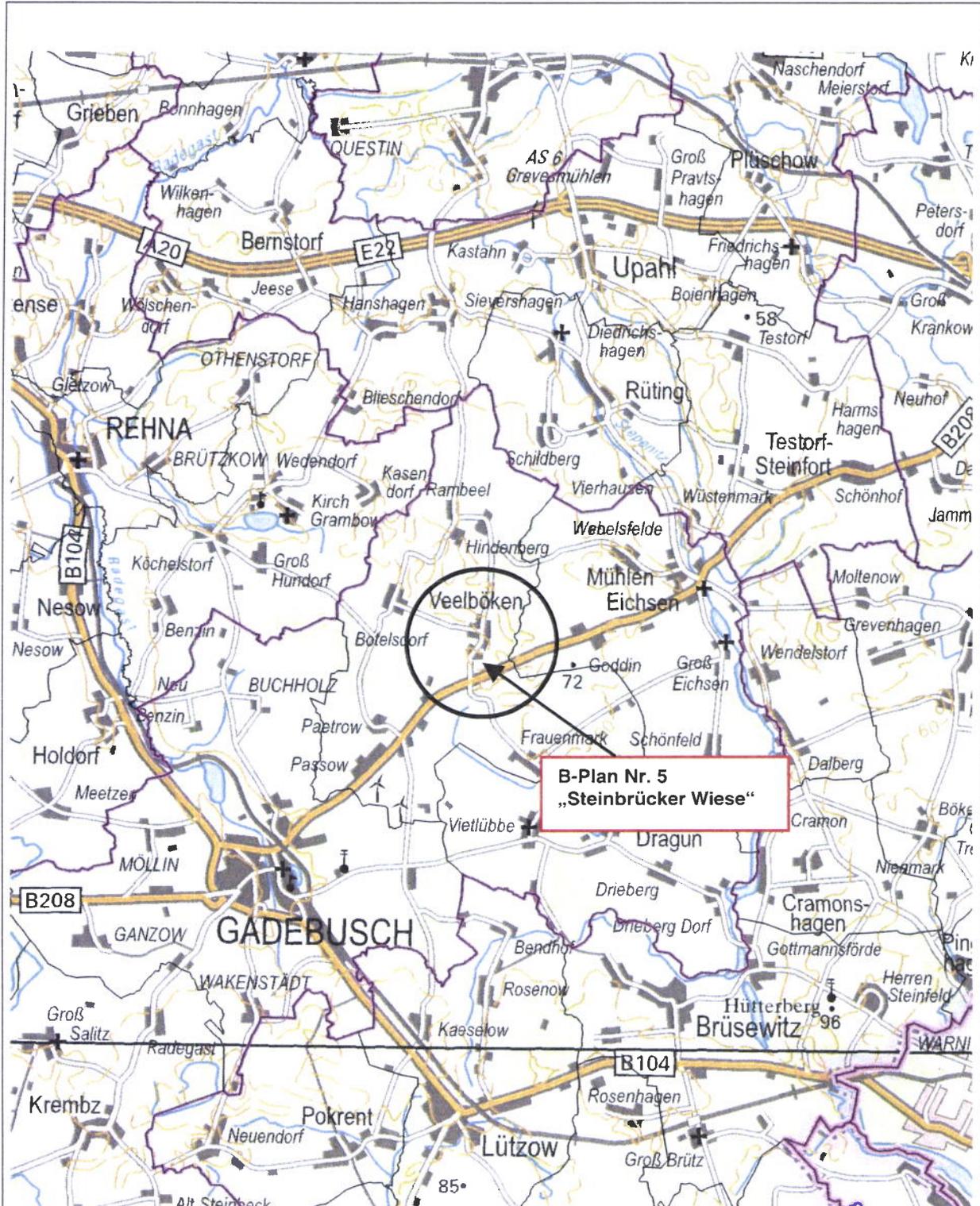


# GEMEINDE VEELBÖKEN

## AMT GADEBUSCH



Vervielfältigungsgenehmigung  
© GeoBasis-DE/M-V 2012

## BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „Steinbrücker Wiese“

BEGRÜNDUNG

Dezember 2012  
(April 2013)

## **Begründung zur Satzung**

der Gemeinde Veelböken  
zum Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Steinbrücker Wiese“

Gemarkung Veelböken, Flur 1,  
Flurstücke: 124/10 anteilig; 126 anteilig; 127 und 128

### **Auftraggeber:**

Amt Gadebusch  
für die Gemeinde Veelböken  
Markt 1  
19205 Gadebusch

Telefon        03886 / 2121 0  
Telefax        03886 / 2121 21

### **Auftragnehmer:**

Architektin für Stadtplanung in der  
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Sybille Wilke  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin

Telefon        0385 – 48 975 9801  
Telefax        0385 – 48 975 9809  
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

### **Bearbeiter:**

Sybille Wilke  
Kersten Jensen  
Frank Ortelt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	4
1.2 Planungsgrundlagen.....	4
1.3 Lage im Raum / Strukturdaten .....	4
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Planinhalt</b> .....	<b>6</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6.4 Verkehrserschließung .....	8
6.5 Technische Ver- und Entsorgung .....	8
<b>7. Örtliche Bauvorschrift</b> .....	<b>10</b>
<b>8. Eingriff / Ausgleich</b> .....	<b>10</b>
8.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes .....	10
8.2 Eingriff / Ausgleich.....	10
<b>9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken</b> .....	<b>15</b>
9.1 Auswirkungen .....	15
9.2 Einwirkungen .....	15
<b>10. Aussagen zum Klimaschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</b> .....	<b>16</b>
<b>12. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>16</b>

## Umweltbericht, Stand: Oktober 2012

## Planzeichnung

Hinweis: die blau gekennzeichneten Texte stellen die Änderungen zum Stand 10 / 2012 dar.

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),
- e) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

### **1.2 Planungsgrundlagen**

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter auf ihrer Sitzung im April 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Steinbrücker Wiese“ gefasst. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient der Auszug aus dem Liegenschaftskataster des LK NWM vom März 2012 im Maßstab 1: 1.000, der nach dem Luftbild und der örtlicher Bestandsaufnahme im März 2012 ergänzt wurde.

Die Planunterlage entspricht damit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege aus. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

### **1.3 Lage im Raum / Strukturdaten**

Die Gemeinde Veelböken liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg und gehört administrativ zum Amt Gadebusch mit der ca. 6 km entfernten Stadt Gadebusch. Veelböken befindet sich ca. 25 km westlich von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 20 km südlich von der Kreisstadt Wismar entfernt.

Über die B 208 (Bundesstraße Wismar – Gadebusch - Ratzeburg) und über die L 03 (Landesstraße Grevesmühlen – Schwerin) ist die Gemeindet an das überregionale Straßennetz angebunden. Etwa 17 km nördlich von Veelböken befindet sich die Autobahnauffahrt Grevesmühlen zur Bundesautobahn A 20.

Die Gemeinde Veelböken umfasst ein Territorium von 3.254 ha. In ihr leben (Stand 2011) ca. 700 Einwohner in den Ortsteilen Veelböken, Paetrow, Passow, Rambeel, Hindenburg, Botelsdorf und Frauenmark.

Die Landwirtschaft mit ihren acht Betrieben ist ein wichtiger Arbeitgeber in der Gemeinde. Als besondere Einrichtung wurde in Veelböken das ehemalige Gutshaus zum Alten- und Pflegeheim ausgebaut. Seit 1991 ist das Heim in privater Trägerschaft und verfügt über 78 Pflegeplätze. Auch hier sind Einwohner der Orte beschäftigt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Veelböken, Flur 1, die Flurstücke 124/10 anteilig; 126 anteilig; 127 und 128. Die Fläche ist ca. 1,10 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Veelböken, erreichbar über die Dorfstraße von der Abfahrt der B 208. Die öffentliche Erschließung wird über diese Anbindung und die befestigte Straße Steinbrücker Wiese gewährleistet.

An das Plangebiet grenzen südlich und östlich Ackerflächen. Nördlich, westlich und südlich schließen sich Wohngrundstücke mit ihren Hof- und Gartenflächen an. Als grüne Insel erstreckt sich nördlich der angrenzende Teich mit seinem Bewuchs.



Lage des Plangebietes - Luftbild

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und der planerischen Konfliktbewältigung ist für die Fläche im Bereich der Steinbrücker Wiese die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen baulichen Anlagen das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes zum Wohnstandort dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Arrondierung von Innenbereichsflächen für künftige Wohnbaustandorte, die sich der dörflichen Struktur anpassen sollen.

Die Standortvorteile werden durch die bereits vorhandenen Erschließungen – befestigte Straße, zentrale Wasserversorgung und Abwasserableitung - unterstrichen.

Die Nachfrage nach Wohnungsgrundstücken ist in Veelböken besonders groß, da mit der Pflegeeinrichtung im Ort gute Arbeitsmöglichkeiten in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden setzt dieses Ziel um. Die zur Überplanung vorhandenen Flächen sollen hier den Neubau von max. 6 Wohnhäusern mit Nebengelass ermöglichen. Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung dieser Wohnanlage geschaffen werden.

#### **4. Vorgaben übergeordneter Planungen**

##### **Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm zielt die Innen- vor Außenentwicklung auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen.

##### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), das im August 2011 von der Landesregierung beschlossen wurde, ist die Gemeinde Veelböken mit ihren Ortsteilen als strukturschwacher ländlicher Raum mit Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft. Die Gemeinde gehört zum Grundzentrum Gadebusch, das wiederum mit seinem Nahbereich dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet ist.

In der Gemeinde existieren Flächen eines Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege zwischen Paetrow und Botelsdorf sowie Teilflächen eines Eignungsgebietes für Windenergieanlagen in Nachbarschaft des Ortsteiles Passow.

##### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Für das Gemeindegebiet war bisher keine übergreifende Planung erforderlich.

Auch für das künftige kleine Wohngebiet ist der Bebauungsplan ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan deshalb nicht erforderlich.

#### **5. Bestand**

Der Geltungsbereich (siehe auch zu 2.) umfasst Acker und Grünflächen, die gut erschlossen sind und an vorhandene Baugrundstücke angrenzen. Die Überplanung des betroffenen Bereiches hat Auswirkungen auf die Grundzüge der Bodennutzung, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind. Die städtebauliche Ordnung ist im Grundsatz durch benachbarte bauliche Strukturen vorgegeben.

Angrenzende Nutzungen mit Wohngebäuden und Nebengelass sowie Kleingärten unterstreichen die Randlage zum Innenbereich. Die benachbarten Wohngebäude sprechen für die Einordnung des Plangebietes in diesen Gebietscharakter. Durch die Überplanung des betroffenen Bereiches entstehen keine unüberwindlichen städtebaulichen Konflikte.

Die am nördlichen Rand befindlichen Grünbereiche werden berücksichtigt (siehe auch 8.).

#### **6. Planinhalt**

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise entstehen. Es ist der Bau von maximal 6 Gebäuden mit jeweils einer Wohnung beabsichtigt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Bebauungsplangebiet sollen Wohnungen entstehen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Katalog der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird hinsichtlich bestimmter Nutzungen eingeschränkt, die in einem so kleinen Wohngebiet nicht verträglich wären. Das heißt, dass in diesem Wohngebiet keine Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke angesiedelt werden können. Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenbeanspruchende, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Anlagen für die Verwaltung sind ebenfalls ausgeschlossen.

Der Ausschluss der o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß).

*Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und mit Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,2 bis 0,25 festgesetzt worden. Damit wird die bestehende lockere Bebauungssituation in diesem Teil der Ortslage aufgenommen. Die unterschiedlichen Festsetzungen in den Baufeldern WA 1 bis WA 3 resultieren durch die Lage nördlich bzw. südlich der Straße und damit durch unterschiedliche Grundstückstiefen. Mit der Festsetzung dieser für die allgemeinen Wohngebiete möglichen Grundflächenzahl kann die Ausnutzung auf der Fläche erreicht werden.*

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Eingeschossigkeit ergibt sich aufgrund der benachbarten Gebäude in der Straße Steinbecker Wiese.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger EG-Fußboden von 0,50 m sowie der maximalen Firsthöhe von mindestens 9,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des angrenzenden Straßenabschnitts) bestimmt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Innerhalb des Baufeldes sind damit Gebäude mit einer Baulänge bis zu 50,0 m zulässig. Darunter fallen Gebäude, die als einzeln stehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen errichtet werden können. Ihre explizite Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist zwischen Straße Steinbrücker Wiese und den straßenseitigen Baugrenzen im Bereich von 3,00 m ausgeschlossen.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die bestehende Straße Steinbrücker Wiese, die einen für den ländlichen Bereich ausreichenden Ausbauzustand aufweist. Im 6,0 m breiten Straßenflurstück befindet sich die 3,50 m breite befestigte Fahrbahn und übrige teilbefestigte Flächen. Auf einen Gehweg wurde verzichtet. In nördliche Richtung führt die Straße als Rundweg auf die Dorfstraße, die damit auch als Wendeeinrichtung von LKW genutzt werden kann. Für die Erweiterung der Straße in östliche Richtung werden Fahrbahn und Wegeflächen analog witergeführt.

Die künftigen Baugrundstücke werden direkt von dieser öffentlichen Straße erschlossen. Die Unterbringung der privaten PKW-Stellplätze hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Die Straße erfüllt im Gemeindegebiet die Aufgabe einer Anliegerstraße, d.h. sie dient lediglich der Grundstückserschließung und besitzt keine überregionale Funktion.

### **6.5 Technische Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung**

Über den Zweckverband Radegast wird die zentrale Versorgung mit Trinkwasser vom Wasserwerk Rehna gesichert. Eine Trinkwasserhauptleitung DN 100 befindet sich in der Straße Steinbrücker Wiese. Sie kann zur Versorgung des Standortes genutzt werden.

#### **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Über den nördlich angrenzenden Teich können die erforderlichen Löschwassermengen bereit gestellt werden. Die Zufahrt ist über die öffentliche Grünfläche Ö gesichert.

#### **Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort kann über die in der Straße Steinbrücker Wiese befindliche zentrale Abwasserleitung DN 200 in Richtung zentrale Kläranlage nach Mühlen-Eichsen abgeleitet werden. Weitere Anschlüsse sind möglich.

#### **Regenentwässerung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nach Auskunft der Bodenkarte Sande bis schwach lehmige Sande.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt, jedoch gelten in Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser als gering schadstoffbelastet. Das Grundwasser der oberflächennahen Grundwasserleiter dient nicht der Trinkwassergewinnung. Die Bodenverhältnisse lassen die Anwendung verschiedener Versickerungsverfahren zu.

Die Gemeinde verfügt seit dem 19.03.2012 über eine gemeindliche Satzung nach § 32 Abs. 4 LWaG, die die Versickerung von Niederschlagswasser regelt.

Nachrichtlich ist die Regenwasserableitung der Straße dargestellt, die sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet. Der Eigentümer der bestehenden Regenwasserleitung zum Teich ist die Gemeinde.

Seit dem 04.10.2005 existiert eine schriftliche Vereinbarung mit den Eigentümern des angrenzenden Flurstückes 128 zum Bau der Leitung und zur Eintragung einer Dienstbarkeit. Der Eigentümer des angrenzenden Teiches ist ebenfalls die Gemeinde.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Innerhalb des Plangebietes überquert eine 0,4 KV Elt-Freileitung und ein 0,4 KV-Erdkabel das Baufeld 1. Diese Trassen sind nachrichtlich als ungefährer Verlauf mit einem Leistungsrecht zugunsten der Wemag übernommen worden. Für die Bauanträge sind die geforderten Abstände (3,0 m bzw. 1,0 m beidseitig der Leitungen) einzuhalten. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

### **Fernmeldeversorgung**

Die Firma TELEKOM kann die Versorgung des Plangebietes garantieren, wenn ein halbes Jahr vor Baubeginn entsprechende Antragsunterlagen vorliegen. Im Gebiet selbst werden nur Verteiler an bzw. in den Gebäuden notwendig.

### **Erdgasversorgung**

Im öffentlichen Bereich der Straße Steinbrücker Wiese befinden sich Leitungen des Unternehmens eon/Hanse, die für den Anschluss genutzt werden können. Konkrete Anschlussbedingungen sind mit dem Unternehmen direkt abzustimmen.

### **Abfallwirtschaft**

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstoffeffassung sind innerhalb der Ortslage vorhanden und von den neuen Grundstücksbesitzern mitzunutzen.

### **Erdarbeiten**

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Bodenschutzbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

Auskünfte zur Kampfmittelbelastung auf den Bauflächen sind über das LA für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V gebührenpflichtig zu erhalten.

Der Bauherr ist gemäß § 52 LBauO M-V verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

## **7. Örtliche Bauvorschrift**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen.

Agrund der Kleinteiligkeit des Baugebietes wird von umfassenden baugestalterischen Regelungen abgesehen.

### ▪ Dach

Als Dachform sind Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 18 bis 50 grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach). Es sind einfarbige rote bis braune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

## **8. Eingriff / Ausgleich**

### **8.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes <sup>1</sup>**

FFH

FFH DE 2232-301 „Kleingewässerlandschaft südöstlich von Rehna“

Entfernung: ca. 1.400m

#### Nationale Schutzgebiete- und objekte

Im 50-m-Untersuchungsraum befinden sich laut Unterlagen gesetzlich geschützte Biotope (Biotope nach §20) :

am Geltungsbereich NWM15862 - permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche: 1.730 m<sup>2</sup>

Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich laut Unterlagen gesetzlich geschützte Biotope (Biotope nach §20) :

Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.: NWM15864, NWM15857, NWM15957

Naturnahe Feldgehölze: NWM15863

besetzter Horststandort Weisstorch in ca. 500m Entfernung

Rastgebiete

Rastgebiet in 300m südlich hinter der B 208

### **8.2 Eingriff / Ausgleich**

#### Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatschG dar, da die Veränderungen der

<sup>1</sup> www. Umweltkarten -MV  
Stand: Dezember 2012

Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf landwirtschaftlicher Flächen und Grünfläche die Festsetzung von Wohnbebauung. Insofern ist von einer teilweisen Überbauung auszugehen. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotope und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung betroffen:

- Acker
- kurzrasiges Grünland / Zierrasen

Von diesem Eingriff ist am Geltungsbereich das folgende Wertbiotop durch Beeinflussung betroffen:

- NWM15862, auch Funktion als Feuerlöschteich und Auffangbecken für Niederschlagswasser

#### Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser befestigter Flächen, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in oberirdische Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Erhaltung von Teilen der Gehölzbestände (nicht Fichten) zum Biotop in Randlage (Erhaltung Abschirmung) und Erhaltung eines Schutzstreifens der Grünfläche.
- Schaffung von Ausgleich für den Verlust von Grünland (kurzrasig) als Nahrungsraum für den Weißstorch im 2 km Umkreis.

#### Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

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. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die befestigten Fläche wurden nur der Biotopwertstufe >1, das kurzrasige Grünland und der Acker der Biotopwertstufe 1 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung. Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt

werden. Aufgrund seiner Vorprägung als innerörtlicher Standort ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nur in der Wirkzone 1 berücksichtigt. Für das Kleingewässer am Geltungsbereich wurde aufgrund seiner bestehenden Nutzung und Ausstattung nur eine zusätzliche Beeinträchtigung von 0,1 abgestellt. Keine Berücksichtigung erfolgte für die Wertbiotope im 200m Wirkradius mit mind. 100m Abstand und Lage hinter Bebauung, Wegen oder in Ackerflächen.

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

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

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung

Gerechnet wird mit einer GRZ von 0,25 bis 0,3.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	TRAUFLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	Biotwert	Versiegelungszuschlag (ZSV)	Kompensationserfordernis	Kompensationserfordernis incl. ZSV	Korrekturfaktor (0,75 bei Abstand zu vorhandenen Siedlungsflächen bis 50 m, sonst 1)	Wirkfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent
	Grünland	BF 2 versiegelt GRZ 0,25	617		1	0,5	1,5	2,0	0,75	1,0	926
	Grünland	Baufläche, unversiegelt	1.853		1	0,0	1,5	1,5	0,75	1,0	2.085
	Grünland	BF 1 versiegelt GRZ 0,25	700		1	0,5	1,5	2,0	0,75	1,0	1.050
	Grünland	Baufläche, unversiegelt	2.100		1	0,0	1,5	1,5	0,75	1,0	2.363
NWM15862	Wirkzone 1		0	1.730	2	0,0	2,0	2,0	0,75	0,1	260
	Grünland	Grünfläche Ö, Bestand	370		1	0,0	1,5	1,5	0,75	0,0	0
	Straße	Straße Bestand	340		>1	0,0	0,2	0,2	0,75	0,0	0
		Maßnahmefläche M1, M2	2.660								
	Acker	BF3, versiegelt GRZ 0,3	570		1	0,5	1,0	1,5	0,75	1,0	641
	Acker	Baufläche, unversiegelt	1.330		1	0,0	1,0	1,0	0,75	1,0	998
		Maßnahmefläche M3	540								
		<b>Summe:</b>	<b>11.080</b>								<b>8.321</b>

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 8.321 KFÄ .

### Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), 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 wieder hergestellt 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:

im Geltungsbereich

- Anpflanzung einer 3 reihigen Hecke nach Süden (Maßnahme­fläche)
- Anpflanzung einer Sreuobstwiese (Maßnahme­fläche)
- Erhaltung des Schutzabstandes zum Kleingewässer (Maßnahme­fläche **ohne** Gehölzanteil Biotop)
- Erhaltung von Grünland (öffentliche Grünfläche, Erreichbarkeit Schutzzone / Feuerlöschteich, Leitungsrecht)

Ersatzmaßnahme

- essentielle Nahrungsfläche für den Weißstorch

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen.

Da es sich bei den Flächen des kurzrasigen Grünlands / Acker um zunächst beeinträchtigte und dann aufgewertete Flächen handelt, kann nicht von einer typischen Kompensationsmaßnahme ausgegangen werden. Die Anrechnung derartiger Maßnahmen ist deshalb nach dem Wortlaut des Mecklenburger Modells (Stand 01.2002) nicht oder nur eingeschränkt vorgesehen. Entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess kann die Aufwertung zunächst beeinträchtigter Flächen durch spätere Nutzung oder Pflege kompensationsmindernd aber angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird.

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 gewählten Kompensationswertzahlen für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der Maßnahme­fläche im Ortsrandbereich mit 50%, bzw. 60% (Anlehnung an Biotop / Gartenland mit Hochstammobst zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,5 / 0,6).

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

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

Tab. 2: Ausgleichsmaßnahmen

ZIELBIOT OP		GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPENSAT- IONS- WERTZAHL	LEISTUNG SFAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Garten und Hoffläche unversiegelt BF2		1.853		1,0	1,0	0,20	371
Garten und Hoffläche unversiegelt BF1		2.100		1,0	1,0	0,20	420
Garten und Hoffläche unversiegelt BF3		1.330		1,0	1,0	0,20	266
Streuobstwiese M2		1.740	12	2,0	3,0	0,60	3.132
Hecke M3		540		2,0	2,5	0,50	675
<b>Summe:</b>		<b>7.563</b>	<b>12</b>				<b>4.864</b>
<b>Ausgleichsdifferenz</b>							<b>3.457</b>

ZIELBIOT OP		GRUND- FLÄCHE [m <sup>2</sup> ]	ANZAHL BÄUME	WERTSTUFE	KOMPENSA- TIONS- WERTZAHL	LEISTUNG SFAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Grünland aus Ackerland- Weisstorch		5.300		2,0	1,0	0,70	3.710

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 8.578.

**Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 8.321 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 8.574 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff ausgeglichen werden kann.**

### Maßnahmenbeschreibung

Als Schutzmaßnahme für das Gewässerbiotop ist in der Maßnahmefläche M1 eine Mahd außerhalb der Gehölzanteile des Gewässerbiotopes zulässig. Die Fichten sind zu roden.

Als Ausgleichsmaßnahme **M 2** ist auf einer Fläche von ca. 1.740 m<sup>2</sup> im Nordosten des Flurstücks 127 eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 12 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei eine durchschnittliche Fläche von 12x12m. (ca. 145m<sup>2</sup> - siehe Pflanzliste)

Obstgehölze: Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Als Ausgleichsmaßnahme **M3** ist auf einer Fläche von 540 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 124/9 tlw. eine naturnahe Hecke (3 -reihig, 10 m breit) entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit 1,5 m Reihen- und 1,5 m Pflanzabstand in der Qualität 2xv. Höhe 80-100cm, anzulegen

(siehe Pflanzliste) zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd des Brachesaums ist 2-mal jährlich zulässig.

Sträucher: ein Wildschutzzaun als Verbißschutz ist vorzusehen

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust essentieller Nahrungsflächen für den Weißstorch durch die Baufelder sind im 2 km Umkreis vom Nest auf dem Flurstück 5, Flur 1, in der Gemarkung Botelsdorf 5.300 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umzuwandeln, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine 2-mahlige Mahd pro Jahr ab Mai, oder Beweidung ist zulässig.

Die Fläche schließt sich an Grünland an und weist entsprechend Luftbild vernässende Bereiche auf. Durch die Lage (am Rande) des 2 km Umkreises ist die Eignung als Ersatznahrungsfläche gegeben.

Die Grünlandumwandlung, als Schutzmaßnahme zugunsten des Weisstorchs ist vor Baubeginn auf Grünlandflächen zu realisieren und auf Dauer zu erhalten.

Aufgrund des Zeitpunktes des Bauleitverfahrens wird mittels einer Bauzeitenbeschränkung für die Grünlandflächen (GF1 und 2) und eines zusätzlichen Hinweis auf den Artenschutz (bei Bauvorhaben im Gewässerumfeld sind Verbotverletzungen gemäß §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich Amphibien und Kriechtieren auszuschließen.) die Möglichkeit des Auftretens von Verbotstatbestände ausgeschlossen.

## **9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken**

### **9.1 Auswirkungen**

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen, die ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete einzustufen sind, zu erwarten.

### **9.2 Einwirkungen**

Die Umgebung des Vorhabens ist durch landwirtschaftliche Flächen und durch benachbarte Wohngebäude mit Hausgärten und Nebengelass geprägt.

Das geplante Wohngebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Es ist als kleines Wohngebiet zur Arrondierung der Ortslage vorgesehen.

Die künftige Bebauung befindet sich in ca. 350 m Luftlinie von der südöstlich verlaufenden Bundesstraße B 208 entfernt. Das kuppige Gelände verhindert negative Auswirkungen auf die Ortslage, sodass das Gebiet in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt ist. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen zusätzlich dazu bei.

## 10. Aussagen zum Klimaschutz

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen Bebauungspläne dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diesem Ziel wird die Gemeinde mit dem B-Plan gerecht.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die betroffenen Flurstücke der Flur 1 befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Gemeinde hat bereits mit dem privaten Eigentümer der künftigen öffentlichen Grünfläche Gespräche zum Flächenerwerb getätigt. Eine Vermessung des Teilstückes für die öffentliche Fläche ist bereits erfolgt. Der Abschluss des Notarvertrages folgt.

Damit kann die Maßnahme ohne Probleme umgesetzt werden.

## 12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 11.100 m <sup>2</sup>
davon Wohngebiet – Baufelder 1 bis 3 (BF 1: ca. 2.800 m <sup>2</sup> ; BF 2: ca. 2.500 m <sup>2</sup> ; BF 3: ca. 1.900 m <sup>2</sup> )	ca. 7.170 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen (Maßnahmeflächen)	ca. 3.220 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Grünfläche Ö	ca. 370 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsflächen	ca. 340 m <sup>2</sup>

Veelböken, 11.07.2013



*i. V. Siegfried Gehrer*  
Der Bürgermeister

