windschutzpflanzung
- FGX Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung
- FGY Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung
- GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- GMA Artenarmes Frischgrünland
- ODV verstädtertes Dorfgebiet
- PEU Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
- RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- RTT ruderale Trittfur

Sonstiges

- Geltungsbereich
- Wirkzone II (200 m um Wohnbebauung)

